

**Opći uvjeti poslovanja agencije za nekretnine Point One Šibenik d.o.o.**

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), trgovačko društvo Point One Šibenik d.o.o., sa sjedištem u Šibeniku na adresi Velimira Škorpika 7A, OIB: 48606382157, donosi sljedeće **Opće uvjete poslovanja**:

**Uvodne odredbe**

## Članak 1.

[1.1] Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između trgovačkog društva Point ONE Šibenik d.o.o. (u daljnjem tekstu: *Posrednik* ili *Agencija*) i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe) u prometu nekretnina. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s ovim Općim uvjetima poslovanja Agencije.

[1.2] Nalogodavac je u smislu ovih uvjeta svaka pravna ili fizička osoba koja s Agencijom sklopi Ugovor o posredovanju ili prihvati Posrednički nalog. Ponuda Agencije temelji se na podacima koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem od nalogodavca te je uvjetovana konačnom potvrdom. Agencija zadržava mogućnost pogreške ili zabune u opisu i cijeni nekretnine, koje mogu nastati zbog krivo danih podataka nalogodavca ili promjene uvjeta prodaje koji nisu dostavljeni u pisanom obliku. Također postoji mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena), ili da je vlasnik odustao od prodaje (najma/zakupa).

[1.3] Ponude i obavijesti koje Agencija dostavi nalogodavcu ovaj je dužan čuvati kao poslovnu tajnu. Nalogodavac ih ne smije bez pismenog odobrenja Agencije ustupiti trećim osobama. Ako je nalogodavac već upoznat s nekretninom koju mu Agencija ponudi, o tome je dužan bez odgode obavijestiti Agenciju.

**Obveze Posrednika (Agencije)**

## Članak 2.

[2.1] *Posrednik* se obvezuje izvršavati radnje posredovanja u prometu nekretnina s pažnjom dobrog gospodarstvenika. U okviru toga, Posrednik osobito preuzima sljedeće obveze:

1. Sklopiti s nalogodavcem Ugovor o posredovanju u pisanom ili elektroničkom obliku (standardni ili ekskluzivni). Ugovor sklopljen elektroničkim putem (npr. kvalificiranim elektroničkim potpisom ili razmjenom skeniranih potpisanih primjeraka putem e-maila) smatra se valjanim kao i pisani ugovor, u skladu s propisima, te proizvodi jednake pravne učinke.
2. Nastojati pronaći treću osobu i dovesti je u vezu s nalogodavcem radi pregovaranja i sklapanja posredovanog posla.
3. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine.
4. Upozoriti nalogodavca na moguće pravne nedostatke nekretnine (npr. vlasnički sporovi, tereti) te na eventualne fizičke nedostatke nekretnine koji su Posredniku poznati.
5. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini, te upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine.



6. Poduzeti radnje za prezentaciju nekretnine – organizirati *oglašavanje nekretnine na odgovarajući način* (internet oglasnici, web-stranica Agencije, tiskani oglas i dr.) prema odluci Agencije, radi što bolje promocije na tržištu.
7. Omogućiti pregled nekretnine zainteresiranim osobama, uz prethodnu najavu i u dogovoru s nalogodavcem.
8. Čuvati osobne podatke nalogodavca te, po nalogu nalogodavca, čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke o nekretnini ili poslu za koji se posreduje.
9. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su poznate Posredniku, a koje bi mogle utjecati na odluku nalogodavca o kupoprodaji (ili najmu i sl.).
10. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla (kupoprodajnog ili drugog ugovora), ako je nalogodavac ovlastio Posrednika da sudjeluje u pregovorima.
11. Nazočiti sklapanju pravnog posla – po mogućnosti biti prisutan kod potpisivanja predugovora i Ugovora o kupoprodaji (ili najmu, zamjeni itd.) između nalogodavca i treće osobe.
12. Prisustvovati primopredaji nekretnine između prodavatelja i kupca (odnosno najmodavca i najmoprimca) te sastaviti primopredajni zapisnik.
13. Ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti namjenu zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se na njega odnose, te o nalazu obavijestiti nalogodavca.
14. Ako nalogodavac posebno opunomoći Posrednika, Posrednik će za nalogodavca obaviti dodatne usluge: u suradnji s odvjetnikom sastaviti predugovor i/ili ugovor (kupoprodajni, zamjenski, ugovor o najmu itd.), organizirati ovjeru potpisa ugovornih strana kod javnog bilježnika, pružiti pomoć kod realizacije bankovnog kredita (ako kupac kupuje kreditom), predati potrebnu dokumentaciju za prijenos režija s prodavatelja na kupca (električna energija, voda, komunalije itd.), te sastaviti i predati nadležnom sudu prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na ime kupca.
15. Digitalno poslovanje: Posrednik može svoje obveze iz Ugovora o posredovanju izvršavati i putem sredstava daljinske komunikacije (telefon, e-mail, videopoziv i dr.), ako nalogodavac na to pristaje. Dokumentacija se može dostavljati elektroničkim putem, uz kasniju predaju izvornika kada je to potrebno.
16. Inozemni klijenti: Ako je nalogodavac ili druga ugovorna strana inozemna fizička ili pravna osoba, Posrednik će takvu stranku upoznati s posebnim pravnim uvjetima za stjecanje nekretnina u RH (npr. obveza ishoda suglasnosti Ministarstva pravosuđa za državljane država izvan EU, ako je primjenjiv). Posrednik može, prema potrebi, komunicirati s klijentom na odgovarajućem stranom jeziku. U slučaju nesuglasja između verzije ovih Općih uvjeta na stranom jeziku i hrvatske verzije, mjerodavan je hrvatski tekst.

[2.2] *Omogućavanje veze*: Smatra se da je Posrednik omogućio nalogodavcu kontakt s trećom osobom za pregovore o sklapanju posredovanog posla ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu s trećom osobom koja je zainteresirana za sklapanje pravnog posla. Osobito se smatra da je veza omogućena ako je Posrednik nalogodavca neposredno odveo ili uputio u razgledavanje predmetne nekretnine, organizirao susret između nalogodavca i treće osobe radi pregovora, dao nalogodavcu podatke (ime, telefon, e-mail) treće osobe ovlaštene za sklapanje posla, ili mu je otkrio točnu lokaciju tražene nekretnine.



## Obveze nalogodavca

### Članak 3.

[3.1] Nalogodavac se sklapanjem Ugovora obvezuje na suradnju s Posrednikom te će ispuniti svoje obveze kako slijedi:

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s Agencijom u pisanom obliku (bilo standardni ili isključivi ugovor o posredovanju).
2. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini. Ako ih posjeduje, nalogodavac će dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku i/ili uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet posredovanja, te dokaz da je ispunio obveze prema trećim osobama (npr. da nema dugovanja).
3. Dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju nalogodavčevo vlasništvo nekretnine (ili drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet posredovanja). Također, dužan je upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete (hipoteke, služnosti i sl.) koji postoje na nekretnini. Ako je nalogodavac pravna osoba, morat će dokazati da osoba potpisnica Ugovora ima ovlaštenje za zastupanje te pravne osobe.
4. Omogućiti Posredniku i zainteresiranoj trećoj osobi razgledanje nekretnine – u terminu dogovorenom s Posrednikom, uz pratnju djelatnika Agencije.
5. Obavijestiti bez odgađanja Posrednika pisanim putem o svakoj novoj relevantnoj okolnosti u vezi s nekretninom za koju je Posredniku dao nalog (posebice o promjeni opisa, vlasničkog statusa ili cijene nekretnine, nastupu pregovora s drugom osobom i sl.).
6. Ako je nalogodavac strana fizička ili pravna osoba, dužan je pravodobno pribaviti sve dokumente i ispuniti uvjete propisane zakonima RH za promet nekretnina. To uključuje pribavljanje hrvatskog OIB-a, eventualno odobrenje Ministarstva pravosuđa za stjecanje vlasništva (za državljane ili tvrtke iz zemalja izvan EU s kojima ne postoji uzajamnost), te imenovanje opunomoćenika za primanje službenih pismena u RH ako nalogodavac nema prebivalište/sjedište u RH.
7. Platiti posredničku naknadu Agenciji odmah nakon sklapanja posredovanog pravnog posla. To znači da nakon potpisa kupoprodajnog ugovora ili predugovora (ili primitka kapare) nalogodavac mora isplatiti Posredniku ugovorenu proviziju, osim ako nije drukčije dogovoreno pisanim putem. (*Napomena: Ako je ugovoreno da se pravo na posredničku naknadu stječe već pri sklapanju predugovora, tada se provizija plaća već tada.*)
8. Nadoknaditi Posredniku posebne troškove nastale tijekom posredovanja *ako je takva naknada izričito ugovorena*. (Uobičajeni troškovi posredovanja uključeni su u proviziju i ne naplaćuju se posebno.)
9. Postupati po načelu savjesnosti i poštenja. Nalogodavac odgovara za svu štetu ako nije postupio u dobroj vjeri, ako je dao podatke s namjerom prevare ili zatajio bitne činjenice važne za posao. U tom slučaju, nalogodavac će Posredniku nadoknaditi *sve troškove posredovanja* nastale zbog takvog ponašanja, a koji troškovi ne mogu prelaziti iznos uobičajene posredničke naknade.

[3.2] *Posrednička naknada – nastanak obveze plaćanja:* Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu (proviziju) u trenutku zaključenja pravnog posla za koji je posredovao između nalogodavca i treće osobe. Smatra se da je pravni posao zaključen kada



se nalogodavac i treća osoba postignu sporazum o bitnim elementima posla (predmet i cijena), odnosno kada potpišu ugovor ili predugovor, ili kada nalogodavac položi kaparu trećoj osobi. Posredovanim poslom smatra se i onaj pravni posao koji nalogodavac zaključi s *članom obitelji* osobe s kojom ga je Posrednik povezoao, kao i posao koji je drukčiji od posredovanog ali postiže istu svrhu (npr. umjesto prodaje sklapanje ugovora o zakupu iste nekretnine), pod uvjetom da je vrijednost posla ekvivalentna.

[3.3] Nalogodavac se obvezuje isplatiti ugovorenu posredničku naknadu Posredniku za posredovani posao. Posrednička naknada naplaćuje se istodobno ili neposredno nakon realizacije posla (zaključenja ugovora/predugovora ili kapare). Ako nije drukčije ugovoreno, posrednička naknada pripada Posredniku u cijelosti pri zaključenju posla.

[3.4] Kumulativnost naknade: U posredničku naknadu su uključeni *svi uobičajeni troškovi* koje je Posrednik imao tijekom posredovanja. Naplatom provizije Posrednik nema pravo na dodatnu naknadu tih troškova. (*Izuzetak*: troškovi za izvanredne usluge koje je Posrednik, uz suglasnost nalogodavca, posebno organizirao izvan uobičajenog opsega posla – ti se troškovi mogu posebno ugovoriti i platiti).

[3.5] Naknade ne uključuju javne troškove: Ugovorena posrednička naknada ne uključuje nužne javne troškove vezane uz realizaciju posla, kao što su: sudske pristojbe za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu prava vlasništva, javnobilježničke pristojbe za ovjeru potpisa, upravne pristojbe za izdavanje vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, identifikacije parcela, troškove skidanja hipoteke, razne potvrde i sl. Te troškove snose ugovorne strane prema dogovoru ili zakonskoj obvezi, ne Agencija.

[3.6] Trošak izrade ugovora: Posrednik će snositi troškove uobičajene odvjetničke usluge sastavljanja predugovora/ugovora za posredovani posao, ali samo ako je izradu tih isprava obavio odvjetnik s kojim Posrednik ima ugovor o suradnji.

[3.7] Posredovanje srođnicima/povezane osobe: Nalogodavac je dužan platiti posredničku naknadu Agenciji i u slučaju da s osobom koju je Agencija dovela u vezu zaključi bračni ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca pravni posao. Također, ako nalogodavac sklopi pravni posao iste vrijednosti s tom trećom osobom, ali drugačije pravne prirode (kao što je opisano gore u st.3.2), smatrat će se da je posredovanje uredno izvršeno.

[3.8] Sukob interesa: Posrednik nema pravo na naknadu ako bi kao stranka s nalogodavcem sklopio ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako to učini njegov agent (zaposlenik posrednika). Drugim riječima, Posrednik ne može sam sebe angažirati kao kupca ili najamnika i za to naplatiti proviziju.

## Visina posredničke naknade kod prodaje nekretnine

### Članak 4.

[4.1] Provizija Posrednika za posredovanje pri prodaji nekretnine naplaćuje se od prodavatelja te iznosi **2% – 5%** od postignute kupoprodajne cijene, ali ne manje od **930,00 EUR + PDV** (što je minimalna osnovna provizija). (*Napomena: konkretan postotak provizije ugovara se u Ugovoru o posredovanju. Isti raspon propisan je i u cjeniku preporučenom od strukovnih udruženja.*)



[4.2] Provizija se može naplatiti i od kupca ako je takva usluga posebno ugovorena, ili ako je Agencija od strane kupca dobila pisani ili usmeni nalog za traženje nekretnine za kupnju. Ako Agencija s prodavateljem ima sklopljen ekskluzivni Ugovor o posredovanju, provizija se naplaćuje prema postotku dogovorenom u tom ugovoru (može biti izvan gornjeg raspona, npr. fiksni iznos ili sl., prema dogovoru).

### **Visina posredničke naknade kod kupnje nekretnine**

#### Članak 5.

[5.1] Provizija Posrednika za posredovanje pri kupnji nekretnine (koja se naplaćuje od kupca) iznosi **2% – 4%** od kupoprodajne cijene, uvećano za PDV, ali ne manje od **930,00 EUR + PDV**.

[5.2] Ako Agencija ima sklopljen ekskluzivni posrednički Ugovor s kupcem (nalogodavcem), provizija se naplaćuje prema iznosu ugovorenom u tom Ugovoru (neovisno o gore navedenom rasponu).

### **Visina posredničke naknade kod zamjena nekretnina**

#### Članak 6.

Kod zamjene nekretnina (međusobna kupoprodaja dviju nekretnina) provizija Posrednika iznosi **3% + PDV** od vrijednosti nekretnine koju stječe pojedina strana u zamjeni, i naplaćuje se od *svake* strane u zamjeni. (Primjer: Ako dvije strane zamjenjuju nekretnine jednake vrijednosti od 100.000 EUR, svaka će platiti posredniku 3.000 EUR + PDV provizije.)

### **Visina posredničke naknade kod najama/zakupa nekretnine**

#### Članak 7.

Kod ugovora o najmu ili zakupu nekretnine, posrednička se provizija obračunava kao postotak od dogovorene mjesečne najamnine, kako slijedi:

- **Provizija od najmodavca/zakupodavca:**
  - za trajanje najma/zakupa kraće od 12 mjeseci (do 11 mjeseci): 75% jedne mjesečne najamnine + PDV,
  - za trajanje najma/zakupa od 12 do 59 mjeseci: 100% jedne mjesečne najamnine + PDV,
  - za trajanje najma/zakupa od 60 mjeseci (5 godina) i više: 150% jedne mjesečne najamnine + PDV
- **Provizija od najmoprimca/zakupnika:**
  - za trajanje najma/zakupa kraće od 12 mjeseci (do 11 mjeseci): 75% jedne mjesečne najamnine + PDV,
  - za trajanje najma/zakupa od 12 do 59 mjeseci: 100% jedne mjesečne najamnine + PDV,
  - za trajanje najma/zakupa od 60 mjeseci (5 godina) i više: 150% jedne mjesečne najamnine + PDV

*(Napomena: Gore navedeni postoci provizije računaju se od iznosa mjesečne najamnine postignute ugovorom.)*

### **Isključivo (ekskluzivno) posredovanje**

#### Članak 8.



[8.1] Nalogodavac se može ugovorom obvezati da neće angažirati drugog posrednika za isti posao – što predstavlja isključivo posredovanje. Ova obveza mora biti izričito ugovorena posebnim Ugovorom o isključivom posredovanju. Posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice takve klauzule (npr. obvezu plaćanja naknade ako do kršenja dođe).

[8.2] Ako za vrijeme trajanja ekskluzivnog posredovanja nalogodavac *sam ili preko drugog posrednika* zaključi pravni posao koji je obuhvaćen ekskluzivnim ugovorom, dužan je platiti Posredniku ugovorenu proviziju kao da je Posrednik posao doveo, te eventualno naknaditi Posredniku i dodatne troškove koje je imao tijekom posredovanja tog posla.

[8.3] Pri sklapanju ekskluzivnog ugovora, Posrednik će nalogodavcu posebno skrenuti pozornost na odredbu o isključivosti i njezine posljedice (nemogućnost angažiranja drugih agencija, obveza plaćanja provizije i ako sam nađe kupca itd.).

### **Ugovor o potposredovanju**

#### Članak 9.

[9.1] Posrednik može prenijeti izvršenje Ugovora o posredovanju na drugog posrednika (agenciju) ako se s time suglasi nalogodavac, potpisivanjem Ugovora o *potposredovanju*. Ugovor o potposredovanju može biti sastavni dio originalnog Ugovora ili sklopljen naknadno.

[9.2] U slučaju potposredovanja, nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu *isključivo s izvornim Posrednikom* s kojim je sklopio Ugovor. Posrednik će nalogodavcu predočiti popis agencija na koje prenosi poslove posredovanja. Nalogodavac nema obvezu sklapati poseban ugovor s tim drugim agencijama.

### **Posrednička satnica**

#### Članak 10.

Ako je to izričito ugovoreno, Posrednik može u dogovoru s nalogodavcem obaviti za njega i *druge usluge* povezane s posredovanim poslom koje prelaze uobičajene poslove posredovanja. U tom slučaju se može ugovoriti plaćanje takvih usluga po **posredničkoj satnici** od **60,00 EUR + PDV** po satu, ili u paušalnom iznosu, prema posebnom dogovoru. (*Ova satnica se primjenjuje samo na usluge izvan standardnog posredovanja, jer su uobičajene aktivnosti već pokrivena provizijom.*)

### **Prestanak ugovora o posredovanju**

#### Članak 11.

[11.1] Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen, ako do tada nije sklopljen posredovani posao. Ako ugovorom nije određen rok trajanja, smatra se da je sklopljen na 12 mjeseci od potpisivanja i može se sporazumno više puta produžiti.

[11.2] Ugovor o posredovanju može se otkazati *prije isteka roka* pisanom izjavom bilo koje ugovorne strane. Nalogodavac može otkazati ugovor pod uvjetom da otkaz nije u suprotnosti s načelom savjesnosti i poštenja (čl.12. Zakona o obveznim odnosima) – primjerice, ne smije otkazati s namjerom da izigra pravo Posrednika na proviziju.



[11.3] Ako mogućnost jednostranog otkaza ugovora o posredovanju bude ugovorena, a otkazni rok nije izričito definiran ugovorom, primjenjuje se otkazni rok od 30 dana od dana kada jedna strana preporučenom poštom s povratnicom pošalje drugoj strani pisani otkaz.

[11.4] Nalogodavac nema pravo izbjeći obvezu provizije ako nakon prestanka ugovora ostvari posao zahvaljujući posredovanju Posrednika. Konkretno, ako nalogodavac tijekom trajanja ugovora o posredovanju ili u roku od 2 godine nakon prestanka ugovora sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu (ili preko drugog posrednika, ako je do te osobe došao nakon angažmana prvog Posrednika), smatrat će se da je postupio protivno načelu savjesnosti i poštenja. U tom slučaju dužan je Posredniku platiti punu posredničku proviziju za taj posao, kao da ugovor o posredovanju nije bio raskinut. Također, dužan je nadoknaditi Posredniku sve troškove koje je Posrednik imao u posredovanju, ako je ranije bilo ugovoreno da te troškove nalogodavac posebno plaća.

[11.5] Ako nalogodavac, u roku ne dužem od trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju, nakon prestanka tog ugovora sklopi pravni posao koji je *pretežito posljedica posrednikova djelovanja* prije prestanka ugovora, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, kao da ugovor o posredovanju nije ni prestao.

### **Potpisivanje ugovora na daljinu**

#### **Članak 12.**

[12.1] Stranke mogu potpisati i sklopiti ovaj ugovor na daljinu. Potpis se može staviti na jedan od sljedeća dva načina: (a) kvalificiranim elektroničkim potpisom u skladu s Uredbom (EU) br. 910/2014 (eIDAS) i Zakonom o elektroničkom potpisu; ili (b) razmjenom skeniranih primjeraka ugovora potpisanih vlastoručno (analogno) putem elektroničke pošte.

[12.2] Obje navedene metode potpisa imaju jednake pravne učinke kao i ugovor sklopljen u pisanom obliku, prema odredbama Zakona o elektroničkoj trgovini i Zakona o obveznim odnosima Republike Hrvatske.

### **Dostupnost općih uvjeta**

#### **Članak 13.**

Ovi Opći uvjeti poslovanja dostupni su u sjedištu trgovačkog društva Point ONE Šibenik d.o.o. na adresi Velimira Škorpika 7A, 22000 Šibenik, te na službenoj web-stranici Agencije ([www.point1.hr](http://www.point1.hr)).

### **Rješavanje sporova**

#### **Članak 14.**

Rješavanje sporova: Posrednik i nalogodavac nastojat će sve sporove ili nesuglasice rješavati mirnim putem i sporazumno. U slučaju da dogovor nije moguć, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu Posrednika (ili prema posebnom zakonu, ukoliko je propisana zaštita potrošača).

### **Završne odredbe**

#### **Članak 15.**



[15.1] Na sve odnose između Nalogodavca i Posrednika koji proizlaze iz Ugovora o posredovanju, a nisu izričito uređeni ovim Općim uvjetima ili samim Ugovorom, primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina te odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

[15.2] U slučaju nesklada između odredbi ovih Općih uvjeta i pojedinačnog Ugovora o posredovanju, prednost imaju odredbe pojedinačno sklopljenog Ugovora.

[15.3] Sve eventualne izmjene i dopune ovih Općih uvjeta Posrednik je dužan izraditi u pismenom obliku i objaviti na način predviđen u članku 12. (isticanje u sjedištu i na web-stranici).

[15.4] Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu i primjenjuju se od 25.6.2025. godine.

**Potpis:**

Za Point One d.o.o. Šibenik

  

---

Damjan Puljić, direktor