OPĆI UVJETI POSLOVANJA
AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINAMA
Marex projekt one d.o.o. (Marex nekretnine)
Jazvine 10A, Radoboj

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

Članak 2.

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

· ***Posrednik u prometu nekretnina*** – **agencija za promet nekretninama Marex projekt one d.o.o. iz Radoboja, Jazvine 10A**

· ***Posredovanje u prometu nekretnina*** radnje su 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 dr.

· ***Nekretnine*** su čestice 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.

· ***Nalogodavac*** je 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).

· ***Treća osoba*** je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

· ***Posrednička naknada*** *je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja*

PONUDA NEKRETNINA

Članak 3.

Naša se ponuda temelji na podacima koje zaprimimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje.

Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom.

CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju obvezuje se posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor o kupoprodaji bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca.

Nalogodavac ima pravo birati između dvije vrste ugovora a to su Otvoreni tip ugovora i ekskluzivan tip ugovora (isključivo posredovanje)

OTVORENO POSREDOVANJE

Kod otvorenog tipa ugovora odnosno posredovanja nalogodavac može i sam ili putem neke druge agencije oglašavati odnosno prodavati nekretninu.

ISKLJUČIVO POSREDOVANJE (EKSKLUZIVNO ZASTUPANJE)

1. Sklapanjem ugovora o isključivom posredovanju (ekskluzivnom), Nalogodavac se obvezuje da:

- za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, koja se obveza izričito ugovora ugovorom o posredovanju,
- neće samostalno nuditi i/ili prodavati nekretninu mimo Posrednika,
- sve pregovore i komunikaciju vezanu uz nekretninu koja je predmet isključivog posredovanja preusmjerava na Posrednika i vodi putem Posrednika.

2. Ako Nalogodavac za vrijeme trajanja ugovora sklopi pravni posao mimo Posrednika, obvezan je Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti, kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

3. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik će posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice takve klauzule.

Članak 6.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora.

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog 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 i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i 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,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom 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.

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obvezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite posrednik otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi posrednik ispunio svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini,
2. dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine,
4. nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno ugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno.
5. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,
6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu do 6 % (u daljnjem tekstu: naknada).

Posrednik je za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju.

Posrednička naknada koju plaća prodavatelj iznosi 3%.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (ugovor o kupoprodaji)

Na iznos naknade zaračunava se PDV u iznosu od 25 % jer je agencija **Marex projekt one d.o.o. iz Radoboja, Jazvine 10A** u sustavu PDV-a**.**

Sve dodatne usluge definiraju se **individualno u ugovoru o posredovanju za svaku nekretninu koja je predmet posredovanja, a sukladno potrebama svakog pojedinog Nalogodavca**.

Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 2 %, ukoliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom. Provizija od strane kupca se naplaćuje ukoliko je ugovorena ugovorom o posredovanju za kupca.

Na iznos naknade zaračunava se PDV u iznosu od 25 %, jer je agencija **Marex projekt one d.o.o. iz Radoboja, Jazvine 10A** u sustavu PDV-a.

Članak 12.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu odnosno nagradu veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

Članak 13.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Članak 14.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

Članak 15.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

· neposredno odveo ili uputio nalogodavca treću osobu u razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja;

· 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.

Članak 16.

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

MAREX PROJEKT ONE D.O.O. (MAREX NEKRETNINE)

Naziv posrednika	MAREX PROJEKT ONE D.O.O. (MAREX NEKRETNINE)
Sjedište i adresa	JAZVINE 10A, RADOBOJ
OIB	51362020576
Datum primjene cjenika	07.07.2026.

1.POSREDOVANJE PRI KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Ukupna posrednička naknada iznosi najviše **6 %** (šest posto) od postignute kupoprodajne cijene nekretnine, uvećano za pripadajući PDV (25%)

Naknada se obračunava prema ugovoru o posredovanju i sljedećoj tablici:

Ugovorna strana	**Posrednička naknada**
Prodavatelj	2-3 % od postignute kupoprodajne cijene + PDV
Kupac	2-3 % od postignute kupoprodajne cijene + PDV

Naknadu plaća nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio ugovor o posredovanju.

Ako Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju samo s jednom ugovornom stranom, posrednička naknada iznosi najviše 3 % + PDV (tri posto uvećano za pripadajući PDV) od ugovorene kupoprodajne cijene.

Kupac koji je nalogodavac Posrednika radi pronalaska odgovarajuće nekretnine plaća posredničku naknadu u iznosu od 2 % + PDV (dva posto uvećano za pripadajući PDV) od postignute kupoprodajne cijene.

2.POSREDOVANJE PRI NAJMU I ZAKUPU

2.1. Najam stambenih i zakup poslovnih nekretnina

Ako Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s obje ugovorne strane, ukupna posrednička naknada iznosi najviše 300 % (tristo posto) ugovorene mjesečne najamnine / zakupnine + PDV.

Ako Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju samo s jednom ugovornom stranom, posrednička naknada iznosi najviše 150 % (stopedeset posto) ugovorene mjesečne najamnine / zakupnine + PDV.

Naknada se naplaćuje jednokratno.

Ugovorna strana	Trajanje najma / zakupa	Posrednička naknada
Najmodavac / zakupodavac	Do 12 mjeseci	100% od mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najmodavac / zakupodavac	12 mjeseci i više	150% od mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najmoprimac / zakupnik	Do 12 mjeseci	100% od mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najmoprimac / zakupnik	12 mjeseci i više	150% mjesečne najamnine / zakupnine + PDV

3.POSREDOVANJE PRI ZAMJENI NEKRETNINA

Ako Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju samo s jednom ugovornom stranom, posrednička naknada iznosi najviše 3% + PDV (tri posto uvećano za pripadajući PDV) od procijenjene odnosno ugovorene vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene.

Ako Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s obje ugovorne strane, posrednička naknada iznosi najviše 6 % + PDV (šest posto uvećano za pripadajući PDV) od procijenjene odnosno ugovorene vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene.

4. TRAŽENJE NEKRETNINE

Traženje nekretnine za kupca uz mjesečnu naknadu od 500,00 EUR

Za mjesečnu naknadu od 500,00 EUR + PDV pružamo profesionalnu uslugu pronalaska nekretnine prema vašim kriterijima.

5.POSEBNO UGOVORENE USLUGE NA ZAHTJEV NALOGODAVCA

Sljedeće usluge nisu uključene u redovnu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom izričito određeno drukčije. Usluge se obračunavaju prema posebnoj ponudi, važećem cjeniku Posrednika ili stvarno nastalim i unaprijed ugovorenim troškovima.

Usluga	Cijena (EUR)	Način obračuna / napomena
Stručno fotografiranje nekretnine	150,00	20 obrađenih fotografija

Video prezentacija nekretnine	150,00	Kratak video trajanja do 40 sec
Snimanje dronom	100,00	10 obrađenih fotografija ili snimka
Izrada energetskog certifikata	250,00-500,00	U suradnji sa energetskim certifikatorom
Virtualna 3D šetnja i izrada tlocrta	350,00	3d virtualna šetnja kroz nekretninu i tlocrt
Informativna procjena vrijednosti	150,00	Procjena koju dobijete u pisanom obliku
Meta Ads oglašavanje	Prema dogovoru	
Google Ads oglašavnje	Prema dogovoru	

6.DOSPIJEĆE I NAČIN PLAĆANJA

Posrednička naknada, posebno ugovorene usluge, ugovoreni troškovi i drugi dospjeli iznosi plaćaju se na račun Posrednika naveden u ugovoru o posredovanju, računu, ponudi ili drugoj pisanoj obavijesti Posrednika, u roku određenom tim dokumentom. Ako rok plaćanja nije posebno određen, dospjeli iznosi plaćaju se u roku od 3 (tri) dana od dana izdavanja računa, osim ako je ugovorom ili važećim propisima određeno drukčije.

7.ZAVRŠNE NAPOMENE

- Sve cijene i naknade izražene su u eurima (EUR).
- Na navedene iznose obračunava se pripadajući PDV (25%)
- Ovaj Cjenik sastavni je dio ugovora o posredovanju kada je tako ugovoreno ili kada je uručen odnosno učinjen dostupnim nalogodavcu prije sklapanja ugovora.
- Primjenjuje se Cjenik koji je na snazi na dan sklapanja ugovora o posredovanju, osim ako je ugovoreno drukčije.
- Posebne usluge i troškovi naplaćuju se samo kada su unaprijed i izričito ugovoreni s nalogodavcem.
- Posrednik zadržava pravo izmjene Cjenika. Izmjene ne utječu na već sklopljene ugovore, osim ako se ugovorne strane drukčije pisano sporazumiju.

- *NAPOMENA: za iznose kupoprodaja manje od 40.000,00 EUR naplaćuje se fiksna provizija u iznosu od 1.200,00 EUR + PDV*

Mjesto i datum	07.07.2026.
Naziv Posrednika	MAREX PROJEKT ONE D.O.O.
Ime i prezime odgovorne osobe	MARIO PRELČEC-direktor

PRESTANAK UGOVORA

Članak 17.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci, a prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen ugovor o kupoprodaji za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora i to u roku od 12 mjeseci ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, a koji se odnose na troškove oglašavanja, materijalne troškove i drugo, a sve u koliko su isti ugovoreni i u koliko su nastali.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku 1 godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao, s osobom s kojom ga je povezao posrednik, a za koji je posrednik posredovao u vrijeme važenja ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno

GDPR

Članak 18.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako u svrhu izvršenja predmetnog ugovora te ispunjavanja obveza određenih pozitivnim propisima Nalogodavac ovime dobrovoljno pristaje da Posrednik prikuplja, obrađuje i upotrebljava osobne podataka Nalogodavca, i to sve osobne podatke koji su navedeni u ovom ugovoru.

Osobne podatke Nalogodavca Posrednik čuva onoliko dugo koliko je potrebno u svrhe radi kojih se osobni podaci obrađuju, osim u slučaju kada je pozitivnim propisima Posrednik dužan čuvati osobne podatke Nalogodavca u dužim rokovima.

Nalogodavac ima pravo tražiti pristup osobnim podacima, ispravak, brisanje , ograničenje obrade odnosno uložiti prigovor na obradu. Radi ostvarivanja svojih prava Nalogodavac se može obratiti službeniku za zaštitu osobnih podataka Posrednika, i to na slijedeće kontakte: **info@marex-nekretnine.com**. Ako Posrednik ne postupi po zahtjevu Nalogodavca u roku od mjesec dana od dana zaprimanja zahtjeva, Nalogodavac može Agenciji za zaštitu osobnih podataka podnijeti prigovor.

.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Za odnose između posrednika i agencije i ostalih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima RH.

Za sudske sporove nadležan je sud u Zagrebu, osim ako se drugačije ne dogovori.

Marex projekt one d.o.o. iz Radoboja, Jazvine 10A, agencija za promet nekretninama, građenje, trgovinu i usluge OIB:51362020576 iz Radoboja, temeljem Rješenja **Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva** je licencirana agencija za posredovanje u prometu nekretninama, a Rješenje je izdano evidentirano **Klasa: UP/I-330-01/23-01/353 UR.BR.: 517-08-01-01-01-23-3** te je upisana u **Registar posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj koji vodi Hrvatska gospodarska komora** pod registarskim brojem 81/24

U primjeni od 07.07.2026

Marex projekt one d.o.o. iz Radoboj, Jazvine 10A

Direktor: Mario Prelčec