

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1. OPĆE ODREDBE

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se prava i obveze između trgovačkog društva **Collectors capital d.o.o.**, koje posluje pod tržišnim nazivom **Reatelier** (u daljnjem tekstu: **Posrednik**), i nalogodavca, odnosno fizičke ili pravne osobe koja s Posrednikom sklopi ugovor o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: **Nalogodavac**).

Ovi Opći uvjeti sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju, osim ako je između Posrednika i Nalogodavca pojedino pitanje drukčije uređeno pisanim ugovorom.

Sklapanjem ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat s ovim Općim uvjetima, da ih razumije te da ih u cijelosti prihvaća.

Posrednik obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, Zakonom o obveznim odnosima, propisima kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, propisima o zaštiti osobnih podataka te drugim važećim propisima Republike Hrvatske.

Definicije

Pojedini pojmovi korišteni u ovim Općim uvjetima imaju sljedeće značenje:

Posrednik je trgovačko društvo **Collectors capital d.o.o.**, koje pod tržišnim nazivom **Reatelier** obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina sukladno važećim propisima Republike Hrvatske.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklopi ugovor o posredovanju radi prodaje, kupnje, zamjene, najma, zakupa ili drugog pravnog posla čiji je predmet nekretnina.

Treća osoba je fizička ili pravna osoba koju Posrednik dovodi u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla.

Posredovanje u prometu nekretnina obuhvaća radnje usmjerene na dovođenje u vezu Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina, uključujući pripremne, organizacijske, marketinške i savjetodavne aktivnosti u okviru ugovorenog posla.

Ugovor o posredovanju je pisani ili elektronički ugovor kojim Posrednik preuzima obvezu poduzimanja radnji radi dovođenja Nalogodavca u vezu s trećom osobom, a Nalogodavac se obvezuje platiti ugovorenu posredničku proviziju ako su ispunjeni uvjeti iz ugovora i važećih propisa.

Posrednička provizija je naknada za uslugu posredovanja koju je dužan platiti isključivo Nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio ugovor o posredovanju, osim ako je drukčije dopušteno ili propisano važećim Zakonom.

Nekretnina obuhvaća zemljište, građevine, posebne dijelove zgrada te druga prava na nekretninama koja mogu biti predmet pravnog prometa u skladu s važećim propisima.

Načela poslovanja

Posrednik posluje savjesno, stručno i nepristrano, štiteći interese Nalogodavca u granicama ugovorenog naloga, važećih propisa i pravila struke.

Posrednik nije ovlašten donositi odluke u ime Nalogodavca niti preuzimati obveze za njegov račun, osim ako za to ima posebnu pisanu punomoć.

Posrednik nije odgovoran za odluke koje Nalogodavac donese tijekom pregovora ili nakon sklapanja pravnog posla, osim ako je šteta nastala namjerom ili krajnjom nepažnjom Posrednika.

Posrednik zadržava pravo odbiti posredovanje ako bi njegovo pružanje bilo protivno zakonu, pravilima struke, dobrim poslovnim običajima ili ako postoje okolnosti koje upućuju na moguću zlouporabu prava ili prijevarno postupanje.

2. PONUDA NEKRETNINA, OGLAŠAVANJE I INFORMACIJE O NEKRETNINI

Posrednik nekretnine oglašava i predstavlja na tržištu isključivo na temelju podataka i dokumentacije koju je zaprimio od Nalogodavca ili druge ovlaštene osobe, u okviru sklopljenog ugovora o posredovanju i u skladu s važećim propisima.

Nalogodavac je dužan Posredniku dostaviti istinite, potpune i ažurne podatke o nekretnini, njezinom pravnom i stvarnom stanju, kao i sve informacije koje mogu biti važne za sklapanje pravnog posla.

Posrednik će prilikom oglašavanja koristiti podatke dostupne u trenutku izrade oglasa te će nastojati da svi podaci budu točni i ažurni, ali ne odgovara za netočnosti koje proizlaze iz podataka dostavljenih od strane Nalogodavca ili trećih osoba.

Posrednik može oglašavati nekretninu putem vlastite internetske stranice, društvenih mreža, oglasnih platformi, marketinških kanala i drugih komunikacijskih sredstava koja smatra primjerenima za realizaciju ugovorenog posredovanja.

Nalogodavac daje Posredniku pravo korištenja fotografija, opisa, tehničkih podataka i drugih materijala vezanih uz nekretninu isključivo radi pružanja usluge posredovanja, oglašavanja i komunikacije s potencijalnim zainteresiranim osobama.

2.1. Uvjeti za oglašavanje nekretnine

Posrednik neće oglašavati nekretninu bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju ili druge odgovarajuće pisane ovlasti osobe koja ima pravo raspolaganja nekretninom.

Nalogodavac potvrđuje da ima pravo raspolagati nekretninom ili da je ovlašten zastupati osobu koja takvo pravo ima.

Ako postoji više vlasnika ili suvlasnika nekretnine, Nalogodavac je dužan osigurati potrebne suglasnosti svih osoba čija su prava na nekretnini relevantna za sklapanje pravnog posla, osim ako je drugačije uređeno valjanom punomoći ili drugim odgovarajućim dokumentom.

Posrednik ne odgovara za posljedice nastale zbog nepostojanja ovlasti Nalogodavca za raspolaganje nekretninom, ako je postupao u dobroj vjeri na temelju dostavljenih podataka i dokumenata.

2.2. Razgledavanje nekretnine

Posrednik organizira razgledavanje nekretnine u okviru ugovorenog posredovanja, vodeći računa o interesima Nalogodavca, sigurnosti nekretnine i zaštiti osobnih podataka.

Razgledavanje nekretnine ne predstavlja samostalnu uslugu koja sama po sebi stvara obvezu plaćanja posredničke provizije, osim ako je između Posrednika i osobe koja razgledava nekretninu prethodno sklopljen ugovor o posredovanju kojim je ugovoreno pružanje usluge posredovanja.

Posrednik neće uvjetovati samo razgledavanje nekretnine sklapanjem ugovora kojim bi osoba bila dovedena u nepovoljan položaj ili kojim bi se zaobišla prava potrošača zajamčena važećim propisima.

2.3. Točnost podataka i odgovornost

Nalogodavac odgovara za točnost svih podataka koje dostavi Posredniku, uključujući:

- podatke o vlasništvu;
- podatke o površini, namjeni i stanju nekretnine;
- podatke o postojećim teretima i pravima trećih osoba;
- podatke o dozvolama i dokumentaciji;
- druge činjenice relevantne za pravni promet.

Ako Posrednik naknadno sazna za okolnosti koje mogu utjecati na sklapanje pravnog posla, obavijestit će Nalogodavca bez odgode.

Posrednik nije odgovoran za skrivene nedostatke nekretnine za koje nije znao niti je prema okolnostima slučaja mogao znati, niti za netočne informacije koje je dostavio Nalogodavac ili treće osobe.

3. CIJENA NEKRETNINE I INFORMACIJE O VRIJEDNOSTI

Cijene nekretnina iskazane u ponudama Posrednika izražene su u eurima, osim ako je drugačije navedeno.

Posrednik može Nalogodavcu dati informativnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na temelju dostupnih podataka, tržišnih okolnosti i vlastitog stručnog iskustva.

Informativna procjena tržišne vrijednosti ne predstavlja službenu procjenu vrijednosti nekretnine niti zamjenjuje procjembeni elaborat ovlaštenog procjenitelja kada je takav dokument potreban.

Nalogodavac samostalno odlučuje o prihvatljivoj cijeni po kojoj će nekretnina biti ponuđena na tržištu.

Posrednik nije odgovoran za ostvarenje određene kupoprodajne cijene, najamnine ili zakupnine, osim ako je drugačije izričito ugovoreno.

4. UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje poduzimati radnje radi dovođenja Nalogodavca u vezu s trećom osobom radi pregovaranja i mogućeg sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina.

Nalogodavac se obvezuje surađivati s Posrednikom, dostaviti potrebne informacije i dokumentaciju te platiti ugovorenu posredničku proviziju ako nastupe uvjeti za njezino plaćanje.

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom ili elektroničkom obliku koji omogućuje utvrđivanje sadržaja ugovora i identiteta ugovornih strana.

Ugovor mora sadržavati najmanje:

- podatke o Posredniku i Nalogodavcu;
- opis predmeta posredovanja;
- prava i obveze ugovornih strana;
- visinu i način obračuna posredničke provizije;
- trajanje ugovora;
- druge bitne elemente potrebne za ostvarenje ugovorenog posla.

Nalogodavac potvrđuje da je prije sklapanja ugovora upoznat s Općim uvjetima poslovanja i Cjenikom posredničkih provizija.

5. OBVEZE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA

Posrednik se obvezuje obavljati poslove posredovanja stručno, savjesno i s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu s važećim propisima, pravilima struke i ugovorom o posredovanju sklopljenim s Nalogodavcem.

U okviru ugovorenog posredovanja Posrednik se obvezuje osobito:

- sklopiti s Nalogodavcem ugovor o posredovanju u pisanom ili elektroničkom obliku;
- nastojati pronaći i povezati Nalogodavca s trećom osobom radi pregovaranja i mogućeg sklapanja pravnog posla;
- pružiti Nalogodavcu informacije kojima raspolaže, a koje su važne za namjeravani pravni posao;
- upoznati Nalogodavca s tržišnim okolnostima relevantnim za predmetnu nekretninu;

- postupati s pažnjom u prikupljanju i provjeri dostupnih podataka o nekretnini;
 - izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini, u opsegu u kojem su mu iste dostupne;
 - upozoriti Nalogodavca na poznate okolnosti koje mogu predstavljati pravni ili stvarni rizik u vezi s nekretninom;
 - upozoriti Nalogodavca na poznate nedostatke zemljišnoknjižnog stanja, upisana prava trećih osoba, ograničenja raspolaganja ili druge okolnosti od značaja za pravni posao;
 - organizirati predstavljanje nekretnine zainteresiranim osobama;
 - oglašavati nekretninu na način koji smatra primjerenim, uz poštivanje ugovora o posredovanju i važećih propisa;
 - organizirati i omogućiti razgledavanje nekretnine;
 - posredovati u pregovorima između Nalogodavca i treće osobe;
 - obavještavati Nalogodavca o okolnostima važnim za realizaciju posredovanog posla koje su mu poznate;
 - sudjelovati, kada je ugovoreno ili kada to okolnosti zahtijevaju, u pripremi dokumentacije i zaključenju pravnog posla.
-

5.1. Provjera dokumentacije nekretnine

Posrednik će, u okviru svojih mogućnosti i dostupnosti dokumentacije, izvršiti uvid u dokumente koje mu Nalogodavac dostavi ili koji su dostupni putem javnih registara.

Posrednik nije odvjetnik, javni bilježnik, geodet, arhitekt, građevinski vještak niti porezni savjetnik te ne daje jamstva niti stručna mišljenja iz područja za koja nije ovlašten.

Nalogodavac se preporučuje da prije sklapanja konačnog pravnog posla pribavi stručni savjet odgovarajućih ovlaštenih osoba kada je to potrebno.

5.2. Povjerljivost podataka

Posrednik će čuvati povjerljive podatke Nalogodavca do kojih dođe tijekom pružanja usluge posredovanja.

Podaci se mogu koristiti i dostavljati trećim osobama isključivo:

- radi realizacije ugovorenog posredovanja;
- uz privolu Nalogodavca kada je potrebna;
- kada postoji zakonska obveza dostave;
- kada je dostava potrebna radi zaštite prava i pravnih interesa Posrednika.

Obrada osobnih podataka uređena je posebnim pravilima zaštite osobnih podataka iz ovih Općih uvjeta i Politike privatnosti Posrednika.

6. OBVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se obvezuje surađivati s Posrednikom kako bi se omogućilo uspješno izvršenje ugovorenog posredovanja.

Nalogodavac je osobito dužan:

- dostaviti Posredniku točne, potpune i istinite podatke potrebne za posredovanje;
 - dostaviti dokumentaciju kojom dokazuje svoje pravo na nekretninu ili ovlaštenje za raspolaganje nekretninom;
 - obavijestiti Posrednika o svim poznatim pravnim i stvarnim okolnostima koje mogu utjecati na pravni posao;
 - upoznati Posrednika s postojećim teretima, pravima trećih osoba, ograničenjima i drugim okolnostima vezanim uz nekretninu;
 - omogućiti Posredniku i zainteresiranim osobama razgledavanje nekretnine u dogovorenom terminu;
 - dostaviti podatke potrebne za pripremu oglasa i komunikaciju sa zainteresiranim osobama;
 - pravodobno obavijestiti Posrednika o svim promjenama relevantnim za predmet posredovanja;
 - obavijestiti Posrednika ako je samostalno ili putem druge osobe stupio u kontakt s osobom koju mu je Posrednik doveo u vezu.
-

6.1. Odgovornost Nalogodavca

Nalogodavac odgovara za štetu koja nastane zbog:

- davanja netočnih ili nepotpunih podataka;
- skrivanja činjenica važnih za pravni posao;
- nepostojanja prava raspolaganja nekretninom;
- postupanja protivno ugovoru o posredovanju.

Ako zbog postupanja Nalogodavca nastanu dodatni troškovi koji nisu uobičajeni troškovi posredovanja, Posrednik ima pravo zahtijevati njihovu naknadu ako su prethodno ugovoreni ili dopušteni zakonom.

7. POSREDNIČKA PROVIZIJA I TROŠKOVI

Posredniku pripada posrednička provizija za obavljeno posredovanje u iznosu i pod uvjetima određenima ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika.

Visina provizije slobodno se ugovara između Posrednika i Nalogodavca.

Posrednička provizija predstavlja naknadu za uslugu posredovanja i plaća je Nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio ugovor o posredovanju, osim ako je drugačije dopušteno važećim propisima.

7.1. Nastanak prava na proviziju

Posrednik stječe pravo na proviziju kada se ispune uvjeti određeni ugovorom o posredovanju, a osobito kada je kao posljedica njegovog djelovanja između Nalogodavca i treće osobe sklopljen pravni posao za koji je Posrednik posredovao.

Pravo na proviziju može nastati i sklapanjem predugovora ako je tako izričito ugovoreno između Posrednika i Nalogodavca.

7.2. Kupac ili druga osoba koja nije nalogodavac

Osoba koja nije sklopila ugovor o posredovanju s Posrednikom nije obvezna platiti posredničku proviziju samo zato što je:

- pogledala nekretninu;
- dobila informaciju o nekretnini;
- razgovarala s agentom;
- sudjelovala u pregovorima.

Obveza plaćanja provizije može nastati samo ako postoji valjana ugovorna osnova ili drugi zakonom dopušten razlog.

7.3. PDV i dodatni troškovi

Na ugovorenu proviziju obračunava se PDV prema važećim poreznim propisima.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu posebnih troškova koji prelaze redovne troškove posredovanja, pod uvjetima određenima ugovorom o posredovanju.

Takvi troškovi moraju biti prethodno jasno navedeni i prihvaćeni od strane Nalogodavca.

8. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju prestaje:

- istekom vremena na koje je sklopljen;
- sklapanjem pravnog posla za koji je Posrednik posredovao, ako je tako ugovoreno;
- sporazumom Posrednika i Nalogodavca;
- otkazom jedne od ugovornih strana;
- u drugim slučajevima predviđenim važećim propisima ili ugovorom o posredovanju.

Ugovor o posredovanju sklapa se na razdoblje određeno ugovorom.

Ako ugovorom nije drugačije određeno, smatra se da je ugovor sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci.

8.1. Otkaz ugovora

Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o posredovanju na način i pod uvjetima određenim ugovorom i važećim propisima.

Otkaz ugovora ne utječe na prava i obveze koje su nastale prije prestanka ugovora.

Ako je do prestanka ugovora došlo nakon što je Posrednik već poduzeo radnje posredovanja, a Nalogodavac naknadno sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, Posrednik ima pravo na ugovorenu proviziju ako su ispunjeni uvjeti iz ugovora i zakona.

8.2. Produženi učinak posredovanja

Nalogodavac priznaje djelovanje posredovanja i nakon prestanka ugovora ako u roku ugovorenog ugovorom o posredovanju ili dopuštenom zakonom sklopi pravni posao s osobom koju mu je Posrednik doveo u vezu tijekom trajanja ugovora.

Ova odredba primjenjuje se isključivo ako postoji stvarna uzročna veza između djelovanja Posrednika i naknadno sklopljenog pravnog posla.

8.3. Troškovi nakon prestanka ugovora

Prestankom ugovora prestaju buduće obveze ugovornih strana, osim onih koje po svojoj prirodi ili prema ugovoru ostaju na snazi.

Nalogodavac je dužan podmiriti posebno ugovorene troškove koji su nastali tijekom trajanja ugovora o posredovanju, ako su takvi troškovi ugovoreni i dokumentirani.

9. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA ZA POSREDOVANJE

Posrednik može surađivati s drugim registriranim posrednicima u prometu nekretnina radi kvalitetnijeg pružanja usluge i povećanja mogućnosti realizacije ugovorenog posla.

Suradnja s drugim agencijama temelji se na načelima:

- profesionalnosti;
- dobre poslovne prakse;
- zaštite interesa klijenata;
- zabrane obmanjujućeg oglašavanja;

- poštovanja poslovne tajne i zaštite osobnih podataka.

Posrednik može drugim posrednicima dostaviti informacije o nekretnini u opsegu potrebnom za realizaciju ugovorenog posla, uz poštivanje prava Nalogodavca i propisa o zaštiti osobnih podataka.

10. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

10.1. Opća načela obrade osobnih podataka

Posrednik obrađuje osobne podatke Nalogodavaca, potencijalnih kupaca, najmoprimaca, zakupaca i drugih osoba uključenih u postupak posredovanja u skladu s:

- Uredbom (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća (GDPR);
- Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka;
- drugim važećim propisima Republike Hrvatske.

Posrednik obrađuje osobne podatke zakonito, pošteno i transparentno te samo u opsegu koji je potreban za ostvarenje određene svrhe obrade.

10.2. Svrhe obrade podataka

Osobni podaci mogu se obrađivati radi:

- sklapanja i izvršenja ugovora o posredovanju;
 - komunikacije s Nalogodavcem;
 - pružanja usluge posredovanja;
 - pripreme i realizacije pravnog posla;
 - ispunjenja zakonskih obveza Posrednika;
 - vođenja poslovne dokumentacije;
 - zaštite pravnih interesa Posrednika;
 - odgovaranja na upite i zahtjeve korisnika;
 - slanja marketinških obavijesti kada postoji odgovarajuća pravna osnova.
-

10.3. Kategorije osobnih podataka

Posrednik može obrađivati osobito:

- ime i prezime;
- kontakt podatke;
- adresu;
- OIB kada je potreban;
- podatke o vlasništvu i pravnom statusu nekretnine;
- komunikaciju povezanu s posredovanjem;
- druge podatke nužne za realizaciju ugovorenog posla.

Posrednik ne prikuplja niti obrađuje više osobnih podataka nego što je potrebno za ostvarenje svrhe obrade.

10.4. Primatelji osobnih podataka

Osobni podaci mogu biti dostavljeni:

- javnim tijelima kada postoji zakonska obveza;
- javnim bilježnicima;
- odvjetnicima;
- bankama i kreditnim institucijama kada je potrebno za realizaciju posla;
- procjeniteljima i drugim stručnim osobama uključenima u transakciju;
- drugim posrednicima kada je to potrebno radi realizacije ugovorenog posla.

Posrednik neće prodavati osobne podatke niti ih koristiti u svrhe koje nisu povezane s poslovanjem bez odgovarajuće pravne osnove.

10.5. Prava ispitanika

Osoba čiji se osobni podaci obrađuju ima pravo:

- zatražiti pristup svojim osobnim podacima;
- zatražiti ispravak netočnih podataka;
- zatražiti brisanje podataka kada su ispunjeni zakonski uvjeti;
- zatražiti ograničenje obrade;
- uložiti prigovor na određene oblike obrade;
- zatražiti prenosivost podataka kada je primjenjivo;
- podnijeti pritužbu nadležnom nadzornom tijelu.

Za ostvarivanje svojih prava osoba može kontaktirati Posrednika putem službenih kontakt podataka objavljenih na internetskoj stranici.

11. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJA

Nalogodavac prihvaća mogućnost komunikacije s Posrednikom putem elektroničke pošte, telefona, aplikacija za komunikaciju i drugih suvremenih komunikacijskih kanala koje je sam dostavio ili odobrio.

Elektronička komunikacija smatra se valjanim oblikom komunikacije između ugovornih strana kada omogućuje dokazivanje sadržaja komunikacije i identiteta pošiljatelja.

Nalogodavac je odgovoran osigurati točnost kontakt podataka koje je dostavio Posredniku te bez odgode obavijestiti Posrednika o njihovim promjenama.

12. ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose između Posrednika i Nalogodavca koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja primjenjuju se:

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina;
- Zakon o obveznim odnosima;
- propisi o zaštiti potrošača kada su primjenjivi;
- propisi o zaštiti osobnih podataka;
- drugi važeći propisi Republike Hrvatske.

Ako je neka odredba ovih Općih uvjeta ništetna ili neprovediva, to neće utjecati na valjanost ostalih odredbi.

Posrednik zadržava pravo izmjene ovih Općih uvjeta poslovanja radi usklađivanja sa zakonskim promjenama, pravilima struke ili promjenama u poslovanju.

Izmjene se objavljuju na internetskoj stranici Posrednika i primjenjuju se na nove ugovorne odnose nakon dana objave, osim ako je drugačije dopušteno zakonom.

Za rješavanje sporova koji proizlaze iz ugovornog odnosa između Posrednika i Nalogodavca nadležan je stvarno nadležni sud prema pravilima mjesne nadležnosti Republike Hrvatske, osim ako prisilnim propisima nije određeno drugačije.