



VEDUTA NEKRETNINE REAL ESTATE obrt za poslovne usluge i poslovanje nekretninama, vl. Senka Gjopar, Zagreb, Braće Domany 4 OIB 55632808760

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Obrt Veduta nekretnine real estate posluje u skladu s odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/26), upisan je u Registar posrednika u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori pod brojem upisa 74/2014.

OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Obrta za poslovne usluge i poslovanje nekretninama Veduta nekretnine real estate (dalje u tekstu: Posrednik) i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja koji sadrži i cjenik usluga te da ih prihvaća u cijelosti. Cjenik usluga potpisan od obje ugovorne strane čini sastavni dio Ugovora o posredovanju. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac nadalje potvrđuje da je suglasan s mogućnošću izmjene Općih uvjeta poslovanja od strane Posrednika koji će se primjenjivati protekom roka od 30 dana od dana njihove objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor. Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu danom njihove objave na Posrednikovoj internetskoj stranici te se primjenjuju na sve Nalogodavce koji su ugovor s Posrednikom sklopili nakon dana objave dok će se na ugovore sklopljene prije objave ovih Općih uvjeta, isti uvjeti primjenjivati istekom roka od 30 (slovima: trideset) dana od dana objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor. Sve izmjene ili dodaci koji su u suprotnosti s ovim Općim uvjetima poslovanja bit će valjani samo ako ih je Posrednik prihvatio u pisanom obliku.

Značenje pojedinih pojmova sadržanih u Općim uvjetima poslovanja:

Posrednik u prometu nekretnina: trgovačko društvo, trgovac pojedinac, obrtnik koji ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama određenih Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama, koji je registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja i koji ima registrirano sjedište na teritoriju Republike Hrvatske ili na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru (u daljnjem tekstu: Posrednik);

Agent posredovanja u prometu nekretnina: fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takav zaposlen kod Posrednika ili koja s Posrednikom surađuje temeljem ugovora o poslovnoj suradnji (u daljnjem tekstu: Agent).

Posredovanje u prometu nekretnina: radnje Posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe, pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet kupnja, prodaja, zamjena, najam, zakup određene nekretnine.

Nalogodavac: fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina), (u daljnjem tekstu: Nalogodavac);

Treća osoba: osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik i s trećom osobom sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Treća osoba);

Nekretnine: čestice zemljine površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZOV).

1. PONUDA NEKRETNINA

- 1.1. Ponuda nekretnina Posrednika temelji se na podacima koje je Posrednik zaprimio pisanim i/ili usmenim putem od vlasnika nekretnina koje se nude na prodaju, u zakup ili najam, kao i na podacima sadržanim u pisanim i/ili usmenim nalogima Nalogodavca.
- 1.2. Nalogodavac je dužan Posredniku dati potpune i točne podatke te valjane i istinite isprave koje se odnose na legalnost, vlasništvo i druga stvarna prava vezana za predmet posredovanja te snosi punu odgovornost za istinitost i točnost svih podataka o predmetu posredovanja, kao i svojih osobnih podataka danih Posredniku vezanih uz pravni posao za koji Posrednik posreduje.
- 1.3. Nalogodavac prima na znanje i prihvaća da svu odgovornost koja bi proizlazila ili bila posljedica povrede odredbi iz prethodnog stavka snosi isključivo Nalogodavac kao prodavatelj, zakupodavac ili najmodavac.
- 1.4. Nalogodavac prima na znanje da postoji mogućnosti greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana (ili iznajmljena/izdana u zakup) ili da je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa) te da za takve slučajeve Posrednik ne snosi bilo kakovu odgovornost.
- 1.5. Nalogodavac prima na znanje da Ponude i obavijesti Posrednika primatelj ponude/obavijesti (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pisano odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama.
- 1.6. Ako je Primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika najkasnije u roku od 24 (slovima: dvadesetičetiri) sata od dobivene ponude, i to putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom, u protivnom obavezan je u cijelosti ispuniti ugovorne obveze prema Posredniku.

2. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

- 2.1. Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) Posrednik se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen. Sastavni dio Ugovora čini Cjenik usluga.
- 2.2. Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, smatra se da je Ugovor sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora. Ugovor se automatski produljuje za jednak rok trajanja na koji je bio sklopljen ukoliko niti jedna ugovorna strana 30 (slovima: trideset) dana prije isteka roka ne obavijesti drugu ugovornu stranu da ne namjerava produljiti Ugovor. Ugovor se može produžiti neograničeni broj puta ukoliko su obje ugovorne strane suglasne.
- 2.3. Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen, ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili pisanim otkazom bilo koje od ugovornih strana uz otkazni rok od 30 (slovima: trideset) dana. Nalogodavac može otkazati Ugovor pod uvjetom da otkaz nije protivan načelu savjesnosti i poštenja i ne

pada u nevrijeme s namjerom da se Posrednika liši ili svjesno oštetiti prava na naknadu u kojem slučaju je Nalogodavac dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

- 2.4. Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog ugovora o posredovanju, Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.

3. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

- 3.1. Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.
- 3.2. Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom Posredniku platiti ugovorenu Naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.
- 3.3. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnog stavka.
- 3.4. Ugovor o isključivom posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano.
- 3.5. U slučaju prestanka Ugovora o isključivom posredovanju iz razloga naznačenog u prethodnom stavku Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- 3.6. Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o isključivom posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.
- 3.7. Ukoliko Nalogodavac otkáže Ugovor o isključivom posredovanju prije isteka roka na koji je sklopljen, obvezuje se Posredniku naknaditi štetu zbog otkaza u iznosu posredničke naknade koja je ugovorena ugovorom o isključivom posredovanju koja naknada dospijeva danom otkaza ugovora o isključivom posredovanju od strane Nalogodavca.

4. OBVEZE POSREDNIKA - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA (PRODAJA, KUPNJA, NAJAM, ZAKUP NEKRETNINA)

- 4.1. Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina Posrednik se obvezuje obavljati sljedeće:
- nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla;
 - upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
 - pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini;
 - obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, zasebno iskazane troškove;
 - omogućiti pregled nekretnina;
 - posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
 - u suradnji s odvjetničkim uredom (pružateljem pravne pomoći) obaviti sve pripremne radnje te posredovati u izradi svih pravnih akata potrebnih u procesima posredovanja u prodaji, kupnji, zakupu, najmu nekretnina;

- u suradnji s odvjetničkim uredom (pružateljem pravne pomoći) obaviti sve pripremne radnje te posredovati u izradi eventualno potrebnih dodatnih Aneksa, Sporazuma ili Diobnih ugovora i svih ostalih akata za koje se ukaže potreba u procesima posredovanja, a koji prelaze uobičajene usluge Posrednika, za što ima pravo na posebne, zasebno iskazane troškove;
 - čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
 - ukoliko je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;
 - obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate, obavijestiti Nalogodavca o propustima na nekretnini upozoriti vlasnika na nedostatnu dokumentaciju i moguće rizike u svezi s neurednim zemljišno-knjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini; pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima; te na odgovornost za svu štetu nastalu davanjem lažnih informacija;
 - upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19);
 - izvršiti registraciju Nalogodavca kao novog korisnika usluga kod trgovačkih društava pružatelja komunalnih usluga.
- 4.2. Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) radi pregovaranja za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno Nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:
- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
 - organizirao susret između Nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
 - Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.
- 4.3. Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi ostati nepoznat (dalje u tekstu: Anonimni Nalogodavac) nema obvezu prema trećoj osobi, koja bi s Nalogodavcem željela sklopiti pravni posao, otkriti identitet Nalogodavca sve do sklapanja pravnog posla.
- 4.4. Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na druge posrednike ako tako ugovore Posrednik i Nalogodavac time da Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Posrednikom s kojim je sklopio ugovor a Posrednik će Nalogodavcu predati popis Posrednika na koje se Ugovor o posredovanju prenosi.
- 4.5. Posrednik ne odgovara za nedostatke ili mane Nekretnina za koje posreduje.
- 5. OBVEZE NALOGODAVCA - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA (PRODAJA, KUPNJA, NAJAM, ZAKUP NEKRETNINA)**
- 5.1. Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Nalogodavac se obvezuje da će obaviti sljedeće:
- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, te ako posjeduje dati Posredniku na uvid odnosno uručiti presliku građevinske odnosno uporabne dozvole za nekretninu koja je predmet ugovora, Rješenja o izvedenom stanju odnosno Uvjerjenja o izgrađenosti građevine prije 15.02.1968. godine te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani;

- uručiti Posredniku presliku Osobne iskaznice i OIB z.k. vlasnika nekretnine;
- dati Posredniku na uvid odnosno uručiti presliku isprava koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini;
- dati Posredniku dokaz stjecanja vlasništva odnosno uručiti mu presliku isprava - Kupoprodajnog ugovora, Darovnog ugovora, Rješenja o nasljeđivanju odnosno svaku drugu ispravu koja je temelj stjecanja vlasništva, ukoliko je to potrebno;
- uručiti Posredniku pisanu suglasnost bračnog, odnosno vanbračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika, sukladno Obiteljskom zakonu NN 103/15, 98/19;
- uručiti Posredniku Energetski certifikat za nekretninu koji je potreban sukladno Zakonu o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19;
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine;
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
- nakon sklapanja predugovora i/ili ugovora, isplatiti Posredniku Naknadu;
- u slučaju otkaza Ugovora o posredovanju naknaditi Posredniku učinjene troškove kada je to izričito ugovoreno;
- nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja koji moraju biti zasebno iskazani;
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini;
- uručiti Posredniku Potvrdu o stanju duga po otkupu stanarskog prava ukoliko otkup postoji;
- uručiti Posredniku Pismo namjere Banke kreditora ukoliko je nekretnina opterećena hipotekom druge vrste;
- uručiti Posredniku za građevinsko zemljište - podatke o namjeni predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;
- dati Posredniku sve potrebne podatke za popunjavanje obrazaca za sprječavanje pranja novca u skladu sa Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19).

5.2. Odredbe prethodnog stavka ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju na sve sklopljene Ugovore o posredovanju.

5.3. Nalogodavac je dužan platiti Posredniku naknadu - posredničku proviziju kad posao bude sklopljen. Smatra se da je pravni posao sklopljen trenutkom potpisa Predugovora o prodaji nekretnine odnosno Ugovora o kupoprodaji nekretnine ako nije predviđeno sklapanja Predugovora.

5.4. Nalogodavac odgovara za pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani te snosi odgovornost za svu štetu nastalu davanjem lažnih informacija.

6. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

6.1. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora (ili Ugovora ukoliko nije predviđeno sklapanje Predugovora) kojim se Nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao. Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenikom koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja.

6.2. Posrednik može posebno ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene troškove. Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom. Posrednik ima pravo na

naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu.

6.3. Posrednik može u vezi s posredovanjem za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od Nalogodavca i od treće osobe koja postaje Nalogodavac, pod uvjetom da je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju.

Uz Naknadu, Posrednik može naplatiti i zasebno ugovorene troškove ako je tako ugovoreno Ugovorom o posredovanju.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva Nalogodavca te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku Naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos posredničke Naknade naplaćene od oba Nalogodavca za istu nekretninu ne smije prelaziti najviši iznos posredničke Naknade određene važećim cjenikom u vrijeme sklapanja tih ugovora o posredovanju, o čemu ugovorne strane moraju biti obaviještene.

Posrednik ne smije naplatiti posredničku Naknadu od treće osobe koja s Posrednikom nije sklopila Ugovor o posredovanju.

7. PRESTANAK UGOVORA

- 7.1. Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano, ili otkazom (30 dana) bilo koje od ugovornih strana.
- 7.2. Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi Posredniku učinjene troškove, osim ako nije drugačije dogovoreno.
- 7.3. Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor automatski produžuje na isti vremenski rok, ukoliko jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkáže Ugovor s otkaznim rokom od 30 dana.
- 7.4. Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.
- 7.5. Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

8. POPIS OSTALIH POSLOVNIH USLUGA POSREDNIKA

8.1. Posredovanje pri upisu u zemljišne knjige:

Posrednik je dužan obaviti sve pripremne radnje za obavljanje pravnih poslova, u suradnji s odvjetničkim uredom izraditi prijedloga za upis u zemljišne knjige, izraditi zamolbe te pribaviti i kompletirati sve potrebne isprave;

8.2. Posredovanje pri upisu katastarski operat:

Posrednik je dužan obaviti sve pripremne radnje za obavljanje pravnih poslova, posredovati u izradi prijedloga za upis u katastarski operat, izradi zamolbi, te pribavljanju i kompletiranju svih potrebnih isprava;

8.3. Istraživanje tržišta nekretnina:

Posrednik je dužan istražiti i napraviti analizu stanja na tržištu nekretnina;

8.4. Analiza katastarskog i zemljišno-knjižnog stanja:

Posrednik je dužan istražiti i napraviti analizu katastarskog i zemljišno-knjižnog stanja, uvidom u stanje u katastarskom operatu, zemljišnim knjigama, zbirkama isprava, arhivskoj građi te svim dostupnim ispravama;

8.5. Istraživanje arhivske građe:

8.6. Pripremne radnje te radnje za ishođenje Pisama namjere, Brisovnih očitovanja, Tabularnih isprava:

8.7. Ishođenje uvjerenja, izvoda, suglasnosti, rješenja:

8.8. Pripremne radnje i posredovanje pri izradi etažnih, geodetskih elaborata:

8.9. Usluge održavanja nekretnina:

Usluge održavanja nekretnina obuhvaćaju obilazak nekretnine dva puta mjesečno, odnosno izvanredne obilaske u slučaju vremenskih nepogoda, prozračivanje nekretnina, provjera instalacija, prikupljanje i prosljeđivanje pošte i čuvanje ključeva. O obavljenim obilascima potrebno je podnijeti mjesečno izvješće vlasniku nekretnine putem elektronske pošte. Obaveza je Nalogodavca/vlasnika nekretnine ugovaranje police osiguranja za slučaj štete.

9. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Posrednik je spreman na suradnju s drugim posrednicima/agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih posrednika/agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija). Međusobna suradnja posrednika temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika - članova Burze nekretnina.

10. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika protizasle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima. Za moguće sporove nadležan je Općinski građanski sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 07.07.2026. godine

VEDUTA NEKRETNINE REAL ESTATE

VEDUTA NEKRETNINE - REAL ESTATE

obrt za poslovne usluge i poslovanje nekretninama

vl. Senka Gjopar

ZAGREB, Braće Domanić 4

OIB: 55662008700

Senka Gjopar, vlasnik



CJENIK

PRODAJA NEKRETNOSTI U ZAGREBU I OKOLICI

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnosti (naplaćuje se od prodavatelja):

2 - 4 %, ali ne manje od 1.000,00 €

PRODAJA NEKRETNOSTI NA OBALI, PRIOBALJU I KONTINENTALNOJ HRVATSKOJ

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnosti (naplaćuje se od prodavatelja):

3-5 %, ali ne manje od 1.000,00 €

KUPNJA NEKRETNOSTI U ZAGREBU I OKOLICI

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnosti (naplaćuje se od kupca):

2 - 4 %, ali ne manje od 1.000,00 €

KUPNJA NEKRETNOSTI NA OBALI, PRIOBALJU I KONTINENTALNOJ HRVATSKOJ

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnosti (naplaćuje se od kupca):

3 - 5 %, ali ne manje od 1.000,00 €

Posrednik je ovlašten Nalogodavcu smanjiti iznos provizije na 1 %.

U slučaju da je Posrednik u posredovanom poslu sklopio Ugovore o posredovanju s obje ugovorne strane, dužan ih je na isto upozoriti, time da maksimalan iznos posredničke provizije za nekretnosti u Zagrebu i okolici iznosi 4 %, a za područje obale, priobalja i kontinentalne Hrvatske iznosi 5 %. Treća osoba postaje Nalogodavac potpisom Ugovora o posredovanju.

IZNAJMLJIVANJE I IZDAVANJE U ZAKUP

Provizija za posredovanje prilikom iznajmljivanja/izdavanja u zakup nekretnosti (naplaćuje se od najmodavca ili zakupodavca):

Postotak od mjesečne najamnine:

- 75 % Minimalno za najam ili zakup kraći od 12 mjeseci
- 100 % Za najam ili zakup trajanja od 12 do 36 mjeseci
- 150 % Minimalno za najam ili zakup trajanja od 36 mjeseci (3 godine) i više

UNAJMLJIVANJE I UZIMANJE U ZAKUP

Provizija za posredovanje prilikom uzimanja u najam/zakup nekretnosti (naplaćuje se od najmodavca ili zakupnika)

Postotak od mjesečne najamnine:

- 75 % Minimalno za najam ili zakup kraći od 12 mjeseci
- 100 % Za najam ili zakup trajanja od 12 do 36 mjeseci
- 150 % Minimalno za najam ili zakup trajanja od 36 mjeseci (3 godine) i više

Na sve navedene cijene obračunava se PDV.

Sa svakim klijentom potpisuje se Ugovor o suradnji/posredovanju/nalogu u skladu s postojećim zakonima Republike Hrvatske.

U Zagrebu 07.07.2026. godine

Za Posrednika:

Veduta nekretnosti real estate

VEDUTA NEKRETNOSTI - REAL ESTATE
za poslovne usluge i poslovanje nekretnostima
Sofia Djepar
AGENCE B B Rado Domany 4
T: 56052000700



Za Nalogodavca:

CJENIK DODATNIH /OSTALIH USLUGA

FOTOKOPIRANJE	A 4	0,10 €
FOTOKOPIRANJE	A 3	0,20 €
ISHODENJE POTVRDA, UVJERENJA		39,00-100,00 €
ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE STANOVA (po satu)		15,00 €
MJESEČNO ODRŽAVANJE STANOVA		400,00 €
PRIJENOS REŽIJA		39,00-100,00 €
PRIKUPLJANJE, KOMPLETIRANJE, URUDŽBIRANJE DOKUMENTACIJE		199,00-600,00 €
UVID I ANALIZA VLASNIČKE DOKUMENTACIJE		100,00-500,00 €
OBILAZAK NEKRETNINA (20 I VIŠE NEKRETNINA)		795,00-1.590,00 €
ANALITIKA TRŽIŠTA NEKRETNINA		199,00-1.320,00 €
USLUGE SAVJETOVANJA		50,00 €/h
SORTIRANJE, SLAGANJE, KOMPLETIRANJE ARHIVE		265,00-1.320,00 €

NAPOMENA: CIJENE SU OKVIRNE, UTVRĐUJU SE ZA SVAKI POJEDINAČNI POSAO NAKON UVIDA U DOSTAVLJENU DOKUMENTACIJU ILI DOSTAVLJENE INFORMACIJE O OPSEGU POSLA.

U Zagrebu, 16.12.2025. godine

VEDUTA NEKRETNINE REAL ESTATE

VEDUTA NEKRETNINE - REAL ESTATE

obrt za poslovne usluge i poslovanje nekretninama

vl. Senka Gjopar

ZAGREB, Braće Đorđević 4

OIB: 56051000700

Senka Gjopar, vlasnik