



Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br.107/07) Agencija za nekretnine Euromax-grad d.o.o., donosi

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije za nekretnine Euromax-grad d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija za nekretnine Euromax-grad) kao posrednika i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Agencije za nekretnine EUROMAX-grad.

PONUĐA

Ponuda Agencije za nekretnine Euromax-grad sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija za nekretnine Euromax-grad zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Ponude i obavijesti Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD 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 za nekretnine EUROMAX-GRAD ponudila, obavezan je o tome agenciju bez odgode obavijestiti.

OBVEZE AGENCIJE EUROMAX-GRAD

1. sklopiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku

(standardni ili isključivi, tzv. ekskluzivni);

2. nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s nalogodavcem radi sklapanja posredovanog posla;

3. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;

4. upozoriti nalogodavca sa nedostacima nekretnine;

5. 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;

6. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;

7. omogućiti pregled nekretnine;

8. 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;

9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD poznate;

10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla kupoprodaje;

11. nazočiti sklapanju pravnog posla (Predugovora i Ugovora);

12. nazočiti primopredaji nekretnine koja je predmet pravnog posla;

13. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;

14. ukoliko nalogodavac opunomoći Agenciju za nekretnine EUROMAX-GRAD, agencija će za nalogodavca obaviti slijedeće:

- nakon postignutog dogovora sastaviti Predugovor i Ugovor o kupoprodaji/zamjeni/zakupu/najmu nekretnina,

- organizirati ovjeru potpisa ugovornih strana kod Javnog bilježnika,

- u slučaju korištenja kredita banke obaviti će sve potrebne radnje za realizaciju pravnog posla.

- podnijeti poreznu prijavu i obaviti sve potrebne radnje pri nadležnoj Poreznoj upravi

- predati valjanu dokumentaciju za prijenos režija s Prodavatelja na Kupca, u Elektri, Plinari, Stambenom komunalnom gospodarstvu, Toplinarstvu,

- sastavit će prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama i provesti prijenos prava vlasništva na ime Kupca kod Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda

Smatra se da je Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD omogućila nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom 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 za nekretnine EUROMAX-GRAD, u pisanom obliku standardni ili isključivi (odnosno ekskluzivni)

2. Obavijestiti Agenciju za nekretnine EUROMAX-GRAD 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(agentu) 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,

4. Osigurati Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine uz prisutnost/pratnju djelatnika Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD,

5. Obavijestiti Agenciju za nekretnine EUROMAX-GRAD o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,

6. Odmah nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD posredničku naknadu (proviziju), osim ako nije drukčije ugovoreno,

7. Ako je to izričito ugovoreno naknaditi Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

8. Obavijestiti Agenciju za nekretnine EUROMAX-GRAD pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

9. 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 za nekretnine EUROMAX-GRAD sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, **NA DAN ISPLATE KAPARE** koja iznosi 10 % od ugovorene kupoprodajne cijene temeljem zaključenog Predugovora ili Kupoprodajnog ugovora s kupcem nekretnine. U posredničku proviziju nije uključen PDV.

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

Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD 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 za nekretnine EUROMAX-GRAD 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 za nekretnine EUROMAX-GRAD 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.

IZNOS NAKNADE

Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV.

KUPNJA

Provizija Agencije za nekretnine **EUROMAX-GRAD iznosi 2%** od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine.

Provizija se naplaćuje od kupca **SAMO UKOLIKO** je ugovorena ili ukoliko je Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD od strane kupca dobila pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine

U slučaju u kojem Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD ima isključivi posrednički Ugovor naplaćuje se provizija prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

PRODAJA

Provizija Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD iznosi 2% od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine.

Kod nalogodavaca s kojim Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD ima isključivi posrednički Ugovor provizija se naplaćuje prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

ZAMJENA

Provizija Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD iznosi 2% i naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom

NAJAM/ZAKUP

Kod Ugovora o najmu/zakupu naplaćuje se postotak od iznosa mjesečne najamnin i to na slijedeći način:

Provizija od najmodavca i zakupodavca

75% minimalno

100% za najam ili zakup trajanja od 12-59 mjeseci

150% minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Provizija od najmoprimca i zakupnika

75% minimalno za najam

100 % minimalno za zakup

100% za najam ili zakup trajanja od 12-59 mjeseci

150% minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Posrednička satnica

Iznos satnice rada Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) iznosi 250,00 HRK.

Prestanak ugovora

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme i 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, te je u tom slučaju ugovorna strana dužna obavijestiti pisanim putem drugu stranu o otkazu. Ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 7 dana od primitka otkaza. Kad je ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao otkazom, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica djelovanja Agencije za nekretnine EUROMAX-GRAD prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi Agenciji za nekretnine EUROMAX-GRAD učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Agencija za nekretnine EUROMAX-GRAD je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretnina koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija).

Međusobna suradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja agencija za nekretnine – članica Burze nekretnina.

OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između nalogodavca i agencije 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 Zagrebu.