

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ 107/2007, 19.10.2007.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br. 114/2012, 21.12.2012.god.) agencija za nekretnine DIVERSO DOMUS d.o.o., donosi:

**OPĆI UVJETI POSLOVANJA  
AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINAMA  
DIVERSO DOMUS d.o.o.**

**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 – je agencija za promet nekretninama Diverso Domus d.o.o. iz Zagreba, Kvaternikova 59A/1, OIB: 40964037064, koje zastupa direktor društva Marijo Šebalj iz Zagreba
- 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.
- Agent posredovanja u prometu nekretnina - fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.
- Nalogodavac - je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimalac 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.*

Ponuda agencije temelji se 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), faksom ili preporučenim pismom.

## CIJENA NEKRETNINA

### *Članak 4.*

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti u kunama.

## UGOVOR O POSREDOVANJU

### *Članak 5.*

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju/kupnju nekretnine.

U ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ukoliko nije potpisan ugovor o posredovanju nalogodavac nije dužen posredniku isplatiti naknadu, a sve u slučaju ukoliko posrednik na neki drugi način ne dokaže da je posredovao prilikom sklapanja pravnog posla.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

### *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 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.

### OBVEZE NALOGODAVCA

#### *Članak 9.*

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
  2. dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo 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,
  3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
  4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
  5. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
  6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
  7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
- (2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništeta je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te

je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## POSREDNIČKA NAKNADA

### *Članak 10.*

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

Posrednik je za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

### *Članak 11.*

Posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 2-3 % + PDV, a sve u koliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom. Provizija od strane kupca se naplaćuje ukoliko je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pisani ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine.

Navedena naknada od 2-3 % + PDV predstavlja polovinu ukupne provizije, dok je druga polovina provizije u iznosu od 2-4 % + PDV (u koliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom i zakonskim propisima) naplativa od strane prodavatelja nekretnine, osim ako nije drugačije ugovoreno, a sve u skladu sa odredbama Zakona o posredovanju.

### *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 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 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.

## CJENIK

### Članak 16.

Cjenik posredničkih provizija 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

6%

Najniža ukupna provizija

2%

---

#### PRODAJA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine

(naplaćuje se od prodavatelja)

2 – 4 % ali ne manje od 5.000,00kn

---

#### KUPNJA

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine

(naplaćuje se od kupca)

2 – 3 % ali ne manje od

5.000,00 kn

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 – 3%

---

#### ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP – provizija od najmodavca i zakupodavca

Postotak od mjesečne najamnine

3.000 kn minimalno

100% Za najam ili zakup trajanja od 12-59 mj.

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  
3.000 kn minimalno  
100% Minimalno za zakup  
100% Za najam ili zakup trajanja od 12-59 mjeseci  
150% Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

---

PDV nije uključen u cijenu

## PRESTANAK UGOVORA

### *Članak 17.*

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti, a 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. Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno, i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

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 ukoliko 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 2 godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao, s osobom s kojom ga je povezo 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.

## ZAVRŠNE ODREDBE

### *Članak 18.*

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.

### *Članak 19.*

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

U Zagrebu, 01.01.2020.