

4agents, d.o.o., Pula (Grad Pula - Pola), Sisačka ulica - Via Sisak 2, OIB: 98295291116, (u daljnjem tekstu: Agencija za nekretnine), donosi na temelju Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sljedeće

OPĆE UVJETE I ODREDBE o posredovanju u prometu nekretnina

1. UVODNE ODREDBE

1.1 Opći uvjeti i odredbe o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti i odredbe) uređuju pravne odnose između Agencije za nekretnine i Nalogodavca.

1.2 Opći uvjeti i odredbe sastavni su dio svakog Ugovora o posredovanju koji Agencija za nekretnine sklapa s Nalogodavcem. Važeći cjenik usluga Agencije za nekretnine čini sastavni dio svakog Ugovora o posredovanju.

1.3 U slučaju da Ugovor o posredovanju sadrži odredbe koje su suprotne ovim Općim uvjetima i odredbama, primjenjuju se odredbe Ugovora o posredovanju.

2. DEFINICIJE POJMOVA

2.1 Pojmovi korišteni u ovim Općim uvjetima i odredbama definirani su kako slijedi:

- **Posrednik u prometu nekretnina** je fizička osoba koja obavlja posredničke aktivnosti za Agenciju za nekretnine na temelju ugovora o radu ili druge pravne osnove i koja je dobila licencu nadležnog ministarstva za obavljanje takvih posredničkih aktivnosti te je upisana u registar posrednika u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.
- **Posredovanje u prometu nekretnina** je obavljanje registrirane gospodarske djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, pri čemu pojedinačne posredničke aktivnosti uključuju sve aktivnosti uspostavljanja kontakta između Nalogodavca i Treće osobe te pregovaranja i pripreme za sklapanje ugovora čiji je predmet određena nekretnina, kao što su kupoprodajni ugovor, ugovor o zakupu, ugovor o najmu ili drugi ugovor za određenu nekretninu.
- **Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja sklapa Ugovor o posredovanju s Agencijom za nekretnine i za koju Agencija za nekretnine pruža posredničke usluge u prometu nekretnina.
- **Treća osoba** je osoba koju Agencija za nekretnine nastoji dovesti u kontakt s Nalogodavcem radi pregovaranja o sklapanju ugovora čiji je predmet nekretnina.
- **Članovi uže obitelji Nalogodavca** su braćni drug Nalogodavca ili osoba s kojom Nalogodavac živi u izvanbračnoj zajednici, sukladno propisima o braku i obiteljskim odnosima, njihova djeca ili posvojena djeca, roditelji i posvojitelji, kao i sve osobe koje je Nalogodavac dužan uzdržavati.
- **Ugovor o posredovanju** je pisani ugovor sklopljen između Agencije za nekretnine i Nalogodavca, prema kojem se Agencija za nekretnine obvezuje pronaći i uspostaviti kontakt između Nalogodavca i Treće osobe s kojom će Nalogodavac pregovarati o sklapanju ugovora čiji je predmet nekretnina, a Nalogodavac se obvezuje platiti Agenciji za nekretnine naknadu za posredovanje ako takav ugovor bude sklopljen.
- **Ugovor čiji je predmet nekretnina** je kupoprodajni ugovor, ugovor o zakupu, ugovor o najmu ili drugi ugovor za određenu nekretninu, čije sklapanje posreduje Agencija za nekretnine.
- **Nekretnina** je nekretnina određena u Ugovoru o posredovanju.

3. POSREDNIČKE USLUGE

3.1 Agencija za nekretnine obavlja posredničke usluge u:

- prodaji i kupnji nekretnina,
- davanju u najam, uzimanju u najam ili zakupu ili
- drugim ugovorima čiji je predmet nekretnina.

3.2 Posredničke usluge iz točke 3.1 osobito obuhvaćaju sljedeće radnje koje Agencija za nekretnine obavlja za Nalogodavca, ako i u mjeri u kojoj to zahtijevaju okolnosti pojedine transakcije:

- zaprimanje naloga za posredovanje u pravnim poslovima čiji je predmet nekretnina, kao što su kupoprodaja, zakup, najam ili drugi ugovor za određenu nekretninu;
- identifikaciju Nalogodavca uvidom u osobni dokument i javne evidencije;
- pribavljanje kontakt podataka o Nalogodavcu radi uspostave kontakta s Trećom osobom (ime/tvrtka, adresa/sjedište, telefon, telefaks, e-pošta itd.);
- pribavljanje osobnih ili identifikacijskih podataka o Nalogodavcu ili Trećoj osobi za izradu ugovora čiji je predmet nekretnina (ime/tvrtka, adresa/sjedište, matični broj, porezni broj, broj osobnog računa ili broj transakcijskog računa);
- izradu ugovora o posredovanju u prometu nekretnina određivanjem opsega posredničkih usluga, predložene visine posredničke naknade, rokova plaćanja i drugih sastavnica u skladu sa zakonom koji uređuje posredovanje u prometu nekretnina;
- objašnjenje tržišnih uvjeta važnih za određivanje cijene nekretnine ili najamnine Nalogodavcu i Trećoj osobi;
- pružanje informacija Nalogodavcu i Trećoj osobi o propisima važnim za pravilno sklapanje ugovora za koji posreduje;
- pružanje informacija Nalogodavcu i Trećoj osobi o visini i vrsti poreznih obveza, mogućim troškovima javnobilježničkih usluga, troškovima upisa u zemljišne knjige i svim drugim troškovima vezanim uz sklapanje ugovora;
- utvrđivanje stvarnog stanja nekretnine pažljivim pregledom nekretnine;
- utvrđivanje opremljenosti nekretnine infrastrukturom i komunalnom opremom te pregled uređenja okoliša i utvrđivanje drugih karakteristika;
- utvrđivanje pravnog statusa nekretnine na temelju podataka iz službenih evidencija i javnih isprava (osobito zemljišne knjige, katastra zemljišta, katastra zgrada ili, ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, na temelju isprava koje dokazuju postojanje vlasništva, drugih stvarnih i obveznih prava i drugih pravnih činjenica);
- obavješćavanje Nalogodavca i Trećih osoba o očitim činjeničnim i pravnim nedostacima utvrđenim prilikom pregleda stvarnog i pravnog stanja nekretnine;
- obavješćavanje Nalogodavca i Treće osobe o rizicima koji proizlaze iz neuređenog pravnog statusa nekretnine, osobito o pravima trećih osoba na nekretnini, javnopravnim ograničenjima itd.;
- izradu odgovarajuće strategije oglašavanja i provedbu uobičajenog oglašavanja nekretnina;
- informiranje Treće osobe o nekretnini i njezinim ključnim karakteristikama, organiziranje i provođenje razgledavanja u prisutnosti Nalogodavca, organiziranje sastanaka između Nalogodavca i Treće osobe, prijenos kontakt podataka određenih u Ugovoru o posredovanju Trećoj osobi ili Nalogodavcu kada obje strane pokažu ozbiljan interes za pregovaranje o sklapanju ugovora čiji je predmet nekretnina;
- stalnu i ažurnu telefonsku, pisanu i internetsku komunikaciju s Nalogodavcem i Trećim osobama te pružanje ažurnih informacija o obavljenim posredničkim uslugama;
- sudjelovanje u pregovorima za sklapanje ugovora za koji Agencija za nekretnine posreduje.

3.3 Posrednička naknada pokriva troškove obavljanja radnji iz točke 3.2.

3.4 Nakon pisane obavijesti Agencije za nekretnine o uspostavljenom kontaktu s Trećom osobom, Nalogodavac mora u roku od 3 (tri) radna dana od te obavijesti pisano obavijestiti Agenciju o činjenici da je druga (konkurentska) agencija već uspostavila kontakt između njega i iste Treće osobe. U protivnom se smatra da je Nalogodavac doveden u kontakt s Trećom osobom putem Agencije za nekretnine.

3.5 Isto se primjenjuje, kako je određeno u točki 3.4, u slučaju da Nalogodavac sam pronade i kontaktira Treću osobu.

4. DODATNE USLUGE

4.1 Agencija za nekretnine može pružati dodatne usluge za Nalogodavca ako je to dogovoreno s Nalogodavcem u Ugovoru o posredovanju ili posebnim ugovorom koji predstavlja dodatak Ugovoru o posredovanju.

4.2 Osobito se sljedeće aktivnosti smatraju dodatnim uslugama:

- uređenje pravnog statusa nekretnine;
- osiguravanje izrade i podnošenja zemljišnoknjižnih prijedloga;
- čuvanje novčanih sredstava na fiducijarnom računu;
- pohrana dokumenata;
- osiguravanje pravnog savjetovanja u vezi s prometom nekretnina;
- osiguravanje poreznog savjetovanja u vezi s prometom nekretnina.

4.3 Cijene dodatnih usluga određene su u važećem cjeniku Agencije za nekretnine.

4.4 Agencija za nekretnine ima pravo na plaćanje dodatnih usluga i u slučaju kada ugovor čiji je predmet nekretnina nije sklopljen.

5. POSREDNIČKA NAKNADA

5.1 Visina posredničke naknade ugovara se između Agencije za nekretnine i Nalogodavca u Ugovoru o posredovanju.

5.2 Ukupna posrednička naknada za posredovanje pri kupoprodaji nekretnine iznosi maksimalno 4% od kupoprodajne cijene. Međutim, ovo ograničenje ne primjenjuje se kada je ugovorena vrijednost nekretnine manja od 10.000,00 EUR.

5.3 Posrednička naknada ne uključuje porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV), zbog čega se posrednička naknada uvećava za iznos PDV-a prilikom izdavanja računa.

5.4 U slučaju da Agencija za nekretnine ne obavi neke od radnji iz točke 3 ovih Općih uvjeta zbog okolnosti pojedinog slučaja ili na izričit zahtjev Nalogodavca, Nalogodavac nema pravo zahtijevati smanjenje posredničke naknade.

5.5 Posrednička naknada ne uključuje troškove javnobilježničkih usluga, poreze, sudske i upravne pristojbe, pristojbe za potvrde ili dozvole potrebne za valjano sklapanje ugovora, niti troškove dodatnih usluga iz točke 4 ovih Općih uvjeta.

5.6 Agencija za nekretnine stječe pravo na plaćanje posredničke naknade kada je sklopljen ugovor u čijem je sklapanju posredovala.

Agencija za nekretnine ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade prije sklapanja ugovora čiji je predmet nekretnina.

5.8 Posrednička naknada naplaćuje se od Nalogodavca na temelju sklopljenog Ugovora o posredovanju.

5.9 Agencija za nekretnine ima pravo na punu posredničku naknadu i u slučaju kada Nalogodavac ili Treća osoba naknadno odustanu od već sklopljenog ugovora čiji je predmet nekretnina.

5.10 Agencija za nekretnine i Nalogodavac suglasni su da Agencija za nekretnine ima pravo na posredničku naknadu i kada Nalogodavac sam pronađe Treću osobu s kojom je sklopljen ugovor čije je sklapanje bilo predmet posredovanja. Posrednička naknada iz prethodnog stavka u tom slučaju ne smije prelaziti jednu četvrtinu ugovorene posredničke naknade, osim ako je Treća osoba član uže obitelji Nalogodavca.

5.11 Agencija za nekretnine ima pravo na posredničku naknadu i kada Nalogodavac ili član njegove uže obitelji sklopi ugovor čije je sklapanje bilo predmet posredovanja s Trećom osobom s kojom je doveden u vezu putem Agencije za nekretnine, i to u roku od dvanaest (12) mjeseci nakon prestanka Ugovora o posredovanju.

5.12 Isto se primjenjuje i kada ugovor sklope povezane osobe ili osobe koje djeluju za račun Nalogodavca ili Treće osobe.

6. NAKNADA TROŠKOVA

6.1 Ako se stranke u Ugovoru o posredovanju izričito dogovore, Agencija za nekretnine ima pravo na naknadu stvarnih troškova nastalih tijekom izvršavanja posredničkih usluga, čak i ako ugovor čiji je predmet nekretnina nije sklopljen.

6.2 Ti troškovi mogu osobito uključivati troškove oglašavanja, pribavljanja dokumentacije, putne troškove i druge troškove koji su nužni za izvršenje naloga.

7. ZAŠTITA INTERESA NALOGODAVCA I TREĆIH OSOBA

7.1 Prilikom pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina, Agencija za nekretnine mora na odgovarajući način obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima koje su važne za ostvarenje njegovih interesa.

7.2 Agencija za nekretnine mora također na odgovarajući način štititi interese Treće osobe koju dovodi u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja o sklapanju ugovora čiji je predmet nekretnina i postupati nepristrano, osim kada na temelju izričitog sporazuma s Nalogodavcem zastupa isključivo njegove interese.

Ako Agencija za nekretnine zastupa isključivo interese Nalogodavca na temelju sporazuma s Nalogodavcem ili investitorom, mora jasno i pisanim putem upozoriti Treću osobu koja je dovedena u kontakt s Nalogodavcem da djeluje kao zastupnik, a ne kao posrednik.

7.3 Kada Agencija za nekretnine pruža usluge posredovanja za Nalogodavca koji želi ostati anoniman, Agencija za nekretnine nije dužna otkriti identitet Nalogodavca Trećoj osobi koja želi stupiti u pravni odnos s Nalogodavcem, sve do sklapanja ugovora čiji je predmet nekretnina.

8. FIDUCIJARNI RAČUN

8.1 Agencija za nekretnine može primiti na čuvanje novčana sredstva od Nalogodavca ili Treće osobe u vezi s izvršenjem ugovora čiji je predmet nekretnina, ako ima sklopljen ugovor o fiducijarnom računu s bankom i ako je za to pisano ovlaštena od strane Nalogodavca ili Treće osobe.

9. OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI ZA ŠETU

9.1 Agencija za nekretnine osigurana je od profesionalne odgovornosti za štetu.

Osiguranje pokriva odgovornost za štetu koja može nastati Nalogodavcu ili Trećoj osobi zbog povrede ugovora o posredovanju u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske.

10. UGOVOR O ISKLJUČIVOM POSREDOVANJU

10.1 Ako Nalogodavac i Agencija za nekretnine sklope ugovor o isključivom posredovanju za određenu nekretninu, Nalogodavac se obvezuje da tijekom trajanja tog ugovora neće sklopiti ugovor o posredovanju s drugom agencijom za nekretnine za istu nekretninu niti će sam prodavati nekretninu.

10.2 Ako Nalogodavac, unatoč obvezi iz prethodne točke, sam pronađe kupca ili proda nekretninu za koju je sklopljen ugovor o isključivom posredovanju, Agencija za nekretnine ima pravo na punu posredničku naknadu ugovorenu u Ugovoru o posredovanju.

11. PRIJENOS POSREDOVANJA

11.1 Agencija za nekretnine može, uz suglasnost Nalogodavca, prenijeti obavljanje posredničkih usluga na drugu agenciju za nekretnine.

11.2 Ako se posredovanje prenese na drugu agenciju za nekretnine, Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Agencijom za nekretnine s kojom je sklopio Ugovor o posredovanju, a Agencija je dužna dostaviti Nalogodavcu popis agencija kojima je nalog prenesen.

12. OSTALE OBVEZE NALOGODAVCA

12.1 Nalogodavac mora Agenciji za nekretnine dostaviti svu raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na nekretninu koja je predmet posredovanja (osobito dokaz o vlasništvu, zemljišnoknjižni izvadak, ugovore, građevinsku dozvolu, lokacijsku informaciju i sve druge dokumente).

12.2 Nalogodavac jamči za istinitost, točnost i potpunost dostavljenih podataka ili dokumentacije.

12.3 Nalogodavac mora odmah, ali najkasnije u roku od osam (8) dana od promjene, pisano obavijestiti Agenciju za nekretnine o svakoj promjeni koja je važna za izvršenje naloga (prodajna cijena, datum useljenja nekretnine itd.), kao i o svakoj promjeni činjeničnog ili pravnog stanja nekretnine.

12.4 U slučaju da Nalogodavac nekretninu oglašava i sam ili putem konkurentskih agencija za nekretnine, Nalogodavac će nekretninu oglašavati pod istim uvjetima koji su ugovoreni u Ugovoru o posredovanju.

12.5 U slučaju da Nalogodavac sam ili posredovanjem konkurentске agencije za nekretnine pronađe Treću osobu s kojom sklopi ugovor ili predugovor čiji je predmet nekretnina, Nalogodavac će odmah, ali najkasnije u roku od osam (8) dana od sklapanja takvog ugovora ili predugovora, pisano obavijestiti Agenciju za nekretnine i dostaviti joj presliku tog ugovora.

13. NEPOŠTENO POSTUPANJE NALOGODAVCA

13.1 Nalogodavac je dužan nadoknaditi Agenciji za nekretnine svu štetu koja je Agenciji za nekretnine prouzročena zbog povrede ugovornih obveza od strane Nalogodavca.

13.2 Osobito se sljedeće radnje Nalogodavca smatraju teškim povredama Ugovora o posredovanju:

1. ako Nalogodavac bez opravdanog razloga sprječava Agenciju za nekretnine u provođenju razgledavanja nekretnine;
2. ako Nalogodavac krši sporazum o isključivom posredovanju;
3. ako Nalogodavac sam ili s drugim agencijama za nekretnine oglašava nekretninu pod povoljnijim uvjetima nego što je ugovoreno u Ugovoru o posredovanju;
4. ako Nalogodavac ne obavijesti Agenciju za nekretnine ili je ne obavijesti pravodobno o sklapanju ugovora ili predugovora čiji je predmet nekretnina s Trećom osobom koju je Nalogodavac pronašao sam ili ne dostavi ili ne dostavi u roku presliku ugovora čiji je predmet nekretnina;
5. ako protivno načelu savjesnosti i poštenja Nalogodavac ne započne pregovore za sklapanje ugovora ili bez opravdanog razloga odbije sklopiti ugovor čiji je predmet nekretnina s Trećom osobom s kojom je doveden u vezu putem Agencije za nekretnine;
6. ako Nalogodavac Trećim osobama daje informacije i podatke koji su povjerljive prirode i smatraju se poslovnom tajnom.

14. PRAVO NA PRIBAVLJANJE PODATAKA

14.1 U slučaju da Nalogodavac odustane od Ugovora o posredovanju ili ne sklopi ugovor čiji je predmet nekretnina, Agencija za nekretnine može prikupljati podatke o svakom ugovoru sklopljenom čiji je predmet nekretnina.

15. OBVEZE PREMA ZAKONU O SPRJEČAVANJU PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

15.1 Sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, Agencija za nekretnine prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa i obavljanja transakcija iznad zakonom propisanog iznosa i u drugim slučajevima određenim propisima provodi dubinsku analizu stranke koja uključuje:

1. utvrđivanje i provjeru identiteta klijenta;
2. utvrđivanje stvarnog vlasnika klijenta, ako je klijent pravna osoba;
3. pribavljanje podataka o svrsi i namjeravanoj prirodi poslovnog odnosa ili transakcije i drugih podataka potrebnih prema zakonu;
4. redovito i pažljivo praćenje poslovnih aktivnosti koje klijent obavlja kod Agencije za nekretnine.

15.2 Nalogodavac je obaviješten da Agencija za nekretnine radi ispunjenja obveza iz prethodne točke ima pravo pribaviti i provjeriti (također uvidom u osobni dokument) sljedeće osobne podatke klijenta i njegovog zakonskog zastupnika: ime, adresu stalnog ili privremenog prebivališta, datum i mjesto rođenja, porezni broj te broj, vrstu i naziv izdavatelja službenog identifikacijskog dokumenta.

16. ZAŠTITA, OBRADA I UPORABA OSOBNIH I POVJERLJIVIH PODATAKA

16.1 Sve informacije i podaci koje Nalogodavac dobije od Agencije za nekretnine povjerljive su prirode i smatraju se poslovnom tajnom, osim informacija i podataka koji su javno dostupni.

16.2 Radi ispunjenja obveza iz Ugovora o posredovanju i obveza koje Agenciji za nekretnine nameće zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, Agencija za nekretnine može, sukladno pravilima koja uređuju osobne iskaznice i putne dokumente, pregledati i kopirati podatke iz osobnog dokumenta (ime, adresu stalnog ili privremenog prebivališta, datum i mjesto rođenja, porezni broj te broj, vrstu i naziv izdavatelja službenog identifikacijskog dokumenta).

16.3 Kada to izričito zahtijeva priroda pojedine transakcije (npr. ovjera potpisa Nalogodavca ili Treće osobe), Agencija za nekretnine može, na temelju pisane suglasnosti nositelja koja određuje unaprijed utvrđenu svrhu, fotokopirati identifikacijski dokument nositelja. Na fotokopiji identifikacijskog dokumenta Agencija za nekretnine naznačuje da je riječ o fotokopiji, svoj naziv, izričitu svrhu fotokopiranja i pravnu osnovu za fotokopiranje, odnosno jasno napisanu suglasnost nositelja identifikacijskog dokumenta.

16.4 Agencija za nekretnine obvezuje se da neće dalje kopirati identifikacijski dokument Nalogodavca i ne smije čuvati kopiju identifikacijskog dokumenta u elektroničkom obliku.

16.5 Agencija za nekretnine obvezuje se štititi sve osobne podatke u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka. Svi osobni podaci koristit će se isključivo u svrhu sklapanja, izvršenja, izmjene i prestanka Ugovora o posredovanju i ugovora čiji je predmet nekretnina.

Potpisom Ugovora o posredovanju klijent pristaje na obradu osobnih podataka u vezi s pravnim poslom, za potrebe obavješćavanja dobavljača o promjeni vlasništva, za potrebe obavješćavanja o ponudi na tržištu i uslugama društva za nekretnine te za radnje povezane s upravljanjem odnosima s klijentima (slanje čestitki, podsjetnika o dogovorenim aktivnostima, slanje posebnih pogodnosti za klijente i slično).

17. TRAJANJE I PRESTANAK UGOVORA

17.1 Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme od dvanaest (12) mjeseci, osim ako se stranke ne dogovore o kraćem ili duljem razdoblju.

17.2 Nakon isteka razdoblja iz prethodne točke, stranke mogu sklopiti novi Ugovor o posredovanju.

17.3 Ugovor prestaje istekom vremena, raskidom Ugovora o posredovanju, ispunjenjem Ugovora o posredovanju i u drugim slučajevima određenim zakonom.

17.4 Stranke mogu raskinuti Ugovor o posredovanju u bilo kojem trenutku, pod uvjetom da to nije protivno načelu savjesnosti i poštenja. Raskid mora biti u pisanom obliku.

18. MJERODAVNO PRAVO

18.1 Za ocjenu Ugovora o posredovanju i Općih uvjeta, kao i za pitanja koja nisu uređena Ugovorom o posredovanju i Općim uvjetima, primjenjuju se hrvatsko pravo bez pravila o sukobu zakona.

19. RJEŠAVANJE SPOROVA

19.1 Sve sporove koji proizlaze iz ili su povezani s Ugovorom o posredovanju stranke će pokušati riješiti sporazumno.

19.2 Ako sporazumno rješenje nije moguće, u sporovima koji uključuju ugovore s potrošačima nadležan je sud u Puli.

20. VALJANOST I OBJAVA OPĆIH UVJETA

20.1 Ovi Opći uvjeti vrijede od 12.02.2026.

20.2 Važeći Opći uvjeti objavljeni su u poslovnim prostorijama Agencije za nekretnine na vidljivom mjestu i na internetskoj stranici www.kwcroatia.hr.