

BAZA AGENCIJA, posredovanje u prometu nekretnina, d.o.o., Miklošičeva cesta 30, 1000 Ljubljana, porezni broj: 19020279, koju zastupa Brina Sotlar (u daljnjem tekstu: društvo) na temelju Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (ZNPosr, Službeni list RS, br. 42/2003, 21/2006 – uredba US, 47/2006 – ZMVN, 49/2011.

i 47/2019) donosi:

## OPĆI UVJETI POSLOVANJA

u posredovanju i stručnom vođenju kroz procese u prometu nekretnina

### 1. UVODNE ODREDBE

1.1 Opći uvjeti za posredovanje i stručno vođenje u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju pravni odnos između posrednika i nalogodavca.

1.2 Opći uvjeti poslovanja sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju koji društvo za posredovanje u prometu nekretnina sklopi s nalogodavcem. Preslika police osiguranja i važeći cjenik usluga u prometu nekretnina također su sastavni dio svakog ugovora o posredovanju.

tvrtke.

1.3 U slučaju da ugovor o posredovanju sadrži odredbe koje su u suprotnosti s ovim Općim uvjetima, primjenjivat će se odredbe ugovora o posredovanju.

1.4 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina prihvatilo je obvezu poštivanja Kodeksa dobrih poslovnih običaja u prometu nekretninama koji je usvojen od strane Udruge društava za posredovanje u prometu nekretnina pri GZS 30. kolovoza 2011.

– Udruženje za promet nekretnina (<https://zdnj.gzs.si/vsebina/Kodeks/Kodeks>).

### 2. ZNAČENJE POJMOVA

2.1 Izrazi korišteni u ovim Općim uvjetima imaju sljedeća značenja:

➤ Društvo za promet nekretninama je samostalni poduzetnik BAZA AGENCIJA, posredovanje u prometu nekretnina, d.o.o., koja kao gospodarsku djelatnost pruža usluge posredovanja u prometu nekretnina sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (ZNPosr);

➤ Posrednik u prometu nekretnina je fizička osoba koja na temelju ugovora o radu ili po drugoj pravnoj osnovi obavlja poslove posredovanja za društvo u prometu nekretninama, koja ima odobrenje nadležnog ministarstva za obavljanje poslova posredovanja i upisana je u imenik posrednika u prometu nekretnina pri nadležnom ministarstvu;

➤ Posredovanje u prometu nekretninama je obavljanje registrirane profitabilne djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama, pri čemu pojedini poslovi posredovanja u prometu nekretninama obuhvaćaju sve poslove u ostvarivanju kontakta između naručitelja i treće osobe te u pregovorima i pripremama za sklapanje ugovora čiji je predmet određena nekretnina, kao što je kupoprodaja, najam, zakup ili drugi ugovor za određenu nekretninu;

- Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s tvrtkom za nekretnine sklapa ugovor o posredovanju;
- Treća osoba je osoba koju posrednik nastoji dovesti u vezu s nalogodavcem kako bi s njim pregovarao o sklapanju određenog ugovora u vezi s predmetnom nekretninom;
- Članovi uže obitelji nalogodavca su bračni drug nalogodavca ili osoba s kojom naručitelj živi u izvanbračnoj zajednici, sukladno propisima o braku i obiteljskim odnosima, njihova djeca ili posvojenici, roditelji i posvojitelji te osobe koga su po zakonu dužni uzdržavati;
- Ugovor o posredovanju je pisani ugovor sklopljen između posrednika i nalogodavca, kojim se posrednik obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu nalogodavca s trećom osobom, koja će pregovarati za sklapanje određenog ugovora, čiji je predmet nekretnina, a nalogodavac se obvezuje platiti posredovanje nekretninskom društvu ako ugovor bude sklopljen;
- Ugovor čiji je predmet nekretnina je kupoprodajni, najamni, zakupni ili drugi ugovor za određenu nekretninu u čijem sklapanju posreduje društvo za promet nekretninama;
- Nekretnina je nekretnina definirana u ugovoru o posredovanju.

### 3. POSREDNIČKE USLUGE

3.1 Tvrtka za nekretnine pruža usluge posredovanja i profesionalnog usmjeravanja kroz procese:

- kupnja ili prodaja nekretnine,
- najam, zakup, zakup nekretnina i ➤ sklapanje drugih ugovora čiji je predmet nekretnina.

3.2 Usluge posredovanja iz točke 3.1. uključuju posebice sljedeće poslove koje društvo za nekretnine obavlja za nalogodavca, ako i u mjeri u kojoj okolnosti pojedinog posla nalažu:

- prihvaćanje naloga za posredovanje u pravnim poslovima čiji je predmet određena nekretnina, kao što je kupoprodajni, zakupni ili drugi ugovor za određenu nekretninu;
- utvrđivanje identiteta stranke uvidom u osobni dokument i javne evidencije;
- dobivanje kontakt podataka o kupcu u svrhu kontaktiranja treće strane (osobno ime/tvrtka, adresa/sjedište, telefon, fax, e-mail i dr.);
- dobivanje osobnih podataka odn identifikacijske podatke kupca ili treće osobe za sastavljanje ugovora čiji je predmet nekretnina (osobno ime/tvrtka, adresa/sjedište, matični broj, porezni broj, broj osobnog računa odn transakcijski račun);
- sastavljanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina određivanjem opsega usluga posredovanja, prijedloga visine plaćanja za posredovanje, uvjeta plaćanja i drugih sastojaka sukladno zakonu kojim se uređuje posredovanje;
- pojašnjenje nalogodavcu i trećoj osobi o tržišnim uvjetima bitnim za određivanje cijene nekretnine ili najamnine;

- upoznavanje kupca i treće osobe sa sadržajem propisa koji su važni za valjano sklapanje ugovora za koji intervenira;
- informiranje kupca i treće osobe o visini i vrsti poreznih obveza, mogućim troškovima javnobilježničkih usluga, troškovima upisa u zemljišne knjige i eventualnim drugim troškovima vezanim uz sklapanje ugovora;
- utvrđivanje stvarnog stanja nekretnine pomnim pregledom nekretnine;
- utvrđivanje informacijske, telekomunikacijske i komunalne opremljenosti nekretnine, te pregled uređenja okoliša i utvrđivanje drugih karakteristika nekretnine;
- utvrđivanje pravnog statusa nekretnine na temelju podataka iz službenih evidencija i javnih knjiga (osobito zemljišne knjige, katastra zemljišta, katastra zgrada ili, ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, na temelju isprava) koji dokazuju postojanje prava vlasništva, drugih stvarnih prava i obveza i drugih pravnih činjenica);
- pisano obavještanje naručitelja i trećih osoba o utvrđenom pravnom i činjeničnom stanju nekretnine, o očitim činjeničnim pogreškama i pravnim pogreškama utvrđenim uvidom u činjenično i činjenično stanje nekretnine;
- upoznavanje nalogodavca i treće osobe s rizicima koji proizlaze iz neuređenog pravnog statusa nekretnine, posebice prava trećih osoba na nekretnini, javnopravnih ograničenja i sl.;
- priprema odgovarajuće strategije oglašavanja i
- provedba uobičajenog oglašavanja nekretnina;
- upoznavanje treće strane s nekretninom i njezinim ključnim značajkama;
- organizaciju i vođenje obilazaka nekretnine, organizaciju susreta nalogodavca i treće osobe, prosljeđivanje kontakt podataka definiranih u ugovoru o posredovanju od strane osobe na koju se podaci odnose trećoj osobi ili nalogodavcu, kada oboje pokažu ozbiljan interes za pregovore za sklapanje ugovora čiji je predmet nekretnina;
- aktualnu i ažurnu telefonsku, pisanu i online komunikaciju s kupcem i trećim osobama te aktualne podatke kupca o pruženim uslugama posredovanja u prometu nekretnina;
- sudjelovanje u pregovorima za sklapanje ugovora za koje posreduje tvrtka za nekretnine.
- Tvrtka za nekretnine mora tijekom provjere

pravno i činjenično stanje u kontekstu posredovanja u prometu nekretnina, posebice:

- na temelju podataka iz zemljišne knjige, odnosno ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, na temelju isprava koje su temelj za uknjižbu provjeriti je li prodavatelj ili najmodavac vlasnik nekretnine. nekretnine koje su predmet ugovora u čije sklapanje on intervenira te radi li se o stvarnim pravima ili drugim pravima trećih osoba na toj nekretnini koja bi mogla ograničiti ili isključiti prava naručitelja;

➤ pomnim pregledom provjeriti ima li nekretnina očitih nedostataka ili nedostataka koji utječu na uporabljivost ili cijenu nekretnine;

➤ kada je predmet ugovora u kojem se vrši prijenos zemljište: na temelju potvrde (lokacijske informacije) nadležnog upravnog tijela provjeriti namjenu zemljišta utvrđenu aktima prostornog uređenja.

3.3 Društvo za nekretnine odgovara nalogodavcu ili trećoj osobi koja je stupila u kontakt s nalogodavcem za štetu nastalu nalogodavcu ili trećoj osobi zbog pravnog ili materijalnog nedostatka na nekretnini na koji društvo nije upozorilo, ako tvrtka za nekretnine znala za nedostatak ili ako se on mogao utvrditi pažljivom provjerom stanja nekretnine.

#### 4. PLAĆANJE POSREDOVANJA

4.1 Posrednička naknada pokriva troškove nekretninskog društva iz točke 3.2.

4.2 Visinu plaćanja za posredovanje dogovaraju posredničko društvo i nalogodavac ugovorom o posredovanju.

4.3 U slučaju kupnje ili prodaje iste nekretnine, naknada za posredovanje iznosi maksimalno 4% od ugovorene cijene, ali ovo ograničenje ne vrijedi kada je ugovorena vrijednost nekretnine manja od 10.000,00 EUR.

4.4 U slučaju ugovora o najmu iste nekretnine, plaćanje za posredovanje može iznositi najviše 4% vrijednosti ugovora, ali ne više od iznosa mjesečne najamnine i ne manje od 150 EUR. Ugovorna vrijednost iz prethodne rečenice umnožak je iznosa mjesečne zakupnine i broja mjeseci na koje se nekretnina iznajmljuje.

4.5 U slučaju da društvo za promet nekretninama ne obavlja poslove iz točke 3.2. ovih Općih uvjeta, jer to nije potrebno zbog okolnosti pojedinačnog slučaja, ili na izričit zahtjev nalogodavca, nalogodavac nema pravo tražiti smanjenje naknade za posredovanje.

4.6 Posrednička naknada ne uključuje troškove javnobilježničkih usluga, poreze, sudske i upravne pristojbe, naknade za potvrde i dozvole potrebne za valjano sklapanje ugovora, te troškove dodatnih usluga iz točke 5. ovih Općih uvjeta.

4.7 Posrednička naknada ne uključuje PDV koji je nalogodavac dužan platiti za sve usluge društva za nekretnine.

4.8 Pravo na naknadu za posredovanje društvo za posredovanje stječe sklapanjem ugovora u čijem je sklapanju posredovalo.

4.9 Nekretninsko društvo ne može zahtijevati ni djelomičnu naplatu posredovanja prije sklapanja pravnog posla za koji se posreduje.

4.10 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina može naručitelju naplatiti samo posredničku naknadu na temelju ugovora o posredovanju u prometu nekretnina.

4.11 Nekretninsko društvo ima pravo na punu naknadu za posredovanje iu sljedećim slučajevima:

➤ ako ugovorne strane kasnije odstupe od već

sklopljene ugovore čiji su predmet nekretnine,

➤ kada naručitelj ili član njegove uže obitelji sklopi ugovor čiji je predmet nekretnina s trećom osobom s kojom je naručitelja kontaktirao posrednik u prometu nekretnina i taj je ugovor sklopljen u roku od šest mjeseci od prestanka posredovanja ugovor.

4.12 Nekretninsko društvo može naplatiti dodatne usluge iz točke 5. Općih uvjeta i kupcima koji nisu pretplatnici njegovih usluga, ako te usluge obavlja nekretninsko društvo na zahtjev tih klijenata. I u tim slučajevima obveznik plaćanja PDV-a je kupac na čiji zahtjev se takva usluga obavlja.

4.13 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina nema pravo na naknadu za posredovanje ako ono samo kao ugovorna strana s nalogodavcem sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja ili ako je takav ugovor s nalogodavcem sklopila nekretnina. posrednik koji je obavljao poslove posredovanja za tvrtku za nekretnine.

4.14 Odredba točke 4.4. ovi opći uvjeti ne odnose se na ugovore o posredovanju u prometu nekretnina sklopljene između gospodarskih subjekata.

## 5. DODATNE USLUGE

5.1. Društvo za posredovanje u prometu nekretnina može pružiti dodatne usluge za naručitelja, ako je to s naručiteljem ugovoreno ugovorom o posredovanju ili posebnom narudžbom koja je dodatak ugovoru o posredovanju. Količina i cijena dodatnih usluga mora biti definirana ugovorom o posredovanju.

5.2 Sljedeće se posebno smatra dodatnim uslugama:

➤ priprema ugovora za koje je posrednik posredovao (kupoprodaja, najam, ugovor o najmu ili dr.) od strane VSS pravnik, pravnik ili javnog bilježnika;

➤ zastupanje u postupcima ishođenja suglasnosti, potvrda, dozvola i drugih dokumenata potrebnih za sklapanje ugovora čiji je predmet nekretnina,

➤ organizacija procjene vrijednosti nekretnina;

➤ organizacija izrade energetske certifikata nekretnine;

➤ zastupanje u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina;

➤ reguliranje pravnog statusa nekretnina;

➤ pohranjivanje sredstava na fiducijarni račun;

➤ pohranjivanje dokumenata;

➤ pohranjivanje slikovnog materijala.

5.3 Cijene dodatnih usluga utvrđene su cjenikom posrednika ili cjenikom vanjskog izvođača.

5.4 Nekretninsko društvo ima pravo na naknadu za dodatne usluge u visini stvarnih troškova, a najviše u visini utvrđenoj ovim općim uvjetima i ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama sklopljenim između nekretninskog društva i kupca i to samo ako je plaćanje dodatne usluge ugovoreno u pisanom obliku između stranaka.

5.5 Nekretninsko društvo ima pravo na plaćanje dodatnih pruženih usluga čak i ako ugovor čiji je predmet nekretnina nije sklopljen.

5.6 Tvrtka za nekretnine ima pravo na naknadu za posredovanje, čak i ako se zakonski korisnik prvokupa prijavio za ponudu za prodaju svoje nekretnine pri nadležnoj Upravnoj jedinici te je stoga treća osoba koju je posrednik pronašao, koji je pisanim putem prihvatio ponudu pod navedenim uvjetima, koji su napisani u ponudi nadležnoj NG, kupnja nekretnine, koja je također objavljena na oglasnoj ploči nadležne NG, upravo u tu svrhu onemogućena. .

5.7 Društvo za promet nekretninama ima pravo na naknadu za posredovanje, ako je posredovalo u prometu nekretnine između nalogodavca i treće osobe, a do zaključenja ili izvršenja posla nije došlo jer je ušao pravni ili ugovorni korisnik prvenstva. u promet, s kojima društvo za nekretnine nema sklopljene ugovore o posredovanju.

## 6. OGLAŠAVANJE

6.1 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina dužno je prilikom oglašavanja ili druge javne objave u sredstvima javnog informiranja ili na internetskim stranicama, u prostorijama društva ili na drugim mjestima gdje je oglašavanje dopušteno, u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, osigurati objavu cijene, lokacije, godine izgradnje objekta ili zadnje obnove, te veličine nekretnine, te naziva i sjedišta društva za nekretnine.

6.2 Ako društvo za promet nekretninama oglašava prodaju višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade ili nestambene zgrade s više pojedinačnih dijelova, mora osigurati objavu najviše i najniže cijene kvadratnog metra zgrade ili njezine pojedinog dijela, lokaciju, godinu izgradnje ili zadnje obnove, te tvrtku i sjedište društva za promet nekretninama. U slučajevima kada tvrtka za promet nekretnina reklamira navedene građevine bannerima, nije dužna navesti cijenu.

6.3 Ako tvrtka za nekretnine oglašava vlastitu nekretninu, mora to posebno navesti u oglasu.

6.4 Na oglašavanje stambenih objekata na vrijeme primjenjuju se odredbe Zakona o zaštiti potrošača.

## 7. ZAŠTITA INTERESA KLIJENTA I TREĆIH OSOBA

7.1 Tvrtka za nekretnine i posrednik u prometu nekretnina moraju pružati usluge posredovanja

u prometu nekretninama na prikladan način upoznati stranku sa svim okolnostima koje su važne za odluku stranke da sklopi ugovor u prometu nekretnina. Pritom mu dva zлата moraju razumljivo objasniti sljedeće okolnosti:

➤ tržišne uvjete koji su važni za određivanje cijene u ugovoru o prometu nekretnine,

➤ sadržaj propisa koji su važni za valjano sklapanje ugovora u prometu nekretnina, visinu i vrstu poreznih obveza kupca, visinu javnobilježničke ovjere potpisa, upisa u zemljišne knjige i sve druge troškove vezane uz sklapanje ugovora koji je predmet posredovanja,

➤ potencijalni rizici vezani uz nesređeno zemljišnoknjižno stanje nekretnine, upisana stvarna prava ili druga prava trećih osoba na nekretnini ili druge potencijalno neriješene pravne odnose.

7.2 Pri pružanju usluga posredovanja, društvo za posredovanje u prometu nekretnina dužno je jednako voditi računa o zaštiti interesa nalogodavca i treće osobe s kojom je stupilo u kontakt s nalogodavcem te postupati nepristrano, osim kada na temelju izričitog dogovora s nalogodavcem, samo zastupa interese klijenta.

7.3 Kada na temelju ugovora s nalogodavcem ili investitorom društvo za nekretnine zastupa isključivo interese nalogodavca, mora treću osobu s kojom je stupilo u kontakt s nalogodavcem jasno i pismeno upozoriti da djeluje kao zastupnik, a ne kao posrednik. .

7.4. U slučaju kada društvo za promet nekretninama pruža usluge posredovanja za kupca koji želi ostati anonimn, društvo za promet nekretninama nije dužno otkriti identitet naručitelja trećoj osobi koja želi sklopiti pravni posao s kupcem do zaključenja pravnog posla.

7.5 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina dužno je klijenta jasno i pismeno upozoriti na moguće sukobe između interesa naručitelja i interesa društva za promet nekretninama ili drugih stranaka za koje društvo posreduje u prometu nekretnina.

## 8. FIDUCIJARNI RAČUN

8.1 Društvo za promet nekretnina može primiti novčana sredstva na čuvanje od nalogodavca ili treće osobe u vezi s izvršenjem ugovora čiji je predmet nekretnina, ako s bankom ima sklopljen ugovor o vođenju fiducijarnog računa i ako klijent ili treća osoba to pismeno ovlasti.

## 9. OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

9.1 Tvrtka za nekretnine ima osiguranje od profesionalne odgovornosti za štetu. Osiguranje pokriva odgovornost za štetu koja bi mogla nastati nalogodavcu ili trećoj osobi kršenjem ugovora o posredovanju u prometu nekretnina na području Republike Slovenije. U ugovoru o posredovanju navedeni su naziv osiguravajućeg društva, broj police osiguranja i svota osiguranja.

## 10. PRIJENOS BOKERSKIH USLUGA

10.1 Ako se nekretninsko društvo i kupac dogovore, nekretninsko društvo može usluge posredovanja prenijeti na drugo nekretninsko društvo. U tom slučaju kupac ostaje u ugovornom odnosu samo s tvrtkom za nekretnine

BAZA AGENCIJA, posredovanje u prometu nekretninama, d.o.o., i ova tvrtka za promet nekretninama dužna je naručitelju predati popis društava za promet nekretninama na koje prenosi nalog.

## 11. OSTALE OBVEZE KUPCA

11.1 Nalogodavac je dužan dostaviti društvu svu raspoloživu dokumentaciju vezanu uz nekretninu koja je predmet posredovanja (osobito dokaz o vlasništvu, zemljišnoknjižni izvadak, ugovore, građevinsku dozvolu, podatke o lokaciji i sve druge dokumente).

11.2 Naručitelj jamči za istinitost, točnost i potpunost dostavljenih podataka odnosno dokumentacije.

11.3 Klijent mora odmah, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od promjene, pisanim putem obavijestiti tvrtku za nekretnine o svakoj promjeni svojih interesa (prodajna cijena, datum useljenja nekretnine, itd.) i bilo kojoj promjena stvarnog ili pravnog statusa nekretnine.

11.4 U slučaju da klijent prodaje nekretninu sam ili s konkurentskim tvrtkama za promet nekretninama, klijent će nekretninu plasirati pod istim uvjetima koji su ugovoreni ugovorom o posredovanju.

11.5 U slučaju da nalogodavac sam ili posredstvom konkurentske tvrtke za promet nekretnina pronađe treću osobu s kojom sklopi ugovor ili predugovor, čiji je predmet nekretnina, tvrtka za promet nekretnina će odmah, ali najkasnije u roku od 8 (osam) dana od sklapanja takvog ugovora ili predugovora o tome pismeno obavijestila i dostavila joj primjerak ovog ugovora.

## 12. NEPOŠTENI PONAŠANJE KUPCA

12.1 Nalogodavac je dužan naknaditi nekretninskoj tvrtki svu štetu nastalu nekretninskoj tvrtki uslijed kršenja ugovornih obveza od strane nalogodavca.

12.2 Konkretno, sljedeće radnje klijenta smatraju se teškim kršenjem agencijskog ugovora:

- kupac bez valjanih razloga onemogućuje nekretninskom društvu obavljanje obilaska nekretnine;
- naručitelj sam ili s drugim nekretninskim društvima prodaje nekretninu pod povoljnijim uvjetima od onih ugovorenih ugovorom o posredovanju;
- Nalogodavac ne obavijesti ili ga ne obavijesti na vrijeme o sklapanju ugovora ili predugovora čiji je predmet nekretnina s trećom osobom koju sam zatekne ili je ne preda ili mu ne preda primjerak ugovora čiji je predmet nekretnina;
- kupac, kršeći dobronamjernost i poštenje, ne ulazi u pregovore za

zaključi ugovor ili bez opravdanog razloga odbije sklopiti ugovor čiji je predmet nekretnina s trećom osobom s kojom ga je društvo za promet nekretninama dovelo u vezu;

- kupac prosljeđuje trećim osobama

informacije i podaci koji su povjerljive prirode i smatraju se poslovnom tajnom.

## 13. PRAVO NA PRIMAK PODATAKA

13.1 Društvo za posredovanje u prometu nekretnina, u slučaju da nalogodavac odustane od ugovora o posredovanju ili ne sklopi ugovor čiji je predmet nekretnina, može postavljati upite o svakom sklopljenom ugovoru čiji je predmet nekretnina.



## 14. OBVEZE PREMA ZAKONU O SPRJEČAVANJU PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

14.1 Sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, prilikom sklapanja poslovnih odnosa i transakcija iznad zakonom propisanog iznosa, te u drugim slučajevima utvrđenim propisima, društvo za promet nekretninama dužno je obaviti provjeru klijenta, koja uključuje:

- utvrđivanje i provjera identiteta kupca;
- utvrđivanje stvarnog vlasnika kupca, ako je kupac pravna osoba;
- pribavljanje podataka o svrsi i namjeri poslovnog odnosa ili transakcije i drugih podataka sukladno zakonu;
- redovito i pažljivo praćenje poslovnih aktivnosti koje klijent obavlja u tvrtki za nekretnine.

14.2 Nalogodavac je upoznat da, radi ispunjenja obveza iz prethodne točke, društvo za nekretnine ima pravo pribaviti i provjeriti (i uvidom u osobni dokument) sljedeće osobne podatke nalogodavca i zakonskog zastupnika klijent:

- osobno ime,
- adresu prebivališta ili boravišta,
- datum i mjesto rođenja,
- porezni broj i broj,
- vrsta i naziv izdavatelja službene identifikacijske isprave.

## 15. ZAŠTITA, OBRADA I KORIŠTENJE OSOBNIH I POVJERLJIVIH PODATAKA

15.1 Sve informacije i podaci koje klijent dobije od društva za nekretnine su povjerljive prirode i smatraju se poslovnom tajnom, osim informacija i podataka koji su javno dostupni.

15.2 Radi ispunjenja obveza iz ugovora o posredovanju i obveza koje društvo u prometu nekretninama nameće Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, društvo u prometu nekretninama može sukladno propisima koji uređuju osobnu iskaznicu i putovanja dokumente, pregledati i prepisati podatke iz osobnog dokumenta (osobno ime, adresu prebivališta ili boravišta, datum i mjesto rođenja, porezni broj i broj, vrstu i naziv izdavatelja službene osobne isprave).

15.3 Kada to izričito nalaže priroda pojedinačne transakcije (npr. ovjera potpisa kupca ili treće strane, itd.), tvrtka za nekretnine može fotokopirati osobni dokument vlasnika na temelju pisanog pristanka vlasnika iz koji potječe za prethodno određenu svrhu.

15.4 Društvo za promet nekretnina će na fotokopiji osobnog dokumenta označiti:

- da je fotokopija,
- Vaš naslov,

➤ izričito navedena svrha fotokopiranja, ➤

pravna osnova za fotokopiranje – jasno vidljiva pisana suglasnost imatelja osobnog dokumenta.

15.5 Tvrtka za nekretnine se obvezuje da više neće kopirati identifikacijski dokument kupca. Društvo za promet nekretninama ne smije čuvati presliku osobnog dokumenta u elektroničkom obliku.

15.6 Društvo za nekretnine obvezuje se čuvati sve osobne podatke u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka. Svi osobni podaci koristit će se isključivo u svrhu sklapanja, provedbe, izmjene i raskida ugovora o posredovanju i ugovora čiji su predmet nekretnine. Za svako korištenje osobnih podataka u druge svrhe, Nekretninska tvrtka će dobiti prethodnu pisanu suglasnost kupca.

15.7 Ispitanik ima pravo na:

- dobiti potvrdu od nekretnine da li se u vezi s njom obrađuju osobni podaci,
- pristup osobnim podacima i svrha obrade, vrsta dotičnih osobnih podataka; ➤ korisnika ili kategorija korisnika, u trećim zemljama ili međunarodnim organizacijama;
- predviđeno razdoblje čuvanja osobnih podataka ili kriterije koji se koriste za određivanje tog razdoblja.

15.8 Ispitanik ima pravo na:

- zatraži ispravak ili brisanje osobnih podataka od nekretninske tvrtke,
- od tvrtke za nekretnine zahtijeva ograničenje obrade osobnih podataka,
- prigovara obradi,
- od tvrtke za nekretnine zahtijeva ispravak netočnih osobnih podataka bez nepotrebnog odgađanja,
- zahtijeva da tvrtka za nekretnine dopuni nepotpune osobne podatke,
- osobni podaci se izravno prenose iz jedne tvrtke za nekretnine u drugu kada je to tehnički izvedivo,
- podnosi pritužbu nadzornom tijelu.

15.9 Kada se osobni podaci prenose u treću zemlju ili međunarodnu organizaciju, pojedinac na kojeg se osobni podaci odnose ima pravo biti obaviješten o odgovarajućim zaštitnim mjerama u vezi s prijenosom.

15.10 Kada se osobni podaci obrađuju u svrhu izravnog marketinga, pojedinac na kojeg se osobni podaci odnose ima pravo da se u svakom trenutku usprotivi obradi osobnih podataka koji se odnose na njega u svrhu takvog marketinga, uključujući i profiliranje u onoj mjeri u kojoj je to povezano s takvim izravnim marketingom.

## 16. TRAJANJE UGOVORA i RASKID UGOVORA

16.1 Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme od devet (9) mjeseci, osim ako se stranke ne dogovore o kraćem roku.

16.2 Nakon isteka roka iz prethodne točke, stranke mogu sklopiti novi ugovor o posredovanju.

16.3 Ugovor prestaje važiti protekom vremena, raskidom ugovora o posredovanju, ispunjenjem ugovora o posredovanju iu drugim slučajevima propisanim zakonom.

16.4 Stranke mogu raskinuti ugovor o posredovanju u bilo kojem trenutku, ako to nije u suprotnosti s dobrom namjerom i poštenjem. Otkaz mora biti u pisanom obliku.

## 17. MJERODAVNO PRAVO

17.1 Za ocjenu ugovora o posredovanju i Općih uvjeta te za pitanja koja nisu uređena ugovorom o posredovanju i Općim uvjetima, koristi se Kodeks dobrih poslovnih običaja u prometu nekretninama, koji je donijela Udruga posredničkih društava pri GZS. Uvjeti i odredbe -

Komore za poslovanje nekretninama i slovensko pravo bez kolizijskih pravila.

## 18. RJEŠAVANJE SPOROVA

18.1 Svi sporovi proizašli iz ili u vezi s ovim ugovorom o posredovanju rješavat će se sporazumno između stranaka.

18.2 Ukoliko sporazumno rješenje spora nije moguće, u predmetima koji se odnose na ugovore s potrošačima, nadležan je sud u Ljubljani.

Ljubljana, 29. svibnja 2023. BAZA AGENCIJA, posredovanje u prometu nekretnina, d.o.o.

## CJENIK USLUGA AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINA

1. Sastavljanje ugovora: izrada tipskog obrasca kupoprodajnog ugovora uključena je u naknadu. Ako nalogodavac prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju o kupoprodaji/iznajmljivanju nekretnine ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, trošak sastavljanja ugovora obračunat će se prema odvjetničkom ili javnobilježničkom tečaju koji se primjenjuje u pojedinom slučaju. . Izrada individualiziranog ugovora: prema važećoj odvjetničkoj ili javnobilježničkoj tarifi.

2. Provjera pravnog statusa nekretnine prilikom prodaje nekretnine: uključena je u proviziju. Ukoliko naručitelj prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju u kupoprodaji/iznajmljivanju nekretnine ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, trošak provjere pravnog stanja nekretnine obračunava se po satu od 250,00 EUR. + PDV/sat.

3. Izrada zemljišnoknjižnog prijedloga: prema odvjetničkoj ili javnobilježničkoj tarifi (nije uključeno u proviziju).

4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine: ulazi u proviziju. Ukoliko naručitelj prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju ili na drugi način prekrši odredbe

ugovora o posredovanju, trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnine obračunava se po satu od 200,00 EUR + PDV/sat.

5. Izleti: uključeni su u proviziju. Ukoliko nalogodavac prijevremeno jednostrano odustane od ugovora o posredovanju ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, naplaćuju se troškovi u iznosu od 80,00 EUR + PDV/ogled.

6. Sat konzultacija ili sudjelovanja u pregovorima za prodaju nekretnine: uračunat je u proviziju. Ako naručitelj prije vremena jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju u prodaji/iznajmljivanju nekretnine ili na drugi način povrijedi odredbe ugovora o

intervencija, trošak savjetovanja odn sklopi ugovor o posredovanju ili na drugi način krši odredbe ugovora o posredovanju, naplaćuje se trošak utrošenog vremena po satnici od 180,00 EUR + PDV/sat.

7. Ishođenje zemljišnoknjižnog izvotka, informacije o lokaciji, preslike katastarskog plana i ostale nedostajuće dokumentacije i potvrda: uključeno je u cijenu. Ukoliko nalogodavac prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju o kupoprodaji/iznajmljivanju nekretnine ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, trošak pregleda obračunske dokumentacije iznosi 250,00 EUR + PDV/sat.

uključeno u proviziju, a oglašavanje na poseban zahtjev kupca naplaćuje se posebno prema stvarnim troškovima za pojedini oglas i dodatno za rad tvrtke u prometu nekretninama u iznosu od 180,00 EUR + PDV. Ukoliko naručitelj prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, naplaćuje se trošak utrošenog vremena po satu od 180,00 EUR + PDV/sat.

10. Vještačka procjena vrijednosti: prema cjeniku stalnog sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke (nije uključen u komisiju).

11. Ostale usluge: pomoć kupcu pri ispunjavanju porezne prijave, ovjera potpisa na ugovoru kod javnog bilježnika, obavještanje kupca o promjenama pojedinih priključaka, sastavljanje primopredajnog zapisnika i dr. uključeni su u komisiju. Ukoliko naručitelj prijevremeno jednostrano odustane od sklopljenog ugovora o posredovanju ili na drugi način prekrši odredbe ugovora o posredovanju, navedene usluge će se obračunati po satu: 350,00 EUR + PDV.

12. Paket I: izrada tipskog obrasca ugovora, pregled dokumentacije, popunjavanje obrazaca porezne prijave i izrada dokumenta za primopredaju nekretnine, cijena je 690,00 EUR + PDV.

13. Paket II: izrada tipskog obrasca ugovora, pregled dokumentacije, popunjavanje i predaja obrazaca i zaprimanje dokumentacije za poreznu prijavu, pohrana originala ovjerenog ugovora i primopredaja nekretnine, cijena 880,00 EUR + PDV.

Naknada za posredovanje uvećana je za PDV po važećoj poreznoj stopi.

#### CIJENA INDIVIDUALNIH USLUGA

Službeni dokumenti

Pregled dokumenata 180,00 € + PDV

sklopi ugovor o posredovanju ili na drugi način krši odredbe ugovora o posredovanju, naplaćuje se trošak pribavljanja dokumentacije u iznosu od 180,00 EUR + PDV/sat.

Pregled dokumentacije kod prodaje nekretnine: uključen je u proviziju. Ako kupac

Ishođenje zemljišnoknjižnog izvotka – uvid i izvadak

Ishođenje zemljišnoknjižnog izvotka od zemljišnoknjižnog suda

12,00 € + PDV 155,00 € + PDV

Troškovi oglašavanja: Troškovi oglašavanja su diskrecijsko pravo tvrtke za nekretnine

Stjecanje prava prvokupa 170,00 € + PDV Ishođenje lokacijske informacije 155,00 € + PDV

Ishođenje uvjerenja o namjeni zemljišta

Pribavljanje dokumenata od Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS)

155,00 € + PDV 155,00 € + PDV

Obavještanje upravitelja i dobavljača o sklopljenom najamnom odnosu

Priprema i čuvanje dokumenata i slikovnog materijala

95,00 € – 150,00 € + PDV

135,00 – 160,00 + PDV

Izrada porezne prijave za razrez poreza na nekretnine i dostava porezne prijave nadležnom tijelu

Priprema dokumentacije za zemljišnoknjižni prijedlog (upis prava vlasništva, upis hipoteke, upis etažnog vlasništva i dr.)

215,00 € + PDV

185,00 € -

280,00 € + PDV

Izleti (preko 20 km) 80,00 € + PDV/izlet

Troškovi oglašavanja:

## Vrednovanja

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine od strane posrednika: Jednostavne građevine (stan, kuća...)

222,00 € + PDV

na web stranici agencije i stranicama s kojima agencija surađuje

oglašavanje na poseban zahtjev kupca se posebno naplaćuje

## Ostvarenje

150 € + PDV

Nakon primitka računa oglašivača

## Zahtjevni objekti (ekonomski objekti...)

280,00 € + PDV

Realizacija najma/procesa najma 1% od ugovorene cijene

vrijednost + PDV

## Promet poljoprivrednog zemljišta

Ponuda za prodaju poljoprivrednog zemljišta, izvođenje odobrenja pravnog posla

Ostali postupci potrebni za prodaju poljoprivrednog zemljišta

## Pravne usluge

Sastavljanje ugovora o kupnji, najmu, zamjeni, darovanju ili drugoj vrsti ugovora

222,00 € + PDV prema broju sati

250,00 €-

950,00 € + PDV

Realizacija procesa kupoprodaje

1% od ugovorne vrijednosti + PDV

Pravni savjet 220,00 € - 850,50 € + PDV

## Druge usluge

Priprema dokumentacije za sklapanje kupoprodajnog, najma ili drugog ugovora

115,00 –

175,00 € + PDV

Izrada primopredajnog zapisnika 150,00 € - 250,00 € + PDV

Izvršenje primopredaje 150,00 € - 250,00 € + PDV