



Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br.107/07).

Euromaks grad d.o.o. za poslovanje nekretninama , Zagrebačka Avenija 92., 10 000 Zagreb je Posrednik u prometu nekretnina kao trgovačko društvo koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama određene Zakonom o posredovanju (u daljnjem tekstu Posrednik) – Agencija u prometu nekretninama donosi :

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Posrednika za nekretnine Euromaks grad d.o.o. (u daljnjem tekstu: Agencija u prometu nekretninama) kao Posrednika i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja Posredniku daje Nalog da ga dovede u vezu s trećom osobom s kojom bi Nalogodavac pregovarao o sklapanju nekog pravnog posla kojim se određeno pravo na nekretnini prenosi ili zasniva npr: Ugovor o prodaji nekretnine , o zakupu, o najmu. Nalogodavac se u takvom pravnom poslu može naći na bilo kojoj strani i kao osoba koja otuđuje, ili kao osoba koja stječe neko pravo na nekretnini, stoga **Nalogodavac je kupac i prodavatelj, zakupodavac ili zakupnik, najmodavac ili najmoprimac.**

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).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Posrednika - Euromaks grad d.o.o.

PONUDA

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pisanim i/ili usmenim putem od vlasnika nekretnina koje se nude na prodaju, u zakup ili najam, kao i na podacima sadržanim u pisanim i/ili usmenim nalogima Nalogodavca.

Posrednik - Euromaks grad d.o.o. zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana ili iznajmljena ili je vlasnik odustao od prodaje/najma/zakupa.

Ponude i obavijesti Posrednika Euromaks grad d.o.o. , (lokacija, podatke o vlasniku nekretnine i ostale podatke vezane uz nekretnine) **Nalogodavac je obvezan čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama.**

Ukoliko je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik - Euromaks grad d.o.o. ponudio, obvezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika.

OBVEZE POSREDNIKA

Posrednik je obvezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine 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. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. 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,
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,
10. upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 87/08).

Nakon sklopljenog ugovora o kupoprodaji, Posrednik se obvezuje za Nalogodavca - kupca nekretnine, izvršiti i sljedeće:

1. u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći izvršiti prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama;
2. kod trgovačkih društava pružatelja komunalnih usluga izvršiti registraciju Nalogodavca kao novog korisnika usluga;
3. dostaviti dokumentaciju nadležnoj Poreznoj upravi radi razreza poreza na promet nekretnina.

Smatra se da je Posrednik Euromaks grad d.o.o. omogućio Nalogodavcu vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla a naročito ako je: - neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treće osobe u razgledavanje predmetne nekretnine, - organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; - Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, elektronske pošte treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

OBVEZE NALOGODAVCA

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom - Euromaks grad d.o.o., u pisanom obliku standardni ili isključivi (odnosno ekskluzivni)
2. Obavijestiti Posrednika Euromaks grad d.o.o. o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini kao i svoje osobne podatke , te dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu, opis i cijenu nekretnine.
3. Predočiti Posredniku isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti Posrednika na sve unknjižene i neunknjižene terete i fiducijarna prava trećih, koji postoje na nekretnini.
4. Osigurati Posredniku u prometu nekretninama Euromaks grad d.o.o. i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine uz prisutnost/pratnju Posrednika Euromaks grad d.o.o.
5. Nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno Predugovora o kupoprodaji 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 regulirano Ugovorom o posredovanju.

6. Ako je ugovoreno, naknaditi Posredniku - Euromaks grad d.o.o. troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

7. Obavijestiti Posrednika - Euromaks grad d.o.o. pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

POSREDNIČKA NAKNADA

Pravo na posredničku naknadu kao i visinu posredničkih naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina Posrednik stječe u skladu s Ugovorom o posredovanju.

Posrednik - Euromaks grad d.o.o. može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje Ugovora o posredovanju i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke (troškove).

Nalogodavac plaća Posredničku naknadu u dva dijela i to slijedećim tempom:

½ na dan isplate kapare ili pologa, te ½ nakon potpisa Kupoprodajnog Ugovora i kupčeve uplate kupovnine.

Nalogodavac plaća posredničku naknadu u cjelosti i nakon obavljenog pravnog posla ukoliko je tako ugovoreno.

Nalogodavac je dužan platiti posredničku naknadu i u slučaju da je:

a) Nalogodavac u suprotnosti s Uvjetima poslovanja Posrednika zlopotrijebi Posrednikovu informaciju o kupcu te o podacima kupca upozna treće osobe, npr. druge posredničke agencije, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu kao da je posao s Nalogodavcem uspješno dovršen.

b) Nalogodavac zaključio Predugovor ili Kupoprodajni ugovor bez saznanja Posrednika s kupcem s kojim ga je u vezu doveo Posrednik, Nalogodavac ima obvezu Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti kojoj se pridodaje ugovorna kazna u visini 10% od ugovorene posredničke naknade te mora nadoknaditi nastalu štetu koja mu je s tim prouzročena te izvršiti povrat sredstava za troškove koje je imao pri posredovanju u predmetnim nekretninama

c) Ako u roku od 12 mjeseci nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, (čl.17. st.3. Zakona o posredovanju) dužan je Posredniku Euromaks grad d.o.o. platiti posredničku naknadu, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

d) Nalogodavac je obvezan platiti posredničku naknadu i ukoliko kupac sa kojim ga je doveo u vezu Posrednik kupi neku drugu nekretninu koja je u vlasništvu Nalogodavca ili njegovih bližnjih a koju Posrednik nije imao u svojoj Ponudi jer ga Nalogodavac nije namjerno ili ne namjerno obavijestio o posjedovanju nekretnine, ili za neki drugi pravni posao zbog kojeg ga je Posrednik doveo u vezu sa kupcem.

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.

Nalogodavac će odgovarati za štetu:

Ako nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio s namjerom prevare, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi Posredniku - Agenciji Euromaks grad d.o.o. sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju s Posrednikom agencijom Euromaks grad d.o.o. Nalogodavac sklopio pravni posao preko drugog Posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan Nalog za posredovanje, dužan je

isključivom Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Posrednik - Euromaks grad d.o.o. ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

U slučaju kašnjenja plaćanja posredničke naknade Posrednik će zaračunati zakonske zatezne kamate.

POSREDNIČKA NAKNADA PRILIKOM PRODAJE

Posrednička naknada Posrednika Agencije za nekretnine Euromaks grad d.o.o. iznosi 2% + Pdv od ugovorene kupoprodajne cijene za nekretninu, uvećana za Pdv.

Kod isključivog posredovanja Posrednik - Euromaks grad d.o.o. posrednička naknada se naplaćuje prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

POSREDNIČKA NAKNADA PRILIKOM KUPNJE

Posrednička naknada Posrednika - Euromaks grad d.o.o. iznosi 2% od ugovorene kupoprodajne cijene za nekretninu uvećana za Pdv.

Posrednička naknada se naplaćuje od kupca ako je Posrednik - Euromaks grad d.o.o. od strane kupca dobilo pismeni ili usmeni Nalog (telefonski poziv, sms ili elektronaska pošta) za potražnjom nekretnine tj. na traženje kupca da ga Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem/prodavateljem radi prezentacije nekretnine, pregovora kao i sklapanja posredničkog posla, **ili ukoliko je drugačije ugovoreno.**

ZAMJENA NEKRETNINA

Posrednička naknada Posrednika - Euromaks grad d.o.o. iznosi 2% +Pdv i naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom

NAJAM/ZAKUP

Posrednička naknada se naplaćuje od zakupnika/najmoprimca ukoliko je Posrednik - Euromaks grad d.o.o. od strane zakupnika/najmoprimca dobio pismeni ili usmeni Nalog za potražnjom nekretnine radi zakupa/najma odnosno na zahtjev ili traženje Najmoprimca/Zakupnika da ga Posrednik dovede u vezu sa Najmodavcem/Zakupodavcem radi prezentacije nekretnine, pregovora i sklapanja posredničkog posla, ili ukoliko je ugovorena.

Kod Ugovora o Najmu/Zakup u naplaćuje se postotak od iznosa mjesečne najamnine/zakupnine i to na slijedeći način:

POSREDNIČKA NAKNADA KOD NAJMA /ZAKUPA

75% najamnine/zakupnine za najam/zakup trajanja do 12 mjeseci.

100% najamnine/zakupnine za najam/zakup trajanja od 12-59 mjeseci

150% najamnine/zakupnine za najam/zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

CJENIK ODRŽAVANJA NEKRETNINA

Za svaku nekretninu je potrebno ugovoriti Policu osiguranja za slučaj štete.

Mjesečne cijene za individualno održavanje nekretnina:

Stanovi do 100 m² 150 kn

Stanovi do 150 m² 200 kn

Stanovi do 200 m² 250 kn

Kuće do 100 m² 250 kn

Kuće do 200 m² 300 kn

Kuće do 300 m² 400 kn

POSREDNIČKA SATNICA

Iznos satnice rada Posrednika - Agencije u prometu nekretninama Euromaks grad d.o.o. sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) iznosi 250,00 HRK.

OTKAZ UGOVORA O POSREDOVANJU

Nalogodavac (prodavatelj/kupac) može otkazati Ugovor o posredovanju pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti i poštenja. Postupak otkaza Ugovora o posredovanju s tim u svezi ne može pasti u nevrjeme, dakle s namjerom da se Posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu. Otkaz Ugovora o posredovanju preciziran je Ugovorom o posredovanju.

PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme na rok od 1.(jedne) godine uz mogućnost sporazumnog produženja. Nalogodavac ima pravo otkazati Ugovor o posredovanju i prije roka na koji je sklopljen uz pisanu obavijest Posredniku i otkazni rok od 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 Posredniku - Agenciji u prometu nekretninama Euromaks grad d.o.o. , učinjene troškove.

Kad Ugovor prestane zbog isteka vremena, Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku Agenciji za nekretnine Euromaks grad d.o.o. učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Isključivo posredovanje Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika.

Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom Posredniku platiti ugovorenu Naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnog stavka.

Ugovor o isključivom posredovanju sklopljen na određeno vrijeme 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.

U slučaju prestanka Ugovora o isključivom posredovanju iz razloga naznačenog u prethodnom stavku Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o isključivom posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.

U slučaju u kojem Posrednik - Euromaks grad d.o.o. ima isključivi posrednički Ugovor naplaćuje se posrednička naknada prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru. Na sve cijene obračunava se Pdv.

MATERIJALNI TROŠKOVI KOJI NE ULAZE U NAKNADU

Ugovorena i isplaćena posrednička naknada ne uključuje troškove podmirjenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirenje pristojbi za ishodovanje vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, identifikacije, prijenos hipoteke radi promjene hipotekarnog dužnika, potvrde i ostale isprave u svezi zaključenog pravnog posla kojim se ostvaruje interes Nalogodavca (prodavatelja/kupca), nego je to isključivo njegova obveza.

U slučaju da treća osoba traži od Posrednika samo pojedinačnu radnju npr. savjetovanje vezano za nekretninu ili savjetovanje iz djelatnosti poslovanja nekretninama i ne sklopi Ugovor o posredovanju nekretnina, Posrednik ima pravo obračunati pojedinačnu radnju u skladu s postojećim važećim cjenikom posrednika.

Savjetovanje – pregledavanje dokumentacije obračun po satu, nastali troškovi kod prikupljanja tražene dokumentacije o vlasništvu nekretnine, koju treća osoba ne daje Posredniku, a potrebno ju je pribaviti odvojeno ili naknadno na izričitu želju i troškove treće osobe. Podnošenje prijedloga za upis prava vlasništva u ZK uložak na temelju primljenog zahtjeva Nalogodavca, izlasci sudskih vještaka, geodeta, odvjetnika na teren.

SURADNJA S DRUGIM POSREDNICIMA

Međusobna suradnja Posrednika - Agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja Posrednika članica Hrvatske gospodarske komore.

OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika Euromaks grad d.o.o. 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, Zakona o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA
Sektor za trgovinu
Udruženje poslovanja nekretninama
Zagreb, srpanj 2005.

C J E N I K

posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje,
zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina

Agencije su za obavljeno posredovanje obvezne naplatiti proviziju.

KUPOPRODAJA

Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.

Najviša ukupna provizija	6 %
Najniža ukupna provizija	4 %

PRODAJA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	2 – 4 %, ali ne manje od 6000,00 kn
--	-------------------------------------

KUPNJA

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2 – 3 %, ali ne manje od 6000,00 kn
--	-------------------------------------

Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	2 - 3 %
---	---------

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP – provizija od najmodavca i zakupodavca

Postotak od mjesečne najamnine

75 %	➤ Minimalno
100 %	➤ Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	➤ Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika

Postotak od mjesečne najamnine

75 %	➤ Minimalno za najam
100 %	➤ Minimalno za zakup
100 %	➤ Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	➤ Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

PDV nije uključen u cijenu

10000 Zagreb, Rooseveltov trg 2, tel.: 4561-624, fax: 4828-498, e-mail: trgovina @hgk.hr

Euromaks grad d.o.o. za poslovanje nekretninama
Zagrebačka Avenija 92., 10 000 Zagreb