

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (N.N.-107/2007 od 03. Listopada 2007. godine) trgovačko društvo Maklen nekretnine d.o.o. donosi:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Agencija za posredovanje u prometu nekretnina, Maklen nekretnine d.o.o. (u daljnjem tekstu: Posrednik), regulira svoj odnos s fizičkim ili pravnim osobama (u daljnjem tekstu: Nalogodavac), putem Općih uvjeta poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti), na temelju kojih se sklapa pisani ugovor o posredovanju.

Navedeni Opći uvjeti postaju važeći od dana njihove objave na internetskoj stranici posrednika ili putem drugih odgovarajućih sredstava te se primjenjuju na sve Nalogodavce koji su sklopili ugovor s Posrednikom nakon tog datuma.

Na ugovore sklopljene prije objave ovih Općih uvjeta, isti će se primjenjivati istekom roka od 30 dana od njihove objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da je suglasan s odredbama ovih Uvjeta te da ih prihvaća u cijelosti.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je suglasan s mogućnošću izmjene Općih uvjeta od strane Posrednika koji će se primjenjivati protekom roka od 30 dana od njihove objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor.

Sve izmjene ili dodaci koji su u suprotnosti s ovim Uvjetima bit će valjani samo ako ih je Posrednik prihvatio u pisanom obliku.

Članak 1.

Pojmovi i njihovo značenje u Općim uvjetima

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeće značenje:

- Posrednik u prometu nekretnina - Maklen nekretnine d.o.o., OIB: 20994814260 Radnička cesta 59a, 10000 Zagreb - trgovačko društvo koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik).

- Agent posredovanja u prometu nekretnina - fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takav zaposlen kod Posrednika ili koja s Posrednikom surađuje temeljem ugovora o poslovnoj suradnji (u daljnjem tekstu: Agent).
- Posredovanje u prometu nekretnina - radnje 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 slično.
- Nalogodavac - fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina – u daljnjem tekstu: Nalogodavac).
- Treća osoba - osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik i s trećom osobom sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Treća osoba).
- Nekretnina - čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 2. **Ponuda**

Ponuda nekretnina 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.

Članak 3. **Podaci o prometu posredovanja**

Nalogodavac je dužan Posredniku dati potpune i točne podatke te valjane i istinite isprave koje se odnose na kakvoću, legalnost, vlasništvo i druga stvarna prava vezana za predmet posredovanja te snosi punu odgovornost za istinitost i točnost svih podataka o predmetu posredovanja, kao i osobnih podataka danih Posredniku vezanih uz pravni posao za koji Posrednik posreduje.

Nalogodavac prima na znanje i prihvaća da svu odgovornost koja bi proizlazila ili bila posljedica povrede odredbi iz prethodnog stavka snosi isključivo Nalogodavac kao prodavatelj, zakupodavac ili najmodavac.

Nalogodavac prima na znanje da postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje te da za takve slučajeve Posrednik ne snosi bilo kakvu odgovornost.

Ponude i obavijesti Nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pisano odobrenje Posrednika smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj ponude Posrednika već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obavezan je Posrednika bez odgode, a najkasnije u roku od 24 (dvadesetčetiri) sata o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom, u protivnom obavezan je u cijelosti ispuniti ugovorne obveze prema Posredniku.

Članak 4.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) obvezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen.

Sastavni dio Ugovora o posredovanju čine ovi Opći uvjeti poslovanja.

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme od 12 mjeseci, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije naznačeno.

Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, Ugovor je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

Ugovor se može sporazumom stranaka više puta produžiti na sporazumom utvrđeni rok.

Članak 5.

Prestanak ugovora

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili pisanim otkazom bilo koje od ugovornih strana uz otkazni rok od 30 (trideset) dana.

Nalogodavac može otkazati Ugovor pod uvjetom da otkaz nije protivan načelu savjesnosti i poštenja i ne pada u nevjeme s namjerom da se Posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu.

Članak 6.

Isključivo posredovanje

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.

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 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.

Članak 7. Obveze Posrednika

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama, Posrednik se obvezuje obavljati sljedeće:

- nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine, pribaviti i 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, zasebno iskazane troškove,
- omogućiti pregled nekretnina,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
- 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 108/17, 39/19).

Nakon što se sklopi ugovor o kupoprodaji, Posrednik se obvezuje za Nalogodavca, odnosno kupca nekretnine, izvršiti i sljedeće:

- u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći izvršiti prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama;
- kod trgovačkih društava pružatelja komunalnih usluga izvršiti registraciju Nalogodavca kao novog korisnika usluga.

Članak 8. Obveza Nalogodavca

Nalogodavac se obvezuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama obaviti sljedeće radnje:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, te ako posjeduje dati Posredniku na uvid i kopiranje lokacijsku, građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema Trećoj strani,
- dati Posredniku na uvid i kopiranje 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,
- dati Posredniku pisanu suglasnost drugoga bračnog, odnosno izvanbračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika, sukladno Obiteljskom zakonu NN 103/15, 98/19,
- dati Posredniku na uvid energetska certifikat, odnosno isti izraditi u slučaju da se prodaje nekretnina za koju je potreban sukladno Zakonu o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19,
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja predugovora i/ili ugovora, isplatiti Posredniku Naknadu,
- u slučaju otkaza Ugovora o posredovanju nadoknaditi Posredniku učinjene troškove kada je to izričito ugovoreno,
- nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja koji moraju biti zasebno iskazani;
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Odredbe prethodnog stavka ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju na sve sklopljene Ugovore o posredovanju.

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 tome nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi Posredniku sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene Naknade.

Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

Članak 9. **Rezervacija**

Posrednik je temeljem Ugovora o posredovanju i zasebnog naloga ovlašten od Nalogodavca ili Treće osobe preuzeti na ugovoreni rok ugovoreni novčani iznos na ime rezervacije kupnje, prodaje, najma ili zakupa nekretnine koja je predmet posredovanja (dalje u tekstu: Rezervacija).

Preuzimanjem Rezervacije za vrijeme ugovorenog roka Rezervacije nekretnina koja je predmet posredovanja više nije dostupna za razgledavanje Trećim osobama niti se nudi kao dio ponude Posrednika.

Ukoliko unutar roka Rezervacije ne bude sklopljen posredovani pravni posao, nekretnina protekom roka postaje ponovno dostupna za razgledavanje Trećim osobama te dijelom ponude Posrednika.

Posrednik će s isplatom primljenog novčanog iznosa na ime Rezervacije postupiti u skladu sa zasebnim nalogom za preuzimanje rezervacije pri čemu će posebno ugovoriti u slučaju ne sklapanja posredovanog pravnog posla po proteku roka Rezervacije dio iznosa Rezervacije koji pripada Posredniku.

Članak 10. **Posrednička naknada i troškovi**

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.

Ugovorena posrednička naknada obuhvaća:

- troškove sastavljanja predugovora i ugovora te javnobilježničke troškove vezane za ovjeru potpisa na ugovoru, izuzev solemnizacije predugovora i ugovora te izrade javnobilježničkog akta,
- izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u sedmom članku Općih uvjeta osim troškova za radnje koji se zasebno iskazuju.

Ugovorena posrednička naknada ne obuhvaća:

- rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretnini koja je predmet posredovanja
- uređivanje zemljišnoknjižnog stanja nekretnine koja je predmet posredovanja

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene u članku 7. Općih uvjeta, a koje obavlja izravno Posrednik na temelju zahtjeva Nalogodavca cijena posredničke satnice biti će individualno dogovorena između Posrednika i Nalogodavca.

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene u članku 7. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku nadoknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.

Na sve iznose naknada i troškova ne obračunava se porez na dodanu vrijednost.

U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje i sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim

je predugovorom ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dospijeva na dan isplate kapare i/ili prvog dijela ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, ali kojim nije ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena jednokratna isplata ili isplata u obrocima ugovorene kupoprodajne cijene, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.

Odustanak Nalogodavca ili Treće osobe s kojom je Nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak Nalogodavca ili osobe s kojom je Nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu Nalogodavca da Posredniku plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.

Nalogodavac je dužan platiti Naknadu i kad je s Trećom osobom, na koju mu je ukazao Posrednik i s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja, pri čemu se Naknada u tom slučaju obračunava u ugovorenom iznosu u odnosu na ukupnu novčano izraženu vrijednost tako zaključenog pravnog posla.

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

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca 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 ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Nalogodavac je dužan platiti Posredniku ugovornu kaznu u visini od 3% (triposto) od ugovorene kupoprodajne cijene, odnosno u visini 3 (tri) iznosa mjesečnih najamnina/zakupnina koju Nalogodavac ugovori s osobom s kojom je u vezu stupio Posrednikovim djelovanjem i s kojom je osobom nakon uspostavljanja veze samostalno, isključujući i/ili zaobilazeći pri tome Posrednika, sklopio pravni posao za koji je Posrednik posredovao, a Posredniku nije platio ugovorenu naknadu za posredovanje.

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

Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu odnosno ponudu u visini jednakoj ili višoj od tražene cijene u ugovoru o posredovanju/isključivom posredovanju) dužan je Posredniku nadoknaditi svu štetu, ako pri tome nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi Posredniku sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene Naknade.

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.

Posrednik ima pravo i na Naknadu u slučaju da Nalogodavac raspolaže nekretninom koja je predmet posredovanja na bilo koji način prema jednoj od osoba navedenoj u prethodnom stavku te ta osoba nakon takvog raspolaganja sklopi posredovani pravni posao ili posao kojim se postiže ista svrha kao posredovanim poslom sa Trećom osobom ili jednom od osoba iz prethodnog stavka tako povezanom s Trećom osobom.

Ukoliko je to posebno ugovoreno Ugovorom o posredovanju, Nalogodavac je obvezan nadoknaditi učinjene odnosno stvarne troškove Posredniku u slučaju prestanka Ugovora o posredovanju otkazom i u svakom drugom slučaju.

Ako nije drugačije ugovoreno Ugovorom o posredovanju u slučaju kada Nalogodavac plaća Naknadu u istu su uključeni svi stvarni troškovi nastali posredovanjem Posrednika po sklopljenom Ugovoru.

Članak 11. **Anonimni Nalogodavac**

Kada posrednik obavlja poslove posredovanja za Nalogodavca koji preferira zadržati anonimnost, Posrednik nije obavezan niti dužan otkriti identitet Nalogodavca Trećoj strani koja bi željela sklopiti pravni posao s Nalogodavcem, sve do samog sklapanja tog pravnog posla.
U slučaju iz prethodnog stavka Posrednik i Treća osoba sklopit će Ugovor o tajnosti podataka.

Članak 12. **Prijenos poslovnih udjela**

Sve odredbe ovih Općih uvjeta na odgovarajući način se primjenjuju na situacije kada posredovanjem Posrednika dođe do kupoprodaje odnosno prijenosa poslovnih udjela pravne osobe Nalogodavaca na Treću osobu ili Nalogodavac stekne poslovne udjele pravne osobe, a koja je pravna osoba vlasnik nekretnine koja je predmetom posredovanja.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka posrednička naknada se obračunava u ugovorenom postotku u odnosu na cijenu ili naknadu ugovorenu za kupoprodaju odnosno prijenos poslovnih udjela.

Članak 13. **Podnošenje prigovora**

Nalogodavac ima pravo podnijeti prigovor u vezi s pružanjem usluga, prigovor na kakvoću pružene Usluge te prigovor zbog povrede odredaba ugovora o posredovanju.

Prigovor iz prethodnog stavka ovih Općih uvjeta nalogodavac podnosi isključivo u pisanom obliku na adresu Radnička cesta 59a, Zagreb, ili e-mail: info@maklen.hr, po primitku kojeg prigovora se provodi postupak rješavanja prigovora. Prigovor mora sadržavati činjenice i dokaze na kojima se temelji.

Posrednik će nastojati sve sporove povodom prigovora s nalogodavcima kao potrošačima riješiti mirnim i izvansudskim putem. Posrednik je obavezan dostaviti pisani odgovor Nalogodavcu o utemeljenosti podnesenog prigovora iz prethodnih stavaka ovih Općih uvjeta u roku od najviše 15 dana od dana podnošenja prigovora.

Članak 14. **Završne odredbe**

Sve odredbe Općih uvjeta na odgovarajući način se primjenjuju kako na Ugovore o posredovanju pri kupoprodaji nekretnine tako i na Ugovore o posredovanju pri najmu ili zakupu nekretnine.

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od 5.2.2024. godine.