

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja uređuju se poslovni odnos između Agencije MAR-ING nekretnine i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) sa kojom se sklapa Ugovor o posredovanju. Agencija MAR-ING nekretnine je ovlaštenu subjekt koji ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i koje je upisano u Registar posrednika u prometu nekretnina pri HGK-u.

U Agenciji MAR-ING nekretnine su zaposleni agenti posredovanja u prometu nekretnina koji su upisani u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina pri HGK-u.

POSREDOVANJE ZA PRODAVATELJA

Odaberete li Agenciju MAR-ING nekretnine kao posrednika u prodaji svoje nekretnine, naša će agencija s Vama kao prodavateljem sklopiti ugovor o posredovanju i tim se ugovorom obvezuje da će za Vas, kao prodavatelja obavljati sljedeće poslove:

1. naći i povezati s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla;
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
3. 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
 - upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu i pravne posljedice prema trećoj strani radi neispunjavanja obveza
 - nedostatke građevinske i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu
 - okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima;
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;
5. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
6. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnosi na to zemljište;

POSREDNIČKA NAKNADA PRODAVATELJA

Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupoprodaje nekretnina Agencija MAR-ING nekretnine će naplatiti proviziju od prodavatelja u iznosu od 3 % (netto) od dogovorene kupoprodajne cijene. Agencija MAR-ING nekretnine zadržava pravo da i od kupca naplati posredničku naknadu (proviziju) o čemu će s kupcem zaključiti ugovor o posredovanju.

Agencija MAR-ING nekretnine zadržava pravo da promijeni visinu posredničke naknade koja se točno definira ugovorom o posredovanju. Visina ukupne naknade ne smije prelaziti 6% kupoprodajne cijene nekretnine.

POSREDOVANJE ZA KUPCA

Kada kao kupac odaberete Agenciju MAR-ING nekretnine da za Vas posreduje prilikom kupnje nekretnine, a naš agent Vas dovede u vezu s prodavateljem nekretnine za koju ste zainteresirani, s Vama se kao kupcem potpisuje ugovor o posredovanju i tim se ugovorom obvezuje obavljati za kupca (nalogodavca) sljedeće poslove:

- 1. predočiti kupcu dokaz o vlasništvu nekretnine koja je predmet kupoprodaje;*
- 2. ishoditi izradu predugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnina;*
- 3. kod javnog bilježnika organizirati ovjeru potpisa na predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnina;*
- 4. u slučaju da se kupoprodajna cijena plaća dijelom ili u cijelosti kreditom banke, agent kao predstavnik agencije mora biti nazočan solemnicaciji ugovora o kreditu kod javnog bilježnika nakon čega prijedlog za uknjižbu hipoteke nosi u zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda radi uknjižbe hipoteke;*
- 5. nakon što je hipoteka uknjižena, kupcu se dostavlja rješenje i izvadak iz zemljišne knjige s uknjiženom hipotekom;*
- 6. agent mora biti nazočan isplati kupoprodajne cijene i primopredaji nekretnine prilikom čega se sastavlja zapisnik o primopredaji nekretnine;*
- 7. upoznati kupca o zakonskoj obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili s uvjetima za oslobađanje od poreza na promet nekretnina;*

POSREDNIČKA NAKNADA KUPCA

Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupnje nekretnina Agencija MAR-ING nekretnine od kupca naplaćuje proviziju u iznosu od 3 % od dogovorene kupoprodajne cijene nekretnine.

Agencija MAR-ING nekretnine zadržava pravo na promjenu visine posredničke naknade što se točno određuje ugovorom o posredovanju. Visina ukupne naknade ne smije prelaziti 6% od kupoprodajne cijene nekretnine.

POSREDOVANJE ZA NAJMODAVCA/ZAKUPODAVCA I NAJMOPRIMCA/ZAKUPOPRIMCA

Kada najmodavac ili zakupodavac ugovore posredovanje za najam ili zakup njegove nekretnine, odnosno kada najmoprimac ili zakupoprimac ugovori uslugu pronalaženja odgovarajuće nekretnine za najam ili zakup, Agencija MAR-ING nekretnine će s njime sklopiti ugovor o posredovanju.

Obveza agencije je provjera vlasništva nekretnine koja je predmet najma ili zakupa, zatim prezentacija predmetne nekretnine, vođenje pregovora neophodnih za postizanje dogovora o najmu ili zakupu predmetne nekretnine, izrada ugovora o najmu ili zakupu te nazočnost pri primopredaji nekretnine prilikom čega se sastavlja Zapisnik o primopredaji.

POSREDNIČKA NAKNADA OD NAJMODAVCA/ZAKUPODAVCA I NAJMOPRIMCA/ZAKUPOPRIMCA

Za zaključenje ugovora o najmu naplaćuje se minimalno 100% iznosa mjesečne najamnine. Pri zaključenju ugovora od 12-60 mjeseci trajanja najma/zakupa naplaćuje se 100% iznosa mjesečne najamnine.

Pri zaključenju ugovora o najmu/zakupu dužem od 60 mjeseci naplaćuje se posrednička naknada u iznosu od 150% mjesečne najamnine.

Kod dodane vrijednosti (povećanja cijene, ugovaranja posebnih uvjeta prema zahtjevu nalogodavca, dodatnim uslugama itd.) naplaćuje se 150% iznosa mjesečne najamnine.

Kod zaključenja ugovora o najmu/zakupu nalogodavcu s kojim Agencija ima isključivi posrednički ugovor provizija se naplaćuje prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

POSREDNIČKA NAKNADA KOD ZAMJENE NEKRETNINA

Prilikom zamjene nekretnina provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od ukupne vrijednosti nekretnina u zamjeni u visini od 3%.

POSREDNIČKA SATNICA

Posrednička satnica Agencije iznosi 250,00 kn.