

**OPĆI UVJETI POSLOVANJA**  
**NOBILIS EXPO d.o.o.**  
**Zagreb, Deanovečka 41**

Sukladno članku 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), NOBILIS EXPO d.o.o. Zagreb, Deanovečka 41, kao posrednik donosi Opće uvjete poslovanja za obavljanje posredovanja.

### **I. Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima**

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

1. Posrednik u prometu nekretnina je trgovačko društvo NOBILIS EXPO d.o.o. Zagreb, Deanovečka 41, OIB: 53047404709, registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: **Posrednik**).

2. Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te je zaposlena bilo kod Posrednika bilo kod pravne osobe koja sa Posrednikom ima sklopljen ugovor o suradnji, odnosno koja osobno ima sklopljen ugovor o suradnji sa Posrednikom (u daljnjem tekstu: **Agent**).

3. 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.

4. Nalogodavac je 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**).

5. Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik s Trećom osobom također sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: **Treća osoba**).

### **II. Ponuda**

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim 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.

### **III. Ugovor o posredovanju u prometu Nekretnina**

1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: **Ugovor**) obvezuje se Posrednik 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, pri čemu se pod sklopljenim pravnim poslom podrazumijeva i sklapanje predugovora kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti glavni ugovor o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom. Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

2) Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, Ugovor je sklopljen na određeno razdoblje od 24 mjeseca od dana sklapanja Ugovora.

### **IV. Isključivo posredovanje**

1) Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se izričito obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika.

2) Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika ili samostalno, 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) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnog stavka.

4) Ugovor o isključivom posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano.

5) 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.

6) Ugovor o isključivom posredovanju može se otkazati prije isteka roka na koji je sklopljen isključivo uz otkazni rok od 5 (pet) mjeseci. Otkazni rok počinje teći od dana kada Posrednik primi pisanu obavijest o otkazu ugovora o isključivom posredovanju.

### **V. Prestanak ugovora o posredovanju**

1) 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.

2) Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

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

#### **VI. Obveze Posrednika**

1) Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

2) Posrednik je obavezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga 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 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 odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19).

#### **VII. Obveza Nalogodavca**

1) Sklapanjem Ugovora o posredovanju sa Posrednikom Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

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 traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,

5. nakon sklapanja pravnog posla odnosno pred ugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, isplatiti Posredniku Naknadu,

6. naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

7. obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini,

8. dati Posredniku na uvid energetski certifikat za nekretninu,

9. upoznati Posrednika sa činjenicom predstavlja li predmetna nekretnina bračnu stečevinu Nalogodavca i njegovog bračnog/izvanbračnog druga.

2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanoga posla s Trećom osobom koju je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene Naknade.

#### **VIII. Anonimni nalogodavac**

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu prema trećoj osobi, koja bi s Nalogodavcem željela sklopiti pravni posao, otkriti identitet Nalogodavca sve do sklapanja pravnoga posla.

#### **IX. Posrednička naknada**

1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju. Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u toč. VI. Općih uvjeta.

2) Ugovorena i isplaćena posrednička naknada ne uključuje eventualne troškove podmirjenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirjenje pristojbi za pribavu vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, identifikacije, prijenos hipoteke radi promjene hipotekarnog dužnika, potvrde i ine isprave u svezi zaključenog pravnog posla kojim se ostvaruje interes Nalogodavca, već je to isključivo njegova obveza.

3) U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. VI. Općih uvjeta na temelju zahtjeva

Nalogodavca cijena posredničke satnice iznosi 375,00 kn.

4) U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. VI. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.

5) Na sve iznose naknada obračunava se porez na dodanu vrijednost.

6) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje i sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je predugovorom ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dopijeva na dan isplate kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

7) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, ali kojim nije ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

8) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena isplata kapare i/ili isplata ugovorene kupoprodajne cijene u obrocima, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dopijeva na dan isplate kapare i/ili prvog obroka ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.

9) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena jednokratna isplata ugovorene kupoprodajne cijene, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.

10) 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 Posredniku plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.

11) Nalogodavac je dužan platiti Naknadu i kad je s Trećom osobom, na koju mu je ukazao Posrednik i s kojom ga je Posrednik 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.

12) Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine, ili
- organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla, ili
- 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.

13) Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju.

14) Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca; odnosno trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac, njegov bračni ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

15) Posrednik ima pravo i na Naknadu u slučaju da Nalogodavac raspolaže nekretninom koja je predmet posredovanja na bilo koji način prema jednoj od osoba navedenoj u prethodnom stavku te ta osoba nakon takvog raspolaganja sklopi posredovani pravni posao ili posao kojim se postiže ista svrha kao posredovanim poslom sa Trećom osobom ili jednom od osoba iz prethodnog stavka tako povezanom s Trećom osobom.

## **X. Tajnost**

Tijekom posredovanja Nalogodavac može doći do određenih informacija Posrednika koje su tajne i povjerljive prirode.

Informacijama se smatraju bilo koji podaci, u bilo kojem obliku, uključujući i informacije pružene ili razmijenjene u obliku dokumenata, razgovora, elektroničkom obliku, informacije koje su sadržane u fizičkim dijelovima, modelima, metodologiji, ili

drugom mjerljivom formatu, programskoj podršci, ili materijalnim uzorcima, a koje se na bilo koji način odnose na ovaj Ugovor (u tekstu dalje – Informacije), a koje su otkrivene od Posrednika Nalogodavcu.

Nalogodavac se obvezuje:

- a) neće, osim na temelju prethodne pisane suglasnosti ili upute Posrednika otkriti Informacije bilo kojoj trećoj osobi, bez obzira na to da li je takvo otkrivanje bilo učinjeno putem namjernog ili nenamjernog predočavanja, razgovora li na drugi način, te bez obzira je li takvo predočavanje ili otkrivanje bilo učinjeno neposredno trećoj osobi ili je bilo učinjeno dostupnim takvoj trećoj osobi na bilo koji način, osim ako se Informacije moraju otkriti na temelju zakona, sukladno zahtjevu nadležnog tijela, o čemu se Nalogodavac obvezuje bez odlaganja obavijestiti Posrednika. Bilo koja pravna ili fizička osoba, različita od Nalogodavca i Posrednika i njegovih zaposlenika za svrhu ovog članka smatrat će se trećom osobom;
- b) neće, osim temeljem prethodne pisane suglasnosti ili upute Posrednika donositi, oduzeti ili uništiti bilo koju Informaciju;
- c) neće, posredno ili neposredno upotrebljavati bilo koju Informaciju, bilo za vlastito ili za dobro i korist trećih osoba;
- d) na zahtjev Posrednika iz bilo kojeg razloga obvezuje se vratiti Posredniku sve Informacije, uključujući preslike, i to odmah po zahtjevu Posrednika;
- e) neće zadržavati preslike Informacija u bilo kakvom mediju nakon dovršenja suradnje.

Obveze tajnosti i povjerljivosti neće se primjenjivati na Informacije:

- a) koje su u trenutku njihovog otkrivanja Nalogodavcu već bile javno objavljene, ili su na drugi način postale općenito dostupne javnosti;
- b) koje su nakon otkrivanja Nalogodavcu javno objavljene, ili su postale opće dostupne javnosti na neki drugi način, a ne kroz bilo koju činidbu ili propust koju je učinio Nalogodavac;
- c) za koje Nalogodavac može dokazati da ih je zakonito posjedovao u trenutku njihova izlaganja, i koje nisu bile pribavljene izravno ili neizravno od Posrednika;
- d) koje je Nalogodavac pribavio na zakonom dopušten način od drugih, koji ih nisu dobili pod obvezom čuvanja tajne od Posrednika.

Bez utjecaja na bilo koja druga prava na naknadu štete koja Posrednik može imati po drugim pravnim osnovama, kršenje odredbi o tajnosti predstavlja osnovu za naknadu štete koju je Nalogodavac svojim djelovanjem ili propuštanjem prouzročio Posredniku.

Obveza čuvanja tajnosti vrijedi neograničeno.

## **XI. Osobi podaci**

Posrednik može obrađivati osobne podatke Nalogodavca kao što su identifikacijski podaci (ime i

prezime, OIB i slično), kontaktni podaci (adresa, e-mail, broj telefona i mobitela i slično), bankovni podaci (IBAN, banka, ostali podaci za uplatu) Nalogodavca, kontakt osoba i osoba ovlaštenih na zastupanje Nalogodavca kao i drugih fizičkih osoba – radnika i/ili drugih osoba koje obavljaju rad za Nalogodavca te protustranaka i drugih osoba čije podatke Nalogodavac proslijedi Posredniku.

Prilikom obrade osobnih podataka, Posrednik će kao voditelj obrade postupati u skladu s primjenjivim propisima, osobito Općom uredbom o zaštiti podataka (dalje u tekstu: GDPR) i Zakonom o provedbi Opće uredbе o zaštiti podataka (dalje u tekstu: Zakon).

Podaci će se prikupljati i obrađivati jer je obrada osobnih podataka nužna za izvršavanje ugovora i to isključivo u svrhu izvršavanja usluga posredovanja i drugih usluga dogovorenih ugovorom. Davanje osobnih podataka nužan je uvjet za izvršenje usluga posredovanja i sklapanje ugovora. Obrada osobnih podataka može biti nužna jer se o zakonskoj obvezi Posrednika da prikuplja i obrađuje određene podatke. Nalogodavac podatke nije dužan dati Posredniku, međutim, u tom slučaju Posrednik možda neće biti u mogućnosti stupiti u ugovorni odnos s Nalogodavcem i pružiti mu tražene usluge.

Priroda obrade osobnih podataka je sljedeća: prikupljanje, bilježenje, čuvanje, organiziranje, pohranjivanje, arhiviranje, prijenos, objavljivanje, korištenje, dostavljanje trećima, brisanje i/ili uništavanje osobnih podataka

Posrednik osobne podatke može dijeliti s trećim osobama (kao što su pružatelji knjigovodstvenih, IT i drugih usluga), sa svojim poslovnim partnerima, povezanim društvima, kao i s nadležnim tijelima pred kojima se poduzimaju radnje na temelju odnosa posredovanja (sudovi, javni bilježnici i druga tijela). Pristup osobnim podacima mogu imati svi radnici, suradnici i druge osobe koje obavljaju rad za Posrednika na nekoj drugoj osnovi.

Osobni podaci se ne iznose iz RH. Međutim, u slučaju eventualnog iznošenja osobnih podataka izvan RH, Posrednik će poduzeti potrebne mjere zaštite osobnih podataka kako bi osigurao da treća osoba kojoj se prenose osobni podaci osigura jednaku razinu zaštite osobnih podataka kao što je ona u RH. Nalogodavac u svakom trenutku od Posrednika može dobiti informaciju prenose li se podaci izvan RH kao i poduzetim mjerama zaštite na kontakt podatke navedene na kraju ovog članka.

Osobni podaci čuvat će tijekom trajanja ugovora o posredovanju te i nakon prestanka ako je to potrebno radi daljnjeg izvršavanja ugovornih prava i obveza ili ako je tako propisano posebnim zakonom. Ako primjenjivi propis propisuje dulji rok čuvanja osobnih podataka, Posrednik će podatke čuvati onoliko dugo koliko je to propisano.

Nalogodavac ima pravo u odnosu na svoje osobne podatke:

- zatražiti pristup osobnim podacima i ispravak ili brisanje osobnih podataka ili ograničavanje obrade koji se na njih odnose te zatražiti prenosivost podataka;
- uložiti prigovor na obradu te podnijeti prigovor nadzornom tijelu.

Za bilo kakva pitanja vezano na obradu osobnih podataka Nalogodavac može kontaktirati Posrednika na sljedeći način: e-mail: [info@sanpatrik.eu](mailto:info@sanpatrik.eu)

## **XII. Završne odredbe**

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od 01. srpnja 2021. godine.

Zagreb, 01. srpnja 2021. godine

**NOBILIS EXPO** d.o.o.

Zagreb  
