

TECTUM nekretnine j.d.o.o., Kajfešov brijeg 12, 10000 Zagreb, sa adresom poslovanja: Pakošćanska 5, 10000 Zagreb, zastupano po direktoru Kseniji Kunštić, temeljem odredbe članka 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), kao društvo registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina donosi

## OPĆE UVJETE POSLOVANJA

### OPĆE ODREDBE

TECTUM nekretnine j.d.o.o. (dalje u tekstu: Posrednik) ovim Općim uvjetima poslovanja uređuje osnovne poslovne odnose Posrednika i Nalogodavaca.

*Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju slijedeće značenje:*  
**Posrednik u prometu nekretnina** – TECTUM NEKRETNINE j.d.o.o., Agencija za poslovanje nekretninama, 10000 Zagreb, Kajfešov brijeg 12.

*Posredovanje u prometu nekretnina radnje su Posrednika u prometu nekretninama koje se tiču povezivanja Nalogodavca i Treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina prilikom kupnje, prodaje, zamjene, najma, zakupa i dr. **Agent posredovanja u prometu nekretnina** fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.*

**Asistent posredovanja u prometu nekretnina** je fizička osoba zaposlena kod Posrednika. **Nekretnine** su 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.

**Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretninama sklapa pisani ugovor o posredovanju, a u tom svojstvu može se pojaviti prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina.

**Treća osoba** je fizička ili pravna osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla.

**Posrednička naknada** je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

**Cijena nekretnine** iskazana je u eurima, a plativa je u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Ovi Opći uvjeti poslovanja dostupni su u pisanom obliku i istaknuti su na vidljivom i pristupačnom mjestu u poslovnom prostoru Posrednika i na službenim web stranicama Agencije: [www.tectum-nekretnine.hr](http://www.tectum-nekretnine.hr). Opći uvjeti primjenjuju se zajedno s pojedinačnim ugovorima o posredovanju i ostalim ugovorima sklopljenim s nalogodavcima. Opći uvjeti čine sastavni dio pojedinačnog ugovora sklopljenog s nalogodavcem. Ako se pojedinačni ugovor s nalogodavcem razlikuje od odredaba Općih uvjeta, primjenjuju se odredbe pojedinačnog ugovora.

### GLAVA I – OGLAŠAVANJE I PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina Agencije temelji se na podacima koje je Agencija zaprimila pismenim i/ili usmenim putem te je između ostalog uvjetovana usmenom potvrdom, te potpisom Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika. Agencija zadržava pravo na mogućnost pogreške u opisu ili cijeni nekretnine, odnosno da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili da je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Agencija nije odgovorna za greške iz stavka 2. ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog poslovanja Agencije. Agencija nije odgovorna za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca. Ako je Nalogodavac već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obavezan je bez odgode obavijestiti Agenciju o tome usmenim ili pisanim putem (elektronička pošta, preporučeno pismo i sl.). Ponude i obavijesti Agencije Nalogodavcu smatraju se poslovnim tajnom.

### GLAVA II - OBVEZE POSREDNIKA

Pri posredovanju u prodaji, kupnji, najmu ili zakupu Posrednik se obvezuje obaviti osobito sljedeće:

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla.
2. Upoznati nalogodavca – prodavatelja, kupca, najmodavca, najmoprimca, zakupodavca ili zakupnika - s prosječnom tržišnom cijenom (prodaje – najma - zakupa) slične nekretnine, odnosno s cijenom odgovarajućih nekretnina.

1. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini.
2. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, za što Posrednik ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove.
3. Omogućiti pregled nekretnina.
4. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao.
5. Čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje.
6. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište.
7. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
8. U suradnji s odvjetničkim uredima izraditi za Nalogodavca Predugovor o kupoprodaji, Ugovor o kupoprodaji, Tabularnu izjavu, Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini pri Zemljišno-knjižnom odjelu kod stvarno nadležnog suda ili putem javnobilježničkog ureda.

Smatra se da je Posrednik omogućio nalogodavcu vezu s trećom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu s tom trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom će pregovarati za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

9. neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
10. organizirao susret između nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
11. nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine;

### GLAVA III- OBVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se obvezuje obaviti osobito sljedeće:

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani.
2. Dati Posredniku na uvid isprave 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.
3. Osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine.
4. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o ponuđenoj/trazenoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu.
5. Nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno.
6. Ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.
7. Ako za vrijeme trajanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac ipak sklopi mimo Posrednika pravni posao sa Trećom osobom ili pak to ostvari preko drugog posrednika, a koji pravni posao je pretežito posljedica Posrednikova djelovanja, dužan je Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu
8. Obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
9. Ponude i obavijesti dobivene od Posrednika primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i ne smije ih prenositi trećoj strani bez prethodnog pisanog odobrenja Posrednika

10. Ako je Nalogodavac već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obavezan je bez odgode o tome obavijestiti Posrednika pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučanim pismom.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje namjeravanog posla s trećom osobom koju je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, ali Nalogodavac će odgovarati za štetu ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

#### **GLAVA IV-UGOVOR O POSREDOVANJU**

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu koja bi sa njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu, ako se sklopi taj pravni posao. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca. U Ugovoru sklopljenu između Posrednika i Nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o Posredniku, Nalogodavcu, moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla. Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme, te se na njegov sadržaj, prava i obveze te prestanak primjenjuju opće odredbe obveznog prava.

#### **GLAVA V – ISKLJUČIVO POSREDOVANJE**

Nalogodavac se može ugovorom o isključivom posredovanju obvezati da za posredovani posao neće angažirati niti jednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena. Sporazumom obiju stranaka dogovara se i trajanje takvog ugovora. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao sa Trećom osobom ili pak to ostvari preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu, kao i stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik je dužan upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te odredbe.

#### **GLAVA VI - IZNOS POSREDNIČKE NAKNADE**

Ukoliko nije drugačije ugovoreno ugovorom o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca, Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada čija je visina utvrđena Cijenikom posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina i on predstavlja sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja. Naknada se odnosi na obavljanje poslova pobrojanih u glavi II - Obveze posrednika. Cjenik je istaknut na vidljivo i pristupačno mjestu u poslovnom prostoru Posrednika i primjenjuje se na sve ugovore, osim ako pojedinačnim ugovorom nije drukčije ugovoreno. Posredniku nije dozvoljeno pribavljanje poslova nudanjem usluga posredovanja bez naplate posredničke naknade. Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja Ugovora za koji je posredovao, osim ako Posrednik i Nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju Predugovora.

#### **GLAVA VII – PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU**

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako Nalogodavac u roku od 12 mjeseci od prestanka ugovora o posredovanju zaključi s trećom osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja, dužan je Posredniku nadoknaditi posredničku proviziju u cijelosti. Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivom posredovanju. Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor o posredovanju, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora ako ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno. Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

#### **GLAVA VIII - ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA**

Sklapanjem Ugovora, Nalogodavac potvrđuje da je upoznat s time da Posrednik, kao voditelj obrade osobnih podataka, prikuplja i obrađuje osobne podatke ovlaštenih osoba Nalogodavca isključivo u svrhu i za potrebe provedbe Ugovora te daje svoju izričitu suglasnost na prikupljanje i obradu predmetnih podataka. Osobni podatci prikupljaju se pisanim putem prilikom sklapanja Ugovora. Podatci prikupljeni prilikom sklapanja / izmjenama ili dopunama Ugovora ne smiju se koristiti u drugu svrhu od one u koju su prikupljeni. Podatci se čuvaju za vrijeme trajanja Ugovora i nakon prestanka Ugovora u svrhu reguliranja pravnih odnosa nastalih uslijed (prestanka) ugovornog odnosa, odnosno do isteka odgovarajućih zastarnih rokova sukladno posebnim propisima koji uređuju zastaru za predmetni ugovorni odnos. Nalogodavac ovlašćuje Posrednika za ustupanje prikupljenih podataka trećim osobama u slučaju prijenosa poslovanja, osnivanja poslovnih odnosa u smislu poslovnih partnerstva i sličnih odnosa (osobito u računovodstvene i knjigovodstvene svrhe). Nalogodavac svojim potpisom potvrđuje da je prije sklapanja Ugovora obaviješten o namjeri korištenja osobnih podataka Posrednika i njegovih radnika. Posrednik je obavezan osobnim podacima postupati u skladu sa svakodobno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka. Osobe ovlaštene na zastupanje nalogodavca, potpisnici nalogodavca, kao i radnici nalogodavca, svi u svojstvu ispitanika, mogu od Posrednika u svojstvu voditelja i/ili izvršitelja obrade osobnih podataka zahtijevati ostvarenje svih prava ispitanika sukladno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka. Osobe ovlaštene pristupiti osobnim podacima osoba ovlaštenih za zastupanje nalogodavca, osobnim podacima potpisnika nalogodavca i radnika nalogodavca su isključivo osobe ovlaštene od strane Posrednika, sukladno posebnoj odluci Posrednika. Posrednik će s osobnim podacima postupati sukladno svim primjenjivim pravnim propisima uz primjenu odgovarajućih fizičkih, tehničkih i drugih sigurnosnih mjera zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlorababe, otkrivanja, gubitka ili uništenja.

#### **GLAVA IX – ZAVRŠNE ODREDBE**

TECTUM NEKRETNINE j.d.o.o., zadržava pravo ažuriranja ili izmjene Općih uvjeta poslovanja u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti. Za odnose između Posrednika i Nalogodavca i trećih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima. Za sudske sporove utvrđuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

U Zagrebu, 21.07.2022.g.  
TECTUM nekretnine j.d.o.o.