

## **OPĆI UVJETI POSLOVANJA (dalje u tekstu: „Opći uvjeti“)**

### **A. UVOD**

BusinessConcept d.o.o., Ivanić-Grad (Grad Ivanić-Grad), Ulica Matije Gupca 35, OIB: 69868323596 (dalje u tekstu „**CRO LIVING**“) kao posrednik u prometu nekretnina obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, te sukladno članku 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina donosi ove Opće uvjete.

Ovi Opći uvjeti za svako vrstu posredovanja sadržavaju osobito:

- opis pojedinih poslova koje je CRO LIVING obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja,
- visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz prethodne stavke, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
- vrstu i visinu troškova, ako CRO LIVING u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ovi Opći uvjeti primjenjuju se i predstavljaju sastavni dio Ugovora o posredovanju koji su sklopljeni za vrijeme važenja ovih Općih uvjeta. U slučaju kolizije Općih uvjeta i Ugovora o posredovanju, primjenjivati će se odredbe konkretnog ugovora o posredovanju.

### **B. KONTAKT**

U slučaju bilo kakvih pitanja a u vezi s Općim uvjetima slobodno nas kontaktirajte na broj/e-mail kako slijedi:

Telefon: +385 91 617 4743

E-pošta: [info@cro-living.hr](mailto:info@cro-living.hr)

### **C. DEFINICIJA POJMOVA**

Posredovanje u prometu nekretnina radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe, te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

Posrednik u prometu nekretnina je CRO LIVING.

Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takva zaposlena kod CRO LIVING-a.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s CRO LIVING-om u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

Treća osoba je osoba koju CRO LIVING u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

#### **D. PONUDA NEKRETNINA**

Ponuda nekretnina CRO LIVING-a temelji se na podacima zaprimljenim od vlasnika nekretnina (pisano ili usmeno) koje se nude na prodaju, u zakup ili najam, kao i na podacima sadržanim u nalogodavca (pisanim ili usmenim).

Nalogodavac je dužan CRO LIVING-u 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 osobnih podataka danih CRO LIVING-u vezanih uz pravni posao za koji CRO LIVING posreduje.

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.

Ponude i obavijesti nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pisano odobrenje CRO LIVING smije prenijeti trećoj osobi.

#### **E. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina, CRO LIVING se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i pripreme u cilju 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 po ispunjenju ugovorenih uvjeta isplatiti određenu posredničku naknadu.

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, isti se smatra sklopljenim na razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja i može se sporazumom stranaka više puta produžiti, pri čemu je dopušteno ugovaranje automatskog produženja ugovora o posredovanju.

Ugovor o posredovanju prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen pravni posao za koji je posredovano ili otkazom.

Nalogodavac može otkazati Ugovor pod uvjetom da otkaz nije protivan načelu savjesnosti i poštenja i ne pada u nevrijeme s namjerom da se CRO LIVING liši ili svjesno ošteti prava na naknadu.

Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac ili njegov bračni/izvanbračni drug, osoba njegova bližeg krvnog ili tazbinskog srodstva, ili trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je nalogodavac ili neka od prethodno navedenih osoba osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu sklopi pravni posao koji je posljedica djelovanja CRO LIVING-a prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je CRO LIVING-u platiti posredničku naknadu u cijelosti.

## **F. VRSTE POSREDOVANJA**

Posredovanje može biti isključivo i neisključivo.

Ugovorom o isključivom posredovanju nalogodavac se obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, dok navedenog uvjeta nema kod neisključivog posredovanja.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo CRO LIVING-a pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je CRO LIVING-u dan nalog za posredovanje, dužan je CRO LIVING-u platiti ugovorenu naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju CRO LIVING je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnog stavka.

## **G. NAŠE OBVEZE**

Ugovorom o posredovanju o kupoprodaji nekretnine osobito se obvezujemo obavljati sljedeće:

1. Pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za realiziranje povjerenog posla, odnosno nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla.
2. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. Pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. 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, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. Omogućiti pregled nekretnina,
6. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. 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,
8. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
10. Upoznati nalogodavca s našim obvezama sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, te shodno tome prikupiti odgovarajuću dokumentaciju.

Ugovorom o posredovanju za najam ili zakup nekretnine obvezujemo se osobito sljedeće:

1. Pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za realiziranje povjerenog posla, odnosno nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla.
2. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. Pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. 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, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,

5. Omogućiti pregled nekretnina,
6. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. 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,
8. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
9. Upoznati nalogodavca s našim obvezama sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, te shodno tome, ako postoji obveza, prikupiti odgovarajuću dokumentaciju.

Ako CRO LIVING u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja te će poslove posebno ugovoriti te vrstu i visinu troškova.

CRO LIVING nije odgovoran za neizvršenje ili kvalitetu izvršenja obveza nalogodavca i treće osobe, a koje obveze su preuzete pravnim poslom sklopljenim između nalogodavca i treće osobe, a predmet kojeg pravnog posla je nekretnina za koju je kao posrednik posredovao.

## **H. OBVEZA NALOGODAVCA**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti CRO LIVING o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati CRO LIVING-u na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid CRO LIVING-u dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
2. dati CRO LIVING-u na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti CRO LIVING na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
3. osigurati CRO LIVING-u i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
4. obavijestiti CRO LIVING o svim bitnim podacima o traženoj 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 CRO LIVING i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti CRO LIVING-u posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,

6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi CRO LIVING-u troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
7. obavijestiti CRO LIVING pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio CRO LIVING, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

## **I. POSREDNIČKA NAKNADA**

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.

Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje radnji CRO LIVING navedenih u točki V. ovih Općih uvjeta, osim ako je drugačije propisano ugovorom o posredovanju.

Stječemo pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora, osim ako nije dogovoreno da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanja predugovora. Odustanak nalogodavca ili treće osobe s kojom je nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak nalogodavca ili osobe s kojom je nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu nalogodavca da CRO LIVING-u plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom, odnosno sklopljenim ugovorom o posredovanju. Nalogodavac je dužan platiti naknadu za posredovanje i kad je s trećom osobom, na koju mu je ukazao CRO LIVING i s kojom ga je CRO LIVING doveo u vezu, zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja.

Smatra se da je CRO LIVING omogućio nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom ako je:

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine,
- organizirao susret između nalogodavca i treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla
- Nalogodavcu priopćio ime i prezime, odnosno tvrtku, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Ako nalogodavac odustane ili otkáže ugovor o posredovanju tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je CRO LIVING dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je CRO LIVING-u isplatiti iznos ugovorene naknade za posredovanje.

Posrednička naknada ne uključuje sljedeće troškove koje snosi nalogodavac: prijevode ovlaštenog sudskog tumača svih dokumenata koji se odnose na predmet ovog ugovora, sudske pristojbe za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničku nagradu pri ovjeri potpisa na ispravama, troškove sudskih pristojbi odnosno državnih biljega, uvjerenja o identifikaciji, pribave građevinske i/ili uporabne dozvole kao i/ili troškove pribave ostale dokumentacije od nadležnog suda, državne geodetske uprave, banke, upravnih odjela nadležnih tijela jedinica lokalne i/ili područne samouprave odnosno svih drugih tijela, troškove rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretnini koja je predmet posredovanja ili uređivanje zemljišnoknjižnog stanja nekretnine koja je predmet posredovanja i sl.

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene u točki V. Općih uvjeta, a koje obavljamo izravno na temelju zahtjeva nalogodavca, cijena posredničke satnice iznosi 50,00 Eura uvećano za porez na dodanu vrijednost.

## **J. ZAVRŠNE ODREDBE**

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima, Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma te ostali primjenjivi propisi.

## **K. IZMJENA PRAVILA I STUPANJE NA SNAGU**

Zadržavamo pravo izmjene i dopune ovih Uvjeta te ne odgovaramo za moguće posljedice proizašle iz takvih promjena.

Ova Pravila stupaju na snagu i primjenjuju se od 25.08.2023

---

Marija Božić, direktor