

**MAXXIA d.o.o** agencija za posredovanje nekretninama sa sjedištem u Zadru, Josipa Jurja Strossmayera 1A, OIB: 83091410764, **registarski broj 100/2016 u registru posrednika u prometu nekretninama HGK**, na temelju Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 144/12, NN 14/14, NN 32/19) kao Posrednik donosi 01.06.2017. slijedeće:

## OPĆI UVJETI POSLOVANJA

### ČLANAK 1.

Općim uvjetima poslovanja uređuju se poslovni odnosi između Agencije za posredovanje nekretninama **MAXXIA d.o.o** kao Posrednika (u daljnjem tekstu: Posrednik) i Nalogodavca: fizičke ili pravne osobe, (u daljnjem tekstu: Nalogodavac).

Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se zajedno s pojedinačnim ugovorima i čine sastavni dio pojedinačnog ugovora koji se zajedno primjenjuju i dopunjuju. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Agencije za posredovanje nekretninama **MAXXIA d.o.o**.

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.

### ČLANAK 2.

**Posrednik** u prometu nekretnina je **MAXXIA d.o.o** iz Zadra, OIB: 83091410764 koji ispunjava uvijete za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama po Zakonu o posredovanju u prometu nekretninama.

**Agent** u posredovanju prometa nekretninama je fizička osoba koja je upisana u imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i obavlja poslovnu djelatnost kod Posrednika (u daljnjem tekstu Agent).

**Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju: prodavatelj, kupac, najmodavac, najmoprimac, zakupodavac, zakupnik i svi drugi potencijalni sudionici u prometu nekretnina kojima Agencija pruža usluge u posredovanju 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 (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

**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 druge predviđene radnje.

**Posrednička naknada** je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

### ČLANAK 3.

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.

Potpisom na ugovoru o posredovanju Nalogodavac daje privolu da Posrednik ima pravo obrađivati, čuvati i koristiti se osobnim podacima i informacijama Nalogodavca i sve u svrhu obavljanja radnji posredovanja.

Izjava/Privola se daje dobrovoljno i u svakom trenutku je Nalogodavac može povući.

Posrednik će zaprimljene osobne podatke obrađivati sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka te poduzeti sve odgovarajuće tehničke i organizacijske radnje po pitanju osiguranja i zaštite istih prilikom obrade i sve u skladu s važećim zakonskim mjerama.

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.

#### **ČLANAK 4.**

**Ugovor o posredovanju** je ugovor koji se sklapa između Posrednika i Nalogodavca (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) kojim se Posrednik obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora o kupoprodaji, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti mu dogovorenu posredničku naknadu, ako ugovor o kupoprodaji bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju mora sadržavati sve točne i ispravne podatke bitne za prodaju/kupnju nekretnine.

Sklapanjem ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama općih uvjeta poslovanja (posredovanja) Agencije za nekretnine **MAXXIA D.O.O.**

#### **ČLANAK 5.**

Posrednik poslove posredovanja u prometu nekretninama obavlja temeljem ugovora o posredovanju kojeg sklapa s Nalogodavcem u pismenom obliku i na određeno vrijeme dogovoreno pojedinačnim ugovorom o posredovanju.

Ponuda MAXXIA d.o.o. Agencije za posredovanje se temelji isključivo na podacima koje Posrednik dobiva pismenim ili usmenim putem od Nalogodavca. Postoji mogućnost greške u oglašenoj cijeni nekretnine, opisu i detaljima nekretnine, isto tako mogućnost da je nekretnina oglašena na našim stranicama već rezervirana, pod predugovorom, prodana ili da je vlasnik odustao od prodaje, a da Agencija nije bila pravovaljano obaviještena.

Ako je Treća osoba tj. primatelj ponude već upoznata s nekretninama koje mu Posrednik ponudi obavezan je posrednika bez odgode obavijesti pismenim putem (e-mail ,SMS-om) ili drugim elektronskim medijima.

#### **ČLANAK 6.**

Sklapanjem ugovora o posredovanju Posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

- 6.1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- 6.2. Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine (u mikro i makro lokaciji),
- 6.3. Pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini te upozoriti Nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,
- 6.4. Upozoriti Nalogodavca na pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,
- 6.4. 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,
- 6.5. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora o kupoprodaji, ako se na to posebno obvezao,
- 6.6. Čuvati osobne podatke Nalogodavca. Sukladno pisanome nalogu Nalogodavca čuvati podatke o nekretnini kao poslovnu tajnu za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje i sve po dogovoru,

- 6.7. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- 6.8. Po potrebi nazočiti solemnizaciji ugovora o kreditu kod javnog bilježnika,
- 6.9. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- 6.10. Proslijediti i dati zahtjeve o dogovorenom poslu ovlaštenom odvjetničkom uredu (ako je tako dogovoreno) koji će preuzeti potrebne pravne radnje (sastaviti predugovor ili ugovor o kupoprodaji, zakupu),
- 6.11. Po potrebi i kad mu Nalogodavac daje punomoć ili specijalnu punomoć, ispunjava obveze iz primljene punomoći,
- 6.12. Za kupce predaje dokumentaciju odvjetničkom uredu ili javnom bilježniku za upis prava vlasništva u zemljišne knjige (taksu za upis prava vlasništva plaća kupac sam). Sve u tom članku nabrojane radnje su uključene u cijenu posredovanja. Ako koju od nabrojanih radnji obavi Nalogodavac sam ili su nepotrebne, posrednička naknada se ne mijenja (snižava).
- 6.13. Za strane kupce organizirati prevođenje predugovora, kupoprodajnog ugovora ili nekog drugog pravnog akta za kojim se ukaže potreba.

## ČLANAK 7.

Sklapanjem ugovora o posredovanju Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

- 7.1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i uručiti svu potrebnu vlasničku i tehničku dokumentaciju (građevinsku, uporabnu, lokacijsku dozvolu...) za nekretninu koja je predmet ugovora,
- 7.2. Dati Posredniku na uvid svu dokumentaciju 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,
- 7.3. Osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- 7.4. Obavijestiti Posrednika pisanim putem za svaku promjenu podataka i sve ostale promjenama povezane 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,
- 7.5. Nakon sklapanja prvog pravnog posla (predugovora, kupoprodajnog ugovora) isplatiti posredniku Posredničku naknadu ako su posrednik i Nalogodavac ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stječe već pri sklapanju prvog pravnog akta, osim ako nije drugačije dogovoreno.
- 7.6. Nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja ako je to izričito ugovoreno,

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, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri prema Zakonu o posredovanju u prometu nekretninama.

## ČLANAK 8.

Posrednik za posredovanje stječe pravo na posredničku naknadu dogovorenu ugovorom o posredovanju (u daljnjem tekstu: naknada).

Posrednik je obvezan naplatiti naknadu za svoj rad u iznosu određenu ugovorom o posredovanju.

Pravo na posredničku naknadu Posrednik stječe u cijelosti neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojeg ugovorne strane zaključuje.

- 8.1. Ukoliko Nalogodavac (prodavatelj) koji je s kupcem sklopio predugovor o kupoprodaji u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja,

- bez opravdanog razloga odustane od sklapanja glavnog ugovora, bez opravdanog razloga odustane od ispunjenja sklopljenog ugovora ili
- izazove isključivom svojom krivnjom raskid predugovora ili ugovora o kupoprodaji u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja,

dužan je Posredniku platiti naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju za predmetnu nekretninu.

8.2. Ukoliko Nalogodavac (kupac) koji je s prodavateljem sklopio predugovor o kupoprodaji u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja,

- bez opravdanog razloga odustane od sklapanja glavnog ugovora, bez opravdanog razloga odustane od ispunjenja sklopljenog ugovora ili
- izazove isključivom svojom krivnjom raskid predugovora ili ugovora o kupoprodaji u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja,

dužan je Posredniku platiti naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju za predmetnu nekretninu.

8.3. U slučaju kašnjenja sa plaćanjem posredničke naknade Nalogodavac mora platiti zakonske zatezne kamate, vjerovnik ima pravo zatražiti ovrhu nad dužnikom temeljem vjerodostojne dokumentacije.

## **ČLANAK 9.**

Visina posredničke naknade prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina slobodno se određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina u skladu s čl. 27. i 28. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 14/14).

Posrednička naknada se naplaćuje u postotcima od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine uvećane za iznos PDV-a.

### **PRODAJA**

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja):

3 – 5%, ali ne manje od 3000€ (minimalna agencijska naknada 3000€ za sve nekretnine za koje je dogovorena kupoprodajna cijena ista ili niža od 100.000€)

### **KUPNJA**

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca):

2 – 4 %, ali ne manje od 3000€ (minimalna agencijska naknada 3000€ za sve nekretnine za koje je dogovorena kupoprodajna cijena ista ili niža od 100.000€)

## **ČLANAK 10.**

Posredničkom satnicom se obračunavaju neophodne radnje koje Posrednik treba poduzeti po sklapanja ugovora o posredovanju, kako bi nekretnina mogla biti prezentirana na tržište nekretnina.

Predviđene neophodne radnje za gore navedeno u ovom članku obuhvaćaju minimalno 8 sati za sljedeće:

- obilazak nekretnine (očevid),
- prikupljanje informacija i dokumentacije,
- provjera prikupljene dokumentacije,
- ishodovanje dodatne dokumentacije po potrebi,
- pohranjivanje informacija u sustav i ostalih podataka,
- fotografiranje i sređivanje fotografija,
- prijevod teksta oglasa na engleski i njemački jezik, po potrebi dodatni,

- rad na web stanicama **MAXXIA d.o.o.**,
- ubacivanje oglasa na domaće i inozemne oglasnike,
- ponuda nekretnine klijentima putem elektronskih medija i telefona,
- skidanje nekretnine sa web stranice i svih oglasnika,
- obavještanje svih partnerskih agencija koje nude predmetnu nekretninu na tržištu.

Posrednička satnica je sastavni dio uvjeta poslovanja **MAXXIA d.o.o.** i dostupan je na upit.

Za slučaj da Nalogodavac kao prodavatelj odustane odnosno otkáže ugovor o posredovanju prije isteka roka na koji je sklopljen dužan je Posredniku isplatiti minimalno utvrđene troškove sukladno čl.10. ovih općih uvjeta poslovanja koji su sastavni dio ugovora o posredovanju.

#### **ČLANAK 11.**

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

- Posrednik neposredno obavio razgledavanje predmetne nekretnine ili uputio Nalogodavca (kupca) na istu,
- Posrednik organizirao susret Nalogodavca i Treće osobe radi interesa i pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
- Posrednik saopćio Nalogodavcu (prodavatelju) identitet (ime i prezime, broj telefona, e-mail, ime tvrtke) i druge relevantne podatke kojima se ta osoba može identificirati,
- Posrednik obznanio Nalogodavcu (kupcu) točnu lokaciju predmetne nekretnine,

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu u ukupnom iznosu i na neodređeno vrijeme i u slučaju da

- bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca,
- trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba kojoj 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 ili treća osoba zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

#### **ČLANAK 12.**

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme i prestaje istekom roka za koji je sklopljen ako u tom roku nije sklopljen pravni posao za koji je Agencija posredovala ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumno više puta produžiti.

U slučaju otkazivanja ugovora Nalogodavac i Posrednik dužni su jedan drugome otkazati Ugovor o posredovanju najkasnije 15 (petnaest) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Otkazivanje ugovora uvjetuje sljedeće:

- da u trenutku otkazivanja ugovora nisu u tijeku pregovori sa trećom osobom u svrhu sklapanja pravnog posla na predmetnoj nekretnini odnosno da nije u tijeku postupak sklapanja predugovora odnosno ugovora u svezi nekretninom za koju se posreduje.

Ugovor se otkazuje u pisanom obliku.

Ukoliko Nalogodavac ili Posrednik ne otkážu ugovor o posredovanju u navedenom otkaznom roku, ugovor se smatra produženim na isti rok na koji je prvotno sklopljen.

Posrednik i Nalogodavac mogu u slučaju produljenog trajanja ugovora u bilo koje doba otkazati Ugovor, pod uvjetom da;

- u trenutku otkazivanja ugovora nisu u tijeku pregovori sa trećom osobom u svrhu sklapanja pravnog posla o nekretnini za koju se posreduje,
  - da nije u tijeku postupak sklapanja predugovora o kupoprodaji odnosno ugovora o kupoprodaji u svezi nekretninom za koju se posreduje.
- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

### **ČLANAK 13.**

Za odnose između Posrednika i agencije i ostalih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima i drugi važeći propisi.

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

Posrednik zadržava pravo izmjene i dopune Općih uvjeta u skladu sa zakonskim propisima i politikom poslovanja Agencije **MAXXIA d.o.o.**

### **PODNOŠENJE PRIGOVORA**

Prema čl. 10. Zakona o Zaštiti potrošača (NN. br. 41/14), obavještavamo Vas da, ukoliko imate primjedbe na pruženu uslugu, možete nam uputiti pisani prigovor na sljedeću adresu: **MAXXIA d.o.o.**, Josipa Jurja Strossmayera 1A, 23000 Zadar ili na e-mail: [info@maxxia.hr](mailto:info@maxxia.hr).

Na vaš prigovor ćemo se očitovati u roku 15 radnih dana od zaprimljene pošte.

**MAXXIA d.o.o.**

