

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

OUP 7/2026

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 sljedeće značenje:

- *Posrednik u prometu nekretnina* – PROAGENT d.o.o. II. istarske brigade 1/1, Buzet
- *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 zemljište 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

PONUĐA 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 primatelju naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obavezan 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.

Cijene nekretnina u UAE informativno su izražene su €UR, a plative su u AED.

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 naknadu, ako ugovor bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju/kupnju nekretnine.

Članak 6.

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

PRAVA I OBEVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati 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
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed ugovorene troškove
5. omogućiti ili uskratiti razgled nekretnina, sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka
6. čuvati osobne podatke nalogodavca te, po pisanome nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje
7. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornome uređenju
8. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
10. agencija može prenijeti ugovor na drugog posrednika samo ako je to *izričito ugovoreno* s nalogodavcem, pri čemu klijent ostaje u pravnom odnosu samo s agencijom s kojom ima sklopljen ugovor.

11. Posrednik je ovlašten omogućiti ili uskratiti razgled nekretnine trećim osobama sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka

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 obavezan 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.

OBEVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

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

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, a ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku odnosno uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju o nekretnini koja je predmet posredovanja te 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 razgledanje 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, nadoknaditi 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
8. ako želi ostati nepoznat, nije obavezan otkriti svoj identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

(2) Nalogodavac nije obavezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je posrednik pronašao, a odredba ugovora o posredovanju u prometu nekretnina kojom je drukčije ugovoreno je ništetna.

(3) Ako nalogodavac ne postupi u dobroj vjeri, posredniku odgovara za štetu i dužan je nadoknaditi sve učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu isključivo na temelju pisanog Ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem. Izričito je zabranjena naplata posredničke naknade od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca (ili drugog stjecatelja prava), ako ta treća osoba nije s posrednikom samostalno i dobrovoljno sklopila pisani Ugovor o posredovanju.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor) osim ako nije drugačije ugovoreno ugovorom o posredovanju.

Na iznos naknade zaračunava se PDV.

Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća nalogodavac za uslugu posredovanja kod kupnje i prodaje nekretnine iznosi 3%+PDV od kupoprodajne cijene. Minimalna naknada iznosi 2.000,00 € + PDV.

Članak 12.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu.

Članak 13.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj 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 ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- nalogodavcu ili trećoj osobi priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je omogućio uvid u točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 16.

KUPOPRODAJA

Naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene

Najviša ukupna Naknada	Po dogovoru
Najniža ukupna Naknada	6 %, ali ne manje od 2.000,00 €
PRODAJA	
Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	3 %, ali ne manje od 2.000,00 €
KUPNJA	
Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	3 %, ali ne manje od 2.000,00 €
ZAMJENA	
Prilikom zamjene nekretnine Naknada se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	3 %, ali ne manje od 2.000,00 €

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE – Naknada od najmodavca (zakupodavca)

Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)

100 %	Minimalno
150 %	Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više
150%	Maksimalno

UNAJMLJIVANJE – Naknada od najmoprimca (zakupnika)

Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)

100 %	Minimalno za najam
150 %	Za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina
200 %	Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više

OSTALE USLUGE

Poslovno savjetovanje i angažman posrednika	100,00 €/sat
** Izlazak na teren, fotografiranje i uvrštavanje nekretnine u ponudu agencije.	100,00 €
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije	20,00 €
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije	20,00 €/sat + putni trošak

PDV nije uključen** u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe**** za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine*

PRESTANAK UGOVORA

Članak 17.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Ukoliko u tom vremensko roku ne dođe do realizacije posla, ugovor se automatski produžuje sve dok jedna od ugovornih strana pisanim putem ne prekine suradnju.

Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor zbog odustajanja od daljnje prodaje, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, u minimalnom iznosu 2.000,00 € + PDV.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor o isključivom posredovanju, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, u minimalnom iznosu 3% + PDV od utvrđene cijene, ali ne manje od 2.000,00 € + PDV.

Kad ugovor prestane zbog isteka 12 mjeseci, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju (ili ugovora o isključivom posredovanju) nalogodavac sklopi posao s trećom osobom koja je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora, dužan je platiti naknadu u cijelosti.

Članak 18.

Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencija prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru agencije.

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.

U slučaju spora, ugovorne strane dužne su prije pokretanja sudskog postupka, pokušati spor riješiti mirenjem ili putem Centra za mirenje pri HGK, a tek ako mirenje ne uspije pokrenuti sudski spor kod suda u Pazinu.

Članak 20.

Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost PROAGENT d.o.o. za korištenje osobnih podataka i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu obrade podataka.

Osobne podatke obrađujemo u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i ostalih propisa o zaštiti osobnih podataka.

Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.

U primjeni od 7. 7. 2026.