

## OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Lux nekretnine j.d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija Lux nekretnine) kao Posrednika i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Agencije Lux nekretnine.

### Nalogodavac

Nalogodavac je prema ovim uvjetima pravna ili fizička osoba koja je potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog naloga. Nalogodavac, prema ovim uvjetima, je i pravna osoba u kojoj fizička osoba koja kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog naloga, ima udio u vlasništvu ili ima ovlaštenje za zastupanje pravne osobe čak i ako je fizička osoba Ugovor o posredovanju ili Posrednički nalog potpisala u svoje ime i za svoj račun. Fizička osoba kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog naloga za nastale obveze odgovara solidarno s pravnom osobom u ime koje je potpisao Ugovor o posredovanju ili Posrednički nalog.

### PONUDA

Ponuda Agencije Lux nekretnine sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom.

Agencija Lux nekretnine zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje koji nisu predani pismenim putem, te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Ponude i obavijesti Agencije Lux nekretnine Primatelj (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Agencije smije prenijeti trećim osobama.

Ukoliko je Primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Agencija Lux nekretnine ponudila, obavezan je o tome Agenciju bez odgode obavijestiti.

### Obveze Agencije Lux nekretnine

1. sklopiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku (standardni ili isključivi, tzv. ekskluzivni)
2. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju kupoprodajnog Ugovora (Ugovora o zamjeni ili sl.), najmu ili zakupu nekretnine
3. osoba prema ovim uvjetima je vlasnik nekretnine, punomoćnik vlasnika, odnosno članovi obitelji vlasnika nekretnine, kupac, najmoprimac ili zakupnik, punomoćnik ili član obitelji kupca, najmoprimca ili zakupnika
4. Posrednik je dužan tražiti priliku za sklapanje Ugovora pažnjom dobrog privrednika i povezati Nalogodavca s trećom osobom zainteresiranom za sklapanje Ugovora. Posrednik se obvezuje posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja Ugovora
5. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine

6. upozoriti Nalogodavca s pravnim i fizičkim nedostacima nekretnine
7. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine
8. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i oglasiti nekretninu na način koji odredi Agencija
9. osobnu prezentaciju nekretnine
10. 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
11. uz suradnju i obavijest Nalogodavca: posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla, prisustvovati sklapanju pravnog posla (Predugovora i Ugovora), prisustvovati primopredaji nekretnine koja je predmet pravnog posla uz sastavljanje Zapisnika
12. ako je predmet sklapanja Ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište i o tome obavijestiti zainteresirane strane
13. organizirati ovjeru potpisa ugovornih strana kod Javnog bilježnika
14. predati prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama na ime Kupca kod zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda
15. obaviti sve poslove oko prijenosa režijskih troškova (struja, voda, telefon, odvoz smeća, komunalna naknada, otplata stana, pričuva zgrade i drugo) na novog vlasnika nekretnine
16. sukladno dogovoru s Nalogodavcem Agencija Lux nekretnine će za Nalogodavca ishodovati projektnu dokumentaciju za dobivanje lokacijske i građevinske dozvole, odnosno izrada iste u suradnji s provjerenim projektantima, ako je tako izričito ugovoreno, ali troškovi izrade iste ne ulaze u iznos posredničke naknade
17. ovim uvjetima Agencija Lux nekretnine je dovela Nalogodavca u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa trećom 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-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

## Obveze Nalogodavca

1. sklopiti Ugovor o posredovanju s Agencijom Lux nekretnine u pisanom obliku, standardni ili isključivi ugovor (tzv. ekskluzivni)
2. obavijestiti Agenciju Lux nekretnine o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, 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, a ako je Nalogodavac pravna osoba, predložiti Posredniku dokaz da je fizička osoba koja je potpisnik naloga, ovlaštena za zastupanje pravne osobe
4. osigurati Agenciji Lux nekretnine i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanog posla razgledanje nekretnine uz prisutnost/pratnju djelatnika Agencije Lux nekretnine
5. pismenim putem obavijestiti Agenciju Lux nekretnine o svim novim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis, vlasnički status i cijenu nekretnine
6. odmah nakon sklapanja posredovanog pravnog posla, odnosno Predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Agencija Lux nekretnine i Nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju Predugovora, isplatiti Agenciji Lux nekretnine posredničku naknadu (proviziju), osim ako nije drukčije ugovoreno
7. ako je to izričito ugovoreno naknaditi Agenciji Lux nekretnine troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja
8. 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 Agenciji Lux nekretnine sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji troškovi ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao. Ostvarivanje prava na naknadu ukoliko dođe do zaključenja pravnog posla za koji je Posrednik posredovao između Nalogodavca i treće osobe Nalogodavac je dužan Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu
9. ako Nalogodavac sam nađe Kupca i sklopi kupoprodajni Ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana pismenim ili usmenim putem obavijestiti Posrednika o prodaji posredovane nekretnine

Posrednik stječe pravo na naplatu posredničke naknade u trenutku zaključenja pravnog posla za koji je posredovao između Nalogodavca i treće osobe.

Pravni posao se smatra zaključenim kada su se Nalogodavac i treća osoba sporazumjeli u pogledu predmeta ugovora i cijene, odnosno u trenutku sklapanja Ugovora, Predugovora i/ili polaganja kapare za posredovani pravni posao. Prema ovim uvjetima posredovani pravni posao je i onaj kada Nalogodavac zaključi Ugovor, Predugovor i/ili položi kaparu sa trećom osobom, a s kojom ju je Posrednik doveo u vezu, za nekretnine koje su vlasništvo treće osobe ili članova njegove obitelji iako nisu izričito navedene na Ugovoru o posredovanju ili Posredničkom listu.

U posredničku naknadu su kumulativno uključeni i svi troškovi koje je Posrednik imao prilikom posredovanja, te Posrednik naplatom posredničke naknade gubi pravo na naknadu istih troškova.

To se ne odnosi na troškove za poslove nastale kad Posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a koji ne ulaze u uobičajene aktivnosti posredovanja.

Ugovorena posrednička naknada ne uključuje troškove podmirjenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirenje pristojbi za ishodovanje vlasničkog lista, kopije katastarskog

plana, identifikacije, prijenos hipoteke, pristojbe za skidanje hipoteke, potvrde i druge isprave u svezi zaključenog pravnog posla.

Posrednik će snositi i troškove uobičajene odvjetničke usluge za izradu Ugovora o pravnom poslu za koji je posredovao, ali isključivo ako su te usluge obavljene od strane odvjetnika s kojim Posrednik ima ugovor o suradnji.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Ugovorom o posredovanju.

Agencija Lux nekretnine može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu Agenciji Lux nekretnine i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija 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.

Agencija Lux nekretnine ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Agencija Nalogodavca dovela u vezu.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s Nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s Nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja.

## IZNOS NAKNADE

Službeni cjenik posrednika usklađen je sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina kojega je Hrvatski sabor donio na sjednici 3. listopada 2007. godine.

## PRODAJA I KUPNJA

Provizija Agencije Lux nekretnine iznosi 3 % od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine. Agencija Lux nekretnine zadržava pravo da promijeni visinu posredničke naknade, što se točno određuje Ugovorom o posredovanju.

Provizija se naplaćuje od Prodavatelja. Ukoliko je Agencija Lux nekretnine od strane Kupca dobila pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine Agencija Lux nekretnine ima pravo naplate provizije i od strane Kupca, čiji se točni iznos određuje ugovorom o posredovanju.

U slučaju u kojem Agencija Lux nekretnine ima isključivi posrednički Ugovor naplaćuje se provizija prema iznosu ugovorenom i navedenom u Ugovoru.

Kod Nalogodavaca s kojim Agencija Lux nekretnine ima isključivi posrednički Ugovor provizija se naplaćuje prema iznosu ugovorenom i navedenom u Ugovoru.

## ZAMJENA

Provizija Agencije Lux nekretnine iznosi 3 % i naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

Agencija Lux nekretnine zadržava pravo da promijeni visinu posredničke naknade, što se točno određuje Ugovorom o posredovanju.

## NAJAM/ZAKUP

Kod Ugovora o najmu/zakupu naplaćuje se iznos jedne mjesečne najamnine/zakupnine od Najmoprimca/Zakupoprimca.

Agencija Lux nekretnine zadržava pravo da promijeni visinu posredničke naknade, što se točno određuje Ugovorom o posredovanju.

## PRESTANAK UGOVORA

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor o posredovanju, smatra se da je Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 24 mjeseca i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

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 ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Nalogodavac može otkazati nalog za posredovanje pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti. Postupak otkaza naloga s tim u svezi ne može pasti u nevjeme s namjerom da se posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu.

Ukoliko Nalogodavac tijekom trajanja naloga za posredovanje, ili nakon njegovog opoziva, ne dužem od dvije godine, mimo Posrednika zaključi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, ili ga zaključi putem drugog Posrednika, a koji ga je u vezu s trećom osobom doveo nakon Posrednika, smatrati će se da je postupio protivno savjesnosti (u smislu čl. 12. Zakona o obveznim odnosima), te je dužan Posredniku u cijelosti namiriti posredničku proviziju. Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

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.

### **Dostupnost općih uvjeta poslovanja Agencije LUX NEKRETNINE:**

Opći uvjeti poslovanja Agencije Lux nekretnine dostupni su u službenim prostorijama Agencije Lux nekretnine, Put Murvice 8, 23000 Zadar, na web stranicama posrednika [lux-nekretnine.hr](http://lux-nekretnine.hr),

### **Opće odredbe i rješavanje sporova:**

Na odnose između Nalogodavca i Agencije Lux nekretnine 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 Zadru.

Tvrtka Lux nekretnine j.d.o.o., za posredovanje u prometu nekretnina, osnovana je početkom listopada 2015. godine sa sjedištem u Zadru.

Osnovna djelatnost tvrtke je posredovanje u prometu nekretnina s djelovanjem na područje Zadra i njegove šire okolice (po potrebi i čitave Republike Hrvatske).

Upisani smo u Registar posrednika u prometu nekretninama Hrvatske gospodarske komore. RegistarSKI broj upisa: 117/2015.

**Na raspolaganju smo za sljedeće usluge:**

- prodaja svih vrsta nekretnina (stanovi, apartmani, zemljišta, kuće, poslovni prostori itd.)
- zakup (poslovni prostori)
- najam (stanovi, kuće itd.)
- savjetovanje vezano za promet nekretninama

Glavni cilj nam je steći zadovoljne klijente s kojima ćemo imati dugogodišnju vjernu suradnju, uz daljnje preporuke. Stoga nastojimo uvijek biti dostupni našim klijentima, što znači da nam se možete obratiti u svako doba dana.