

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Klasa: 001-01/07-01/128, Urbroj: 71-05-03/I-07-02, od 10. listopada 2007. godine, **agencija MARLIMAT d.o.o.** donosi:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1. Ponuda

Ponuda agencije **MARLIMAT** temelji se na podacima koje zaprimi pismenim i usmenim putem.

2. Obveze agencije

- 2.1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem (standardni ili isključivi);
- 2.2. Nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s nalogodavcem radi zaključivanja posredovanog posla;
- 2.3. Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;
- 2.4. Upoznati nalogodavca s nedostacima na nekretnini i sa stanjem na tržištu;
- 2.5. Obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla, te iste predložiti nalogodavcu;
- 2.6. Upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;
- 2.7. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;
- 2.8. Omogućiti pregled nekretnine, organizacija i vođenje;
- 2.9. Čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;
- 2.10. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koji su nam poznate;
- 2.11. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja pravnog posla;
- 2.12. Prisustvovati kod zaključivanja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- 2.13. Posredovati pri primopredaji nekretnine;

3. Obveze nalogodavca

- 3.1. Zaključiti ugovor o posredovanju s agencijom (standardni ili isključivi);
- 3.2. Dati agenciji na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo nekretnine odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredničkog posla;
- 3.3. Obavijestiti agenciju o svim bitnim podacima, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
- 3.4. Osigurati agenciji i osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine u pratnji posrednika;
- 3.5. Odmah nakon zaključivanja posredovanog posla odnosno Predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao agenciji isplatiti ugovorenu naknadu (proviziju);
- 3.6. Nadoknaditi agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze

uobičajene troškove posredovanja;

3.7. Obavijestiti agenciju pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio agenciju, a posebno o promjenama povezanih s vlasništvom na nekretnini;

Nalogodavac je odgovoran za štetu, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja pravnog posla. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema agenciji ili trećoj ugovorenoj osobi koja je poslana sa strane agencije. Ukoliko je to slučaj, stranke ugovaraju da je nalogodavac dužan platiti agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade (provizije) za posredovani posao.

4. Ostvarivanje prava na naknadu

4.1. Agencija stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključivanja posredovanog posla (potpisom Predugovora, Ugovora ili davanjem kapare) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani posao. Naknada se isplaćuje agenciji istodobno ili neposredno nakon zaključivanja pravnog posla za koji je agencija posredovala, odnosno potpisom Predugovora, Ugovora ili davanjem kapare dviju ugovorenih strana.

4.2. Ukoliko nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla dužan je isplatiti posredniku troškove glede utrošenog vremena, oglašavanja i ostalih troškova i to u iznosu određenom ugovorom.

4.3. Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove, ako je to izričito ugovoreno i to u iznosu od 0,1% do 0,5% ovisno o vrsti i opsegu posla, od postignute kupoprodajne cijene. Troškovi se odnose na poslove uknjižbe, poslove požurnica ili ostalih zahtjeva te slične poslove u gruntovnici ili katastru vezane za predmetnu nekretninu.

4.4. Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kada je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onog za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovani pravnim poslom.

4.5. Agencija 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.

4.6. Naknada obuhvaća i uobičajene troškove posredovanja, osim onih posebno ugovorenih.

4.7. Agencija ima pravo na naknadu i kad ona nije u ugovoru o posredovanju izričito ugovorena.

4.8. Zakonom o prometu nekretninama utvrđena je i naknada kod ugovora o isključivom posredovanju, na što će posrednik posebno upozoriti nalogodavca.

5. Iznos naknada

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

5.1. Kupnja

Posrednička provizija ovisi o lokaciji nekretnine do 3% od postignute cijene nekretnine. Kupac plaća proviziju samo ako je unaprijed dogovorena odnosno ako posrednik za njega potražuje određenu nekretninu.

Kod nalogodavca s kojim imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

5.2. Prodaja

Posrednička provizija iznosi ovisno o lokaciji nekretnine do 3% od postignute cijene nekretnine.

Kod nalogodavca s kojim imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

5.3. Najam

Kod ugovora o najmu (ugovoreno trajanje najma 5 godina ili preko 5 godina) naplaćuje se 150% iznosa mjesečne najamnine.

Ukoliko je ugovoreni rok najma kraći agencijska naknada se naplaćuje 50% ili 100% iznosa mjesečne najamnine ili ovisno o dogovoru sa nalogodavcem.

Kod nalogodavca s kojim imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

6. Prestanak ugovora

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

6.2. Ako je u roku jedne godine od prestanka ugovora o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac zaključio posredovani pravni posao s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija dužan je agenciji nadoknaditi posredničku proviziju u cijelosti.

6.3. Ugovor o posredovanju zaključen je na određeno vrijeme i može se raskinuti prije isteka ugovorenog vremena isključivo pisanim otkazom bilo koje od ugovorenih starana. Ako otkazni rok nije izričito odeden ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza. Kada je ugovor o posredovanju u prometu nekretnimama prestao otkazom, ugovorene strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

7. Opće odredbe i rješavanje sporova

7.1. Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, podredno se primjenjuju opće odredbe o ugovoru o posredovanju, kao i ostale odredbe Zakona o obveznim odnosima.

7.2. Moguće sporove će rješavati Nadležni sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 17.10.2007.

Ljiljana Špičić, dipl.oec

direktor

MARLIMAT d.o.o.
ZAGREB, Kneza Branimira 47