

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (dalje u tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između Mareta nekretnine j.d.o.o. za posredovanje u prometu nekretnina (kao Posrednika s jedne strane) i fizičke ili pravne osobe koja sa Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju (kao Nalogodavca s druge strane).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da suglasan s odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja te Cjenikom posredničkih naknada i usluga (dalje u tekstu: Cjenik) koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja te ih u cijelosti prihvaća.

I. ZNAČENJE IZRAZA SADRŽANIH U OPĆIM UVJETIMA

U smislu ovih Općih uvjeta pojedini izrazi imaju sljedeća značenja:

- Posrednik u prometu nekretnina je Mareta nekretnine j.d.o.o., trgovačko društvo koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene važećim Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik).
- Agent posredovanja u prometu nekretnina je fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te je zaposlena kod Posrednika ili kod pravne osobe koja s Posrednikom ima sklopljen ugovor o suradnji, te osoba koja osobno ima sklopljen ugovor o suradnji s Posrednikom (u daljnjem tekstu: *Agent*).
- 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.
- 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 (u daljnjem tekstu: *Nalogodavac*).
- Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik s tom Trećom osobom sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: *Treća osoba*).

- 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.

II. PONUDA POSREDNIKA

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pisanim i/ili usmenim putem od Nalogodavca te na dokumentaciji koju Posredniku dostavi Nalogodavac ili druga osoba.

III. 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, pri čemu se pod sklopljenim pravnim poslom podrazumijeva i sklapanje predugovora kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti glavni ugovor o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

Ako ugovorne strane Ugovorom nisu ugovorile rok na koji sklapaju Ugovor, smatra se da je Ugovor sklopljen na razdoblje od 12 (dvanaest) mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

IV. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano.

Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku do 12 (dvanaest) mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.

V. 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.

Isključivo posredovanje postoji samo ako je izričito ugovoreno pojedinačnim Ugovorom o posredovanju.

Prilikom sklapanja Ugovora o isključivom posredovanju Posrednik upozorava Nalogodavca na pravne učinke i posljedice takvog ugovaranja.

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

VI. OBVEZE POSREDNIKA

Posrednik je prilikom posredovanja dužan 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, kao i obaviti radnje koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što Posrednik ima pravo na posebne, unaprijed 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 pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje, kako u vezi s tom nekretninom tako i 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 bi mu po redovnom tijeku stvari morale biti poznate,
- upoznati Nalogodavca s odredbama važećih propisa koji uređuju materiju sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

VII. OBVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se obvezuje:

- pravodobno obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja, predložiti Posredniku točne podatke o nekretnini, (ako posjeduje takve isprave) dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet posredovanja, te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema Trećoj strani,

- dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju vlasništvo Nalogodavca 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 na uvid energetske certifikat za nekretninu,
- upoznati Posrednika sa činjenicom predstavlja li predmetna nekretnina bračnu stečevinu Nalogodavca i njegovog bračnog/izvanbračnog druga,
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanog posla razgledavanje nekretnine,
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja pravnog posla, pri čemu se pod sklapanjem pravnog posla smatra i sklapanje predugovora, isplatiti Posredniku Naknadu u Ugovorom ugovorenom iznosu,
- naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, o kojim troškovima će Posrednik prethodno obavijestiti Nalogodavca,
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a osobito o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.

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

Nalogodavac može odgovarati za štetu pričinjenu Posredniku ako je postupao prijevarno, Posredniku zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove Ugovorom ugovorenog posredovanja.

IX POSREDNIČKA NAKNADA

Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika.

Kod prodaje nekretnine posredničku naknadu plaća Nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio Ugovor o posredovanju.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja pravnog posla za koji je posredovao, odnosno sklapanjem predugovora ako je tako izričito ugovoreno Ugovorom o posredovanju.

Posrednik ne naplaćuje posredničku naknadu od Treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog stjecatelja ako ta osoba s Posrednikom nije sklopila Ugovor o posredovanju.

U slučaju kada Posrednik posreduje za obje strane, sa svakom stranom sklapa zaseban Ugovor o posredovanju te ih prije sklapanja ugovora pisanim putem upoznaje s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom, u skladu sa Zakonom.

Na iznose naknada i troškova Posrednika ne obračunava se porez na dodanu vrijednost jer Posrednik nije u sustavu PDV-a temeljem članka 90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Ukoliko nije drugačije ugovoreno Ugovorom, 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 isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dospijeva na dan isplate kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

Ukoliko nije drugačije ugovoreno Ugovorom, 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 isplatiti Posredniku na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.

Ukoliko nije drugačije ugovoreno Ugovorom, u slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena isplata kapare i/ili isplata ugovorene kupoprodajne cijene u obrocima, Nalogodavac se obvezuje Naknadu isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dospijeva na dan isplate kapare i/ili prvog obroka ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.

Ukoliko nije drugačije ugovoreno Ugovorom, 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 ugovorene kupoprodajne cijene, Nalogodavac se obvezuje Naknadu 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 Treće 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 u visini i na način utvrđen Ugovorom, te podredno tome, ovim Općim uvjetima.

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.

Za slučaj zaključenja pravnog posla različitog 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, Nalogodavac je dužan platiti Naknadu u skladu s cjenikom Posrednika iz toč. 8. ovih Općih uvjeta.

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.

Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na Naknadu u roku do 12 (dvanaest) mjeseci i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora.

Posrednik ostvaruje pravo na Naknadu, te naknadu troškova i u slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem Treću osobu koja je spremna sklopiti posredovani pravni posao u skladu s uvjetima koje je odredio Nalogodavac, a Nalogodavac ne pristane i odustane od sklapanja tog posredovanog posla.

Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni drug/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 na Naknadu i u slučaju da Nalogodavac pravnim poslom bude raspolagao nekretninom koja je predmet posredovanja na bilo koji način u korist jedne od osoba navedenih u prethodnom stavku ovih Općih uvjeta, te ta osoba nakon Nalogodavčevog raspolaganja sklopi posredovani pravni posao ili posao kojim se postiže ista svrha kao posredovanim poslom sa Trećom osobom ili osobom povezanom s Trećom osobom na način naveden u prethodnom stavku ovih Općih uvjeta.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Sve odredbe Općih uvjeta s Cjenikom 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 s Cjenikom primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od 24. rujna 2025.godine.

PRILOG 1

CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA

Cjenik posredničke provizije za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina

KUPOPRODAJA Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.	
Najviša ukupna provizija	8 %
Najniža ukupna provizija	2 %
PRODAJA	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	2 – 6 %, ali ne manje od 1.000,00 €
KUPNJA	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	1 – 3 %, ali ne manje od 1.000,00 €
Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine	
ZAMJENA	
Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	2 - 4 %

ZAKUP I NAJAM	
IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP – provizija od najmodavca i zakupodavca	
Postotak od mjesečne najamnine	
75 %	Minimalno
100 %	Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više
UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika	
Postotak od mjesečne najamnine	
75 %	Minimalno za najam
100 %	Minimalno za zakup
100 %	Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Na iznose naknada i troškova Posrednika ne obračunava se porez na dodanu vrijednost jer posrednik nije u sustavu PDV-a temeljem članka 90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.