

Opći uvjeti poslovanja

Opći uvjeti poslovanja u prometu nekretnina

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, Zakonu o obveznim odnosima, Općoj uredbi o zaštiti podataka (EU) 2016/679 (GDPR), Zakonu o provedbi Opće uredbе o zaštiti podataka te drugim važećim propisima Republike Hrvatske,

ARX-PRIMUS d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje i turistička agencija, 52470 Umag, Joakima Rakovca 7, OIB: **55584259662**, ovlašteni posrednik u prometu nekretnina, Registarski broj upisa u Registar posrednika: 18/2008, zastupan po direktoru Mojmiru Jančiću (u daljnjem tekstu: **Posrednik**), donosi sljedeće Opće uvjete poslovanja.

Članak 1. – Opće odredbe

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Posrednika i fizičke ili pravne osobe koja s Posrednikom sklapa Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: **Nalogodavac**).

Opći uvjeti poslovanja i važeći cjenik Posrednika sastavni su dio Ugovora o posredovanju.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat s ovim Općim uvjetima i cjenikom Posrednika te da ih prihvata.

Opći uvjeti poslovanja dostupni su u poslovnim prostorijama Posrednika i na internetskoj stranici <https://arx-primus.hr/>.

Članak 2. – Značenje pojedinih izraza

U smislu ovih Općih uvjeta:

Posrednik je ARX-PRIMUS d.o.o., ovlašten za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina.

Agent je fizička osoba koja ispunjava zakonske uvjete za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa Ugovor o posredovanju.

Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora i sklapanja pravnog posla.

Posrednička naknada je naknada koju se Nalogodavac obvezuje platiti Posredniku ako budu ispunjeni uvjeti za njezino plaćanje određeni Zakonom i Ugovorom o posredovanju.

Članak 3. – Ponuda nekretnina

Ponuda Posrednika temelji se na informacijama i dokumentaciji koju Posredniku dostavljaju vlasnici nekretnina, Nalogodavci i druge ovlaštene osobe.

Posrednik će dostupne podatke provjeravati u okviru svojih zakonskih i profesionalnih obveza, ali ne odgovara za netočne, nepotpune ili prešućene podatke koje mu je dao Nalogodavac ako njihovu netočnost Posrednik nije znao niti ju je razumno mogao utvrditi.

Nalogodavac je dužan bez odgode obavijestiti Posrednika o svakoj promjeni cijene, pravnog ili stvarnog stanja nekretnine, odustajanju od prodaje, najma ili zakupa te o sklapanju pravnog posla s trećom osobom.

Članak 4. – Obveze Posrednika

Posrednik se obvezuje postupati s pažnjom dobrog stručnjaka te osobito:

- nastojati pronaći i povezati Nalogodavca s odgovarajućom trećom osobom;
- upoznati Nalogodavca s tržišnim okolnostima relevantnim za namjeravani pravni posao;
- izvršiti uvid u dostupne isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini;
- izvršiti uvid u zemljišnoknjižno stanje nekretnine;
- kod zemljišta provjeriti njegovu namjenu prema dostupnoj prostorno-planskoj dokumentaciji;
- profesionalno prezentirati nekretninu i oglašavati je u ugovorenom opsegu;
- organizirati i voditi razgledavanja nekretnine;
- posredovati u pregovorima između stranaka;
- obavještavati Nalogodavca o okolnostima važnim za namjeravani pravni posao;
- koordinirati pripremne radnje potrebne za sklapanje pravnog posla;
- čuvati osobne i povjerljive podatke Nalogodavca.

Dodatne usluge koje prelaze uobičajeni opseg posredovanja posebno se ugovaraju.

Članak 5. – Dovođenje u vezu s trećom osobom i predmetnom nekretninom

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom, fizičkom ili pravnom, s kojom je pregovarao radi sklapanja pravnog posla, a osobito ako je:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca na razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao susret ili drugi oblik komunikacije između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla;
- Nalogodavcu priopćio ime i/ili naziv, broj telefona, adresu elektroničke pošte ili druge kontaktne podatke treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla;
- Nalogodavcu priopćio ili na drugi način omogućio saznanje točne lokacije predmetne nekretnine;
- Nalogodavcu dostavio ponudu, poveznicu, elektroničku poruku ili druge podatke o predmetnoj nekretnini i/ili njezinu vlasniku, povezanoj osobi ili osobi ovlaštenoj za sklapanje pravnog posla koja je iskazala interes za predmetnu nekretninu;
- na bilo koji drugi dokaziv način omogućio Nalogodavcu kontakt s trećom osobom ili identifikaciju predmetne nekretnine odnosno osobe ovlaštene za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla.

Ako je Nalogodavac već prije postupanja Posrednika bio upoznat s predmetnom nekretninom ili je već bio u kontaktu s trećom osobom, dužan je o tome **bez odgode pisanim putem, uključujući elektroničku poštu, obavijestiti Posrednika.**

Ako Nalogodavac o prethodnom saznanju ili kontaktu ne obavijesti Posrednika, smatrat će se da ga je Posrednik doveo u vezu s predmetnom nekretninom odnosno trećom osobom.

Članak 6. – Razgledavanje nekretnine

Posrednik ne uvjetuje razgledavanje nekretnine prethodnim sklapanjem Ugovora o posredovanju s osobom zainteresiranom za razgledavanje.

Radi evidencije i zaštite interesa Nalogodavca Posrednik može od osobe koja razgledava nekretninu zatražiti potpis potvrde o razgledavanju.

Potvrda o razgledavanju sama po sebi nije Ugovor o posredovanju i ne stvara obvezu plaćanja posredničke naknade.

Članak 7. – Obveze Nalogodavca

Nalogodavac se obvezuje:

- dati Posredniku istinite i potpune podatke o nekretnini i namjeravanom pravnom poslu;
- omogućiti uvid u dokumentaciju kojom dokazuje vlasništvo ili druga prava na nekretnini;
- upozoriti Posrednika na uknjižene i neuknjižene terete, prava trećih osoba i druge relevantne okolnosti;
- omogućiti razgledavanje nekretnine;
- obavještavati Posrednika o promjeni cijene i drugim okolnostima važnim za posredovanje;
- isplatiti ugovorenu posredničku naknadu kada za njezino plaćanje nastanu zakonske i ugovorne pretpostavke;
- platiti posebno ugovorene dodatne usluge i troškove;
- dati podatke i dokumentaciju potrebne radi provođenja zakonom propisanih mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

Nalogodavac nije dužan prihvatiti ponudu niti sklopiti pravni posao s osobom koju mu je Posrednik pronašao.

Članak 8. – Povjerljivost identiteta Nalogodavca

Ako Nalogodavac zatraži da njegov identitet tijekom oglašavanja i pregovora ostane povjerljiv, Posrednik ga neće otkriti trećim osobama prije trenutka kada je njegovo otkrivanje potrebno radi sklapanja pravnog posla ili ispunjenja zakonske obveze.

Članak 9. – Posrednička naknada i cjenik

Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju na temelju važećeg cjenika Posrednika.

Na ugovorenu posredničku naknadu obračunava se **PDV** sukladno važećim propisima.

Posrednička naknada obuhvaća uobičajene poslove posredovanja, osobito povezivanje Nalogodavca i treće osobe, provjeru dostupnog pravnog i stvarnog stanja nekretnine, prezentaciju i oglašavanje u standardnom opsegu, organizaciju razgledavanja, posredovanje u pregovorima te pripremne i koordinacijske radnje potrebne za sklapanje pravnog posla.

Važeći cjenik Posrednika sastavni je dio ovih Općih uvjeta poslovanja.

Članak 10. – Obveznik plaćanja posredničke naknade

Posredničku naknadu plaća isključivo osoba koja je s Posrednikom sklopila Ugovor o posredovanju i koja se tim ugovorom obvezala na njezino plaćanje.

Posrednik neće naplatiti posredničku naknadu osobi koja u pravnom poslu stječe svojstvo kupca, najmoprimca, zakupoprimca ili drugo svojstvo ako ta osoba s Posrednikom nije sklopila Ugovor o posredovanju.

Članak 11. – Posredovanje za obje strane

Posrednik može posredovati za obje strane istog pravnog posla ako je sa svakom stranom sklopljen zaseban Ugovor o posredovanju.

Svaka strana plaća naknadu utvrđenu svojim Ugovorom o posredovanju i važećim cjenikom.

Posrednik će prije sklapanja ugovora stranke upoznati s obvezama plaćanja naknade koje proizlaze iz njihovih pojedinačnih ugovornih odnosa s Posrednikom.

Članak 12. – Pravo na posredničku naknadu

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu sklapanjem ugovora za koji je posredovao, odnosno sklapanjem predugovora ako je tako izričito ugovoreno Ugovorom o posredovanju.

Posrednička naknada ne može se zahtijevati unaprijed prije nastanka prava na njezino plaćanje.

Ako nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik prethodno doveo u vezu, a sklopljeni posao predstavlja neposrednu posljedicu djelovanja Posrednika, Posrednik ima pravo na ugovorenu naknadu pod uvjetima određenim Zakonom i Ugovorom o posredovanju.

Članak 13. – Dodatne usluge i posebni troškovi

U posredničku naknadu nisu uključene dodatne usluge koje prelaze uobičajeni opseg posredovanja ako su unaprijed posebno ugovorene s Nalogodavcem.

Dodatne usluge mogu osobito uključivati:

- posebno profesionalno fotografiranje i videosnimanje;
- snimanje dronom;
- izradu posebnih promotivnih materijala;
- plaćene Google Ads, Meta Ads i druge digitalne kampanje;

- dodatno oglašavanje na specijaliziranim domaćim i inozemnim portalima;
- izradu posebnih prezentacija i brošura;
- prijevode ovlaštenih sudskih tumača;
- geodetske, arhitektonske, odvjetničke, javnobilježničke i druge vanjske stručne usluge;
- pribavljanje posebne dokumentacije te plaćanje upravnih, sudskih i drugih pristojbi.

Vrsta dodatne usluge, njezina cijena i obveznik plaćanja ugovaraju se unaprijed.

Plaćanje dodatne usluge ili posebnog troška ne smatra se plaćanjem posredničke naknade unaprijed.

Članak 14. – Ugovor o posredovanju

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

Bez prethodno sklopljenog Ugovora o posredovanju Posrednik neće obavljati poslove posredovanja niti oglašavati nekretninu.

Trajanje Ugovora o posredovanju određuje se pojedinačnim Ugovorom.

Opći uvjeti poslovanja i važeći cjenik Posrednika u trenutku sklapanja Ugovora čine njegov sastavni dio.

Članak 15. – Isključivo posredovanje

Nalogodavac se može Ugovorom o posredovanju obvezati da za isti pravni posao neće angažirati drugog posrednika.

Isključivo posredovanje postoji samo ako je izričito ugovoreno.

Prije sklapanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik će Nalogodavca upoznati s pravnim posljedicama takve odredbe.

Članak 16. – Suradnja s drugim posrednicima

Posrednik može radi učinkovitijeg obavljanja poslova posredovanja surađivati s drugim ovlaštenim posrednicima.

Prijenos Ugovora o posredovanju na drugog posrednika moguć je samo pod uvjetima utvrđenim Ugovorom i važećim propisima.

Članak 17. – Prestanak Ugovora o posredovanju

Ugovor o posredovanju prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, sklapanjem pravnog posla za koji je posredovano, otkazom ili u drugim slučajevima određenim Zakonom i Ugovorom.

Otkaz Ugovora dostavlja se u pisanom obliku.

Prestanak Ugovora ne utječe na pravo Posrednika na posredničku naknadu ako Nalogodavac nakon prestanka Ugovora sklopi pravni posao koji je neposredna posljedica djelovanja Posrednika za vrijeme trajanja Ugovora, pod uvjetima određenim Zakonom.

Nalogodavac je dužan podmiriti posebno ugovorene troškove i dodatne usluge nastale do prestanka Ugovora.

Članak 18. – Oglašavanje

Posrednik će prilikom oglašavanja nekretnina navesti svoju tvrtku i druge podatke propisane važećim propisima.

Nekretnina se neće oglašavati bez prethodno sklopljenog Ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine odnosno drugom osobom ovlaštenom za raspolaganje nekretninom.

Način, opseg, sadržaj i kanale oglašavanja određuje Posrednik u skladu s Ugovorom o posredovanju, profesionalnim standardima i svojom procjenom tržišta, osim ako je s Nalogodavcem izričito drukčije ugovoreno.

Članak 19. – Odgovornost Posrednika

Posrednik će svoje obveze izvršavati s povećanom profesionalnom pažnjom.

Posrednik ne odgovara za neispunjenje obveza koje su Nalogodavac i treća osoba međusobno preuzeli pravnim poslom.

Posrednik također ne odgovara za činjenice, nedostatke ili okolnosti koje mu nisu bile poznate niti su mu, uz razumnu profesionalnu pažnju i raspoloživu dokumentaciju, morale biti poznate.

Članak 20. – Osiguranje od profesionalne odgovornosti

Posrednik ima i održava osiguranje od profesionalne odgovornosti u skladu s važećim propisima kojima se uređuje posredovanje u prometu nekretnina.

Članak 21. – Povjerljivost i zaštita osobnih podataka

Posrednik će čuvati kao povjerljive podatke koje sazna tijekom obavljanja poslova posredovanja, osim kada je njihovo otkrivanje potrebno radi izvršenja Ugovora, sklapanja pravnog posla ili ispunjenja zakonske obveze.

Osobni podaci obrađuju se u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (**GDPR**), Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka te Obavijesti o privatnosti ARX-PRIMUS d.o.o.

Članak 22. – Sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma

Posrednik provodi mjere identifikacije i dubinske analize stranaka te druge radnje propisane zakonima kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma.

Nalogodavac je dužan Posredniku dati podatke i dokumentaciju potrebne za provedbu navedenih mjera.

Ako Nalogodavac odbije dati podatke koje je Posrednik zakonski obavezan pribaviti, Posrednik može odbiti uspostaviti ili nastaviti poslovni odnos.

Članak 23. – Profesionalno i etičko postupanje

Posrednik i njegovi agenti obvezni su postupati savjesno, profesionalno i u skladu s važećim propisima, pravilima struke i pravilima etičkog poslovanja posrednika u prometu nekretnina.

Članak 24. – Završne odredbe

Na odnose između Posrednika i Nalogodavca koji nisu uređeni Ugovorom o posredovanju ili ovim Općim uvjetima primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima i drugih važećih propisa Republike Hrvatske.

Stranke će eventualne sporove prvenstveno nastojati riješiti sporazumno.

Ako spor nije moguće riješiti mirnim putem, za njegovo rješavanje nadležan je stvarno i mjesno nadležni sud u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.

Ovi Opći uvjeti poslovanja doneseni su u Umagu dana **25. kolovoza 2026. godine**, a **stupaju na snagu 1. rujna 2026. godine**.

Od dana stupanja na snagu ovih Općih uvjeta prestaju važiti prethodni Opći uvjeti poslovanja Posrednika.

ARX-PRIMUS d.o.o.

52470, Umag, Joakima Rakovca 7

OIB: 55584259662

Ovlašteni posrednik u prometu nekretnina

Registarski broj upisa: 18/2008

Direktor:

Snježana Gospić