

MAXXIA Real Estate Nekretnine, obrt za posredovanje u prometu nekretninama sa sjedištem u Zadru, Široka ulica 12, O.I.B. 13009635517, na temelju Zakonu o posredovanju u prometu nekretninama ([Narodne novine 107/07](#)) ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama i kao Posrednik donosi 01.03.2019. sljedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

I. OPĆE ODREDBE

- Općim uvjetima poslovanja MAXXIA agencija za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekst Posrednik)

uređuje osnovne obvezne poslovne odnose između Posrednika i klijenta (u daljnjem tekstu Nalogodavac): prodavatelj, kupac, najmodavac, najmoprimac, zakupodavac, zakupnik i svi drugi potencijalni sudionici u prometu nekretnina kojima Agencija pruža usluge u posredovanju u prometu nekretnina.

- Opći uvjeti čine sastavni dio pojedinačnog ugovora sklopljenog s klijentom (Nalogodavac) te se zajedno primjenjuju i dopunjuju.

- Sve podatke o klijentima koje zaprimi Posrednik smatraju se poslovnom tajnom i oni se smiju koristiti isključivo u svrhu posredovanja i isključivo za tu svrhu priopćiti trećim osobama. Podatci o klijentima se mogu javno oglašavati na način određen ugovorom o posredovanju. Sukladno zakonskim propisima Posrednik može podatke o klijentima prenijeti državnim i javnim tijelima, pravnim osobama i ustanovama koji iste mogu koristiti isključivo u zakonskim okvirima.

II. OBVEZA AGENCIJE

Agencija za posredovanje u prometu nekretnine MAXXIA Real Estate Nekretnine obvezuje se prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu, ugovora o zakupu nekretnine ili ugovora o zamjeni nekretnine obavljati osobito sljedeće;

- nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- dati mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,

- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja 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,
- omogućiti pregled nekretnina,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
- 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,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 87/08)

III. OBVEZA NALOGODAVCA

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i uručiti svu potrebnu vlasničku i tehničku dokumentaciju za nekretninu koja je predmet ugovora,
- 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,
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine prema prethodnoj najavi Agencije.
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja predugovora, isplatiti Posredniku Naknadu,
- nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini, promijeni cijene nekretnine ili bilo kakve promjene od važnosti za realizaciju pravnog posla.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s Trećom osobom koju je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao.

Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene Naknade

IV. POSREDNIČKA NAKNADA

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju i ne smije prelaziti ukupno **6% od ukupno**

postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine.

KUPOPRODAJA Posrednička provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.	
PRODAJA	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	2 - 6 %, ali ne manje od 7500,00 kn
KUPNJA	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2 - 4 % ali ne manje od 7500,00 kn

Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je Posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za kupnjom nekretnine.

- Visina posredničke naknade za pravne poslove najma , zakupa i posredovanja kod zamjene nekretnina određuje se ugovorom o posredovanju prema cjeniku HGK.

-Pravo na posredničku naknadu stječe se prilikom sklapanja predugovora, ugovora ili prvog sklopljenog pravnog akta što se posebno regulira ugovorom o posredovanju.

-Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja Posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova što se posebno regulira ugovorom o posredovanju.

-U slučaju prestanka ugovora o posredovanju (protekom roka ili otkazom jedne od ugovornih strana) Nalogodavac je dužan Posredniku nadoknaditi stvarno učinjene troškove za vrijeme posredovanja što se posebno regulira ugovorom o posredovanju.

- Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na posredničku naknadu u cijelosti u roku do 12 mjeseci u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je:

- neposredno odveo ili uputio Treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine,
- organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
- Nalogodavcu priopćio ime i prezime, odnosno tvrtku, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu Treće osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla,
- zainteresiranoj Trećoj osobi priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

- Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca; odnosno trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac, njegov bračni ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

- Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima i drugi zakonski propisi koji reguliraju ovaj vid poslovanja.

- Posrednik zadržava pravo izmjene i dopune Općih uvjeta u skladu sa zakonskim propisima i politikom poslovanja Agencije.

Opći uvjeti primjenjuju se od 01 listopada 2016. godine.