OPĆI UVJETI POSLOVANJA

OUP 9/2026

PROAGENT d.o.o. za poslovne usluge, II. istarske brigade 1/1, HR-52420 Buzet, OIB: 50299685652

Podružnica: Ulica Isidora Kršnjavoga 1, HR-10000 Zagreb

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između društva PROAGENT d.o.o. za poslovne usluge, II. istarske brigade 1/1, HR-52420 Buzet, OIB: 50299685652, upisanog u Registar posrednika u prometu nekretnina pod registarskim brojem 9/2008 (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Nalogodavac).

Opći uvjeti sastavni su dio ugovora o posredovanju sklopljenog između Posrednika i Nalogodavca.

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, sastavni dio ugovora o posredovanju je i cjenik važeći u trenutku sklapanja ugovora, s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, a koji potpisuju Posrednik i Nalogodavac, odnosno treća osoba.

Ako je pojedina odredba ugovora o posredovanju u suprotnosti s ovim Općim uvjetima, primjenjuje se odredba ugovora o posredovanju.

Članak 2.

Pojedini pojmovi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeće značenje:

- Posrednik u prometu nekretnina – PROAGENT d.o.o., II. istarske brigade 1/1, Buzet.
- Posredovanje u prometu nekretnina su radnje Posrednika 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 i zakupu.
- 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 sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi sudionici u prometu nekretnina).
- Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla kojemu je predmet određena nekretnina.
- Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za uslugu posredovanja.

PONUDA NEKRETNINA

Članak 3.

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pisanim i usmenim putem od Nalogodavca. Postoji mogućnost pogreške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili da je vlasnik odustao od prodaje.

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

Ako je primatelj ponude već bio upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obvezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika pisanim putem, elektroničkom poštom ili preporučenim pismom.

CIJENE NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti mu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane ne ugovore trajanje ugovora, smatra se da je sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci.

U ugovoru o posredovanju moraju biti navedeni:

- podaci o Posredniku i Nalogodavcu;
- predmet posredovanja;
- vrsta i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje;
- iznos posredničke naknade;
- podaci o svim dodatnim uslugama i troškovima u vezi s posredovanjem, ako ih Posrednik u dogovoru s Nalogodavcem pruža, uključujući vrstu i visinu tih troškova s naznačenim obveznikom plaćanja;
- registarski broj upisa Posrednika u Registar posrednika u prometu nekretnina.

Članak 6.

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

Prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik je dužan upozoriti Nalogodavca na pravne učinke i posljedice takve klauzule.

Ako ugovorom o posredovanju isključivo posredovanje nije izričito ugovoreno, Nalogodavac zadržava pravo nekretninu prodati samostalno ili posredstvom drugog posrednika.

Članak 7.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba potreban je pisani pristanak svih suvlasnika, u obliku prihvaćanja ugovora o posredovanju.

PRAVA I OBVEZE POSREDNIKA

Članak 8.

Potpisom ugovora o posredovanju Posrednik se obvezuje obaviti osobito sljedeće:

1. nastojati pronaći 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 te provjeriti postojanje uknjiženih i neuknjiženih tereta;
4. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornome uređenju;
5. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu te oglasiti nekretninu na odgovarajući način;
6. omogućiti ili uskratiti razgledavanje nekretnine sukladno interesima Nalogodavca i stručnoj procjeni Posrednika, postupajući s pažnjom dobroga stručnjaka;
7. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla;
8. čuvati osobne podatke Nalogodavca te, po pisanome nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i o poslu za koji posreduje;
9. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate;
10. prenijeti ugovor o posredovanju na drugog posrednika samo ako je to izričito ugovoreno s Nalogodavcem, pri čemu Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s Posrednikom s kojim je sklopio ugovor. U tom slučaju Posrednik je dužan Nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je ugovor prenesen.

Članak 9.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a koji se odnose na Nalogodavca, na nekretninu za koju posreduje ili su u vezi s poslom za koji posreduje.

Ako povrijedi obvezu čuvanja poslovne tajne, Posrednik je obvezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu koju su zbog toga pretrpjele.

Ne smatra se povredom dužnosti čuvanja poslovne tajne ako Posrednik podatke 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.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 10.

Potpisom ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te, ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku odnosno uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju, kao i dokaze o ispunjavanju obveza prema trećim osobama;
2. dati Posredniku na uvid isprave kojima dokazuje svoje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete;
3. omogućiti Posredniku i trećoj osobi razgledavanje nekretnine;
4. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis i traženu cijenu;
5. isplatiti Posredniku posredničku naknadu;
6. ako je izričito ugovoreno, naknaditi Posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
7. obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji je Posrednik ovlašten, osobito o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.

Ako Nalogodavac želi ostati nepoznat, nije obvezan otkriti svoj identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

Nalogodavac nije obvezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je Posrednik pronašao, a odredba ugovora o posredovanju kojom je drukčije ugovoreno je ništetna.

Ako Nalogodavac ne postupi u dobroj vjeri, odgovara Posredniku za štetu i dužan mu je naknaditi sve učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 11.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju sklopljenog s Nalogodavcem.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako je ugovorom o posredovanju izričito ugovoreno da to pravo nastaje već sklapanjem predugovora.

Posrednik ne smije zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora o posredovanju ili predugovora iz prethodnog stavka.

Izričito je zabranjena naplata posredničke naknade od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog stjecatelja prava, a koja s Posrednikom nije sklopila ugovor o posredovanju**.**

Posrednik nema pravo na posredničku naknadu ako s Nalogodavcem osobno sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja, ili ako takav ugovor s Nalogodavcem sklopi njegov agent koji je obavljao poslove posredovanja.

Na iznos posredničke naknade zaračunava se PDV, a u cjeniku i ugovoru o posredovanju s potrošačem iskazuje se i ukupan iznos naknade s uključenim PDV-om.

Članak 12.

Visina posredničke naknade utvrđuje se ugovorom o posredovanju, na temelju cjenika iz članka 16. ovih Općih uvjeta koji je važeći u trenutku sklapanja ugovora.

Posrednička naknada obuhvaća, za sve vrste posredovanja (kupoprodaja, zamjena, najam i zakup), sljedeće poslove:

- povezivanje Nalogodavca i treće osobe;
- provjeravanje stanja nekretnine, što uključuje pribavljanje i uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo, provjeru uknjiženih i neuknjiženih tereta te, kod zemljišta, provjeru namjene prema propisima o prostornome uređenju;
- pripremne radnje za sklapanje pravnog posla;
- predstavljanje i oglašavanje nekretnine uobičajenim kanalima oglašavanja, uključujući internetsko oglašavanje;
- organizaciju i provedbu razgledavanja nekretnine;
- posredovanje u pregovorima između Nalogodavca i treće osobe.

Poslovi iz ovoga članka ne naplaćuju se zasebno. Pribavljanje izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih isprava potrebnih za provjeru stanja nekretnine uključeno je u posredničku naknadu i ne naplaćuje se posebno, osim stvarnih iznosa upravnih pristojbi i naknada koje se plaćaju nadležnim tijelima.

Članak 13.

Posrednik može u vezi s posredovanjem za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od Nalogodavca i od treće osobe koja time postaje nalogodavac, pod uvjetom da je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca i ugovoreno je da posredničku naknadu plaćaju obje strane, ukupan iznos naplaćen od oba nalogodavca ne smije prijeći najviši iznos posredničke naknade određen važećim cjenikom.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca, a ugovoreno je da posredničku naknadu plaća samo jedna strana, Posrednik toj strani može naplatiti naknadu najviše do polovice iznosa određenog važećim cjenikom.

Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i s njihovim ukupnim iznosom.

Članak 14.

Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene člankom 12. ovih Općih uvjeta mogu se naplatiti u visini stvarnih troškova, i to isključivo ako su vrsta, opis i visina tih troškova te obveznik njihova plaćanja prethodno pisano ugovoreni s Nalogodavcem.

Posrednik ne traži i ne naplaćuje akontaciju posredničke naknade.

Članak 15.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s trećom osobom radi pregovaranja o sklapanju posredovanog posla osobito ako je:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla;
- Nalogodavcu ili trećoj osobi priopćio ime i kontaktne podatke osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu omogućio uvid u točnu lokaciju tražene nekretnine.

Posrednik vodi pisanu evidenciju trećih osoba koje je doveo u vezu s Nalogodavcem i o tome obavještava Nalogodavca pisanim putem ili elektroničkom poštom.

CJENIK USLUGA

PROAGENT d.o.o. za poslovne usluge

II. istarske brigade 1/1, HR-52420 Buzet • OIB: 50299685652 • Registar posrednika br. 9/2008

Podružnica: Ulica Isidora Kršnjavoga 1, HR-10000 Zagreb

KUPOPRODAJA I ZAMJENA

Usluga	Naknada
Prodaja – posredovanje pri prodaji nekretnine (plaća prodavatelj)	Do 4 % + PDV (do 5 % s PDV-om), najmanje 1.500,00 € + PDV (1.875,00 € s PDV-om)
Kupnja – posredovanje pri kupnji nekretnine (plaća kupac)	Do 4 % + PDV (do 5 % s PDV-om), najmanje 1.500,00 € + PDV (1.875,00 € s PDV-om)
Zamjena – naknada od svake strane, od vrijednosti nekretnine koju je ta strana stekla zamjenom	Do 4 % + PDV (do 5 % s PDV-om), najmanje 1.500,00 € + PDV (1.875,00 € s PDV-om)
NAJVIŠA UKUPNA NAKNADA za istu nekretninu (zbroj naknada obiju strana)	**Do 8 % + PDV (do 10 % s PDV-om) kupoprodajne cijene**

NAJAM I ZAKUP

Usluga	Naknada
Iznajmljivanje – naknada od najmodavca (zakupodavca), jednokratno	1 mjesečne najamnine + PDV (1,25 s PDV-om)
Iznajmljivanje – za najam ili zakup trajanja 10 godina i više	1,5 mjesečne najamnine + PDV (1,875 s PDV-om)
Unajmljivanje – naknada od najmoprimca (zakupnika), jednokratno	1 mjesečne najamnine + PDV (1,25 s PDV-om)
Unajmljivanje – za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina	1,5 mjesečne najamnine + PDV (1,875 s PDV-om)
Unajmljivanje – za najam ili zakup trajanja 10 godina i više	2 mjesečne najamnine + PDV (2,5 s PDV-om)
NAJVIŠA UKUPNA NAKNADA za istu nekretninu (zbroj naknada obiju strana)	**3 mjesečne najamnine + PDV (3,75 s PDV-om)**

DODATNE USLUGE

Usluga	Cijena
Poslovno savjetovanje i angažman posrednika izvan poslova obuhvaćenih posredničkom naknadom (plaća naručitelj usluge)	100,00 €/sat + PDV (125,00 €/sat s PDV-om)
Upravne pristojbe i naknade plaćene nadležnim tijelima pri pribavljanju isprava (plaća Nalogodavac)	u stvarnom iznosu
** Izlazak na teren, fotografiranje nekretnine i mišljenje o preporučenoj prodajnoj cijeni, kada ugovor o posredovanju nije sklopljen. * za udaljenost preko 30 km od sjedišta, *** za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine*	100,00 € + PDV (125,00 € s PDV-om) + 0,50 €/km* + PDV (0,63 €/km s PDV-om)

Cjenik u primjeni od 29. 9. 2026.

Dodatne usluge naplaćuju se isključivo ako su prethodno pisano ugovorene s Nalogodavcem, odnosno, za usluge koje se pružaju prije sklapanja ugovora o posredovanju, prethodno pisano naručene od naručitelja usluge, uz naznaku vrste, opisa i visine troška te obveznika plaćanja.

Postotci i iznosi iz ovog cjenika navedeni su bez PDV-a, koji se zaračunava po stopi od 25 %. Iznosi s uključenim PDV-om navedeni su u zagradi.

Kada posredničku naknadu za istu nekretninu plaćaju obje strane, raspodjela naknade ugovara se u ugovoru o posredovanju sa svakom stranom, pri čemu naknada pojedine strane iznosi najviše 4 % + PDV, a zbroj naknada obiju strana najviše 8 % + PDV kupoprodajne cijene (čl. 30. st. 3. Zakona).

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s oba nalogodavca, a posredničku naknadu plaća samo jedna strana, naknada te strane iznosi najviše polovicu najvišeg iznosa posredničke naknade iz ovog cjenika, kod kupoprodaje najviše 4 % + PDV (čl. 30. st. 4. Zakona).

Najmanji iznos posredničke naknade ne primjenjuje se ako bi se njime prekoračio najviši iznos iz članka 13. ovih Općih uvjeta i članka 30. Zakona.

Ovaj cjenik sastavni je dio ugovora o posredovanju sklopljenog na temelju njega, sukladno članku 17. stavku 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/26).

U _____, dana _____

Za Posrednika: _____ Nalogodavac / treća osoba: _____

PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Članak 17.

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen, ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji se posredovalo, ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Nakon isteka roka ugovor se može ponovno sklopiti isključivo pisanim sporazumom ugovornih strana.

Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je izričito i unaprijed pisano ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća, i to u visini stvarno nastalih troškova.

Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je izravna posljedica djelovanja Posrednika prije prestanka ugovora, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako je ugovorom o posredovanju drukčije ugovoreno.

Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, obvezan je Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te naknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.

Odredbe ovoga članka o troškovima i o naknadi nakon prestanka ugovora primjenjuju se i na prestanak ugovora o isključivom posredovanju.

PRIGOVORI I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Nalogodavac i treće osobe mogu prigovore upisati u knjigu evidencije prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru Posrednika, uputiti ih pisanim putem na adresu sjedišta Posrednika ili elektroničkom poštom na info@proagent.hr. Posrednik će potvrditi primitak prigovora te na prigovor pisano odgovoriti najkasnije u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Potrošač se radi rješavanja spora može obratiti i tijelu za alternativno rješavanje potrošačkih sporova, primjerice Centru za mirenje Hrvatske gospodarske komore.

Članak 19.

Na odnose između Posrednika, Nalogodavca i drugih osoba kojih se tiču, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora ugovorne strane nastojat će spor riješiti sporazumno, a mogu ga pokušati riješiti i mirenjem, uključujući mirenje pred Centrom za mirenje. Za sporove s Nalogodavcem koji nije potrošač ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Pazinu. Za sporove s potrošačima nadležni sud određuje se prema zakonu, a potrošač ima pravo u svakom trenutku pokrenuti postupak pred nadležnim sudom.

Članak 20.

Posrednik osobne podatke Nalogodavca i drugih sudionika u poslu obrađuje radi sklapanja i izvršenja ugovora o posredovanju, radi ispunjenja svojih zakonskih obveza, osobito onih propisanih propisima o posredovanju u prometu nekretnina i propisima o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, te na temelju privole, kada je privola dana za slanje ponuda i obavijesti o uslugama Posrednika.

Obrada se provodi u skladu s Uredbom (EU) 2016/679 (Opća uredba o zaštiti podataka), Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i ostalim propisima o zaštiti osobnih podataka.

Prije sklapanja ugovora o posredovanju Posrednik Nalogodavcu uručuje Obavijest o obradi osobnih podataka, u kojoj su navedene svrhe i pravne osnove obrade, primatelji podataka, razdoblja čuvanja te prava ispitanika, uključujući pravo na povlačenje privole u bilo kojem trenutku. Povlačenje privole ne utječe na obradu koja se temelji na ugovoru ili na zakonskoj obvezi Posrednika.

Podaci se smatraju poslovnom tajnom i ne dostavljaju se trećim osobama, osim primateljima navedenima u Obavijesti o obradi osobnih podataka i kada je to nužno za izvršenje ugovornih i zakonskih obveza.

Članak 21.

Opći uvjeti poslovanja istaknuti su na vidljivom i pristupačnom mjestu u sjedištu i podružnici Posrednika te objavljeni na mrežnim stranicama www.proagent.hr.

Posrednik je dužan pridržavati se ovih Općih uvjeta poslovanja.

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i u primjeni su od 29. 9. 2026. i zamjenjuju Opće uvjete poslovanja OUP 7/2026.