

OBVEZE POSREDNIKA

Ovim ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se prema čl. 21. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama NN 107/07 obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. *nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga 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,*
 - *upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu,*
 - *pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,*
 - *nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno zakonima,*
 - *okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.*
4. *obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te 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, ako se na to posebno obvezao,*
7. *čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,*
8. *ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome 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.*

OBVEZE NALOGODAVCA

Prema čl. 23. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ovim ugovorom o posredovanju nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. *obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,*
2. *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,*
3. *osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,*
4. *obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,*
5. *nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,*
6. *ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,*
7. *obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.*
8. *Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.*
9. *Nalogodavac ima obvezu bez odlaganja a prije potpisivanja obavijestiti posrednika o sklapanju predugovora odnosno ugovora sa kupcem s kojim ga je u vezu doveo posrednik.*