

## OPĆI UVJETI POSLOVANJA GENERAL TERMS AND CONDITIONS

Rinda d.o.o. Trg Pignaton 6A, Rovinj

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

### GENERAL TERMS

#### Article 1.

The General Terms and Conditions of Real Estate mediation (hereinafter: General Terms and Conditions) regulates the business relationship between a real estate brokerage agency (hereinafter: Broker) and a person, or a company, (hereinafter referred to as the "principal").

The general terms and conditions are an integral part of the brokerage contract concluded between the broker and principal.

#### Članak 2.

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju slijedeće značenje:

- **Posrednik u prometu nekretnina** je trgovačko društvo registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina
- **Posredovanje u prometu nekretnina** radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
- **Nekretnine** su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- **Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
- **Treća osoba** je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.
- **Posrednička naknada** je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja

## Article 2

Some terms and names in these General Terms have the following meaning:

· **Real Estate Broker** is a company registered for real estate mediation activities

**Real estate mediation** is a term for real estate agent actions in a relationship between the buyer and a third party, as well as negotiations and preparations for the conclusion of legal transactions that are subject to a particular property, especially when purchasing, selling, renting etc.

· **Real estate** is a part of the earth's surface, together with everything that is permanently connected to the ground or below it, in accordance with the general act on property ownership and other property rights.

· **The principal** is a person, or a company, that concludes a mediation contract (seller, buyer, leaseholder, lessor, lessee and other potential real estate mediation participants) with a real estate broker.

· **A third person** is the person whom the real estate agent intends to link with the principal for the conclusion of legal affairs for which the property is subject.

· **Brokerage Fee** is the amount that the Principal has to pay to the Broker

## PONUĐA NEKRETNINA

### Članak 3.

Naša se ponuda temelji na podacima koje zaprimimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglasavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje.

Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

## PROPERTY OFFER

### Article 3

Our offer is based on the information we receive from the seller. There is a possibility of errors in description, price of the property and also the possibility that the advertised property is already sold, leased or the owner of the property has given up on the sale.

Our offers and notices must be kept as a business secret and can only be handed over to a third party with our written consent.

If the recipient of our offer is already acquainted with the real estate we have offered to him, he or she is obliged to notify us in writing, by e-mail, by fax or by registered letter without delay.

## CIJENA NEKRETNINA

### Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima i u kunama.

## REAL ESTATE PRICES

### Article 4

Real estate prices are expressed in euros and kunas.

## UGOVOR O POSREDOVANJU

### Članak 5.

Ugovorom o posredovanju obvezuje se posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca.

Posrednički ugovor mora sadržavati istinite i točne podatke.

## BROKERAGE AGREEMENT

### Article 5

The brokerage agreement obliges the mediator to connect the principal with the third person who would negotiate with him on the conclusion of the contract and for that action obliges the principal to pay the broker his brokerage fee if that contract is concluded.

The brokerage agreement (hereinafter referred to as the brokerage agreement) is concluded between the broker and the principal.

The brokerage agreement must contain true and accurate information.

### Članak 6.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pristanak svih suvlasnika za prodaju nekretnine.

### Article 6

If a real estate has multiple owners, the written consent of all co-owners to sell the property is required.

## OBVEZE POSREDNIKA

### Članak 7.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. 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, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

## BROKER OBLIGATIONS

### Article 7

By signing a brokerage agreement on real estate transactions, the broker undertakes to perform the following in particular:

1. find a person to connect with the principal for the purpose of concluding a mediated job,
2. familiarize the principal with the average market price of a similar real estate,
3. Perform an inspection of documents proving ownership or other right on the property in question and alerting the principal to the obvious deficiencies and possible risks associated with the land registry problems, immovable property rights or other rights that thirs parties hold over the real estate,
4. to perform the necessary actions for presenting real estate on the market, to advertise the property properly and to perform all the other transactions agreed upon by the real estate brokerage agreement that exceeds the usual presentation, for which he has the right to special pre-stated costs,
- 5.Enable real estate sight seeing,
6. Accelerate negotiations and strive to conclude a contract,

7. to preserve the personal data of the Principal and to keep information on the real estate he mediates or in connection with this property or the business he mediates, as a commercial secret,

8. if the subject of the contract is a land parcel, to check the use of the land in question in accordance with the applicable regulations on spatial planning relating to land,

9. Inform the Principal of all circumstances relevant to the intended business that is known to him or must be known to him.

#### Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite posrednik otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi posrednik ispunio svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

#### Article 8

The broker is obliged to keep all the information he has learned by performing mediation, relating to the principal, the property he mediates for in connection with that real estate or the business he mediates or which he or she makes on the basis of special powers, as a business secret.

If he or she violates his or her obligation to keep the business secret, the broker is obliged to compensate the injured parties for the damage they suffered due to the failure to disclose or keep the business secret.

The business secrecy is not considered to be violated if the protected information has been disclosed to the person with whom the principal is trying to connect, and this was necessary for the broker to fulfill his obligation to mediate.

### OBVEZE NALOGODAVCA

#### Članak 9.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini,
2. dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine,
4. nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
5. samo ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,
6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.
7. nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

## PRINCIPAL OBLIGATIONS

### Article 9

By signing a real estate brokerage agreement, the principal undertakes to do the following in particular:

1. Inform the broker about all the circumstances relevant to the provision of brokerage services and provide accurate real estate information,
2. give the broker access to all documents proving his ownership of the real estate, or another real right he holds on the property subject to the contract,
3. provide the broker and a third person, interested in concluding a mediated business, access to the real estate,
4. after the conclusion of a mediated legal transaction, or a pre-merger committed to conclude a mediated legal transaction, pay the broker his brokerage fee, unless otherwise agreed,
5. If it is expressly agreed to compensate the broker for the costs incurred during the mediation, which exceed the usual mediation costs,
6. Inform the broker in writing about all business-related changes authorized by the broker.
7. The principal is not obliged to enter into negotiations for the conclusion of a mediated contract with a third party that the broker has found, nor to conclude a legal transaction, and the provision of the contract, which is otherwise contracted, is null and void. The principal will be liable for damages if he or she did not act in good faith.

## POSREDNIČKA NAKNADA

### Članak 10.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu do 6 % (u daljnjem tekstu: naknada), ali ne manje od 10.000,00kn. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

## BROKERAGE FEE

### Article 10

The broker is entitled to a brokerage fee in the total amount of up to 6% (hereinafter: fee) but not less than 10.000,00kn. The broker is entitled to the brokerage fee in full, immediately after the first legal act is concluded by the contractual party (pre-contract or purchase contract).

### Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 3%. Navedena naknada od 3% predstavlja polovinu ukupne provizije, dok je druga polovina provizije od 3% naplativa od prodavatelja nekretnine osim ako nije drugačije dogovoreno.

### Article 11

The brokerage fee paid by the buyer for the mediation service when buying real estate is 3%. The 3% fee is half of the total commission, while the other half of the commission is 3% chargeable to the seller unless it is otherwise agreed upon.

#### Članak 12.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

#### Article 12

If the party itself offers the broker a fee higher than the negotiated one, the broker may receive such a higher fee, but provided that it is not manifestly unbalanced with its services, the outcome of its work and the property of the party.

#### Članak 13.

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

#### Article 13

The broker may stipulate the right to reimburse the costs necessary for the execution of the order and to request advance payment of funds for certain expenditure expenses.

#### Članak 14.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

#### Article 14

In the case of mediation, in which the party, the principal or the third party, has found the person concerned, the broker may, in accordance with his consensus, charge the actual costs incurred in connection with the business in question.

#### Članak 15.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) 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 druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

#### Article 15

It is considered that the broker has allowed the principal to contact the other person on the negotiation of mediation, provided that the principal has access to another person (physical or legal) with whom he has negotiated for the conclusion of the legal transaction, and in particular:

- have taken or directed the principal or third person to visit the property in question;
- organized the meeting between the principal and the other contractor for negotiating the legal transaction;
- communicated to the principal the name, telephone number, fax number of the other person authorized to conclude a legal transaction or to inform him of the exact location of the claimed real estate.

## CJENIK

### Članak 16.

Uobičajena provizija za jednu stranu	3%
Najniža provizija od jedne strane	10.000,00 kn
Kod zamjene, provizija se naplaćuje od svake strane prema vrijednosti nekretnine koja se stječe	1-3 %
Kod najma/zakupa, provizija se naplaćuje od svake ugovorne strane	Jedna mjesečna najamnina
Neuobičajene provizije	Prema čl. 12.
Usluge angažiranja posrednika za poslovno savjetovanje	200 kn / sat
Usluge angažiranja posrednika za pribavljanje dokumenata iz državnih ureda	200 kn / sat + troškovi za pristojbe

Ukoliko ukupna provizija u posredovanom poslu prilikom kupoprodaje nije manja od 4%, odvjetničke troškove izrade ugovora i prijedloga za promjenu u zemljišnim knjigama snosi posrednik kod odvjetnika po njegovom izboru. U suprotnom, ove troškove snosit će jedna od ili obje ugovorne strane zajedno.

U slučaju da društvo postane obveznik poreza na dodanu vrijednost (PDV), isti će se pridodati iznosu posredničke naknade.

## PRICE LIST

### Article 16

Ordinary commission for one side	3%
The lowest commission on one side is	10.000,00 kn
When replacing, the commission is charged on each side according to the value of the real estate that is acquired	1-3 %
For rental / lease, the commission is charged on each contractual	One monthly rental fee
Unusual Commissions	According to Art. 12th
Business consulting services	200 kn / hour
Services for obtaining certain documents from government offices	200 kn / hour + charges for fees

If the total commissions in the broker business during the sale is not less than 4%, the attorneys' costs of making the contract and proposing to change the land registry are borne by the broker at the attorney's office of his choice. Otherwise, these costs will be borne by one or both parties together.

In the event that the broker becomes VAT obligated, the VAT will be added to the amount of the brokerage fee.

## PRESTANAK UGOVORA

### Članak 17.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. Također, Nalogodavac će i samim glasom uplate posredničke naknade pristati na uvjete posrednika.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove samo za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.



## TERMINATION OF THE AGREEMENT

### Article 17

The brokerage is concluded for a period of 12 months and expires on expiry of the term of the contract, unless the contract for which the mediation applies is not concluded or in case that the brokerage agreement has been canceled by any of the contracting parties. The principal will acknowledge the mediation even after the contract expires if the contact with the third person started during the term of the brokerage agreement. Also, the principal, by paying the brokerage fee, agrees to the broker terms.

If, prior to expiration of the contractual term, the principal terminates the contract unilaterally, he shall within 7 (seven) days compensate the broker for all mediation costs incurred up to the termination of the contract.

When the contract ceases due to the expiration of time, the parties have no claim against each other. The principal is obliged to reimburse the broker only with specifically contracted costs.

## ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 18.

Za odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

Za sudske sporove nadležan je sud u Rovinju, osim ako se drugačije ne dogovori.

U Rovinju, 01.01.2018.

## FINAL PROVISIONS

### Article 18

For relations that are not governed by these General Terms and Conditions or the brokerage agreement, the provisions of the Act on Real Estate Mediation and the Act of Obligatory Relations apply.

Unless otherwise agreed, the court in Rovinj has jurisdiction over court proceedings.

In Rovinj, January 1<sup>st</sup> 2018.