

**UVJETI POSLOVANJA HPB-nekretnine d.o.o.**  
**ODJEL ZA KONZALTING I PROMET NEKRETNINA**

**OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

**1. OPĆE ODREDBE**

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između posrednika za posredovanje u prometu nekretnina, HPB-NEKRETNINA d.o.o. (dalje u tekstu: Posrednik) i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

**2. PONUDA NEKRETNINA**

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je Posrednik zaprimio pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana ili iznajmljena/zakupljena ili je vlasnik odustao od prodaje ili najma/zakupa. Ponude i obavijesti Posrednika Nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika.

**3. OBVEZE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPNJI, PRODAJI, ZAKUPU I/ILI NAJMU NEKRETNINA**

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku;
2. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
3. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine i upozoriti ga na nedostatke nekretnine;
4. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
5. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi Posrednik, te omogućiti pregled nekretnina;
6. 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;
7. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
8. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
9. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora); organizirati primopredaju
10. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;
11. smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju 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-mail-a druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

**4. OBVEZE NALOGODAVCA**

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom, u pisanom obliku;
2. 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;
3. 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;
4. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine;

5. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
6. 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;
7. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
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. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## 5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji nekretnine ili bilo koji drugi pravni posao kojim se Nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

Naknada se isplaćuje Posredniku u trenutku potpisivanja Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji nekretnine dviju ugovornih strana, odnosno nakon uplate prvog iznosa na ime kupovnine, definirano Ugovorom o posredovanju. Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za 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 je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

## 6. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. 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. 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.

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.

## 7. SURADNJA S DRUGIM POSREDNICIMA

Posrednik je spreman za suradnju s drugim Posrednicima koji poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih 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.

## 8. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

Za moguće sporove nadležan je stvarno nadležan sud u Zagrebu.

Načela i pravila obrade osobnih podataka regulirana su Politikom zaštite osobnih podataka Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo, javno dostupnoj na Internet stranicama Banke [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr), koju su usvojile HPB-nekretnine d.o.o. Odlukom Uprave.