



d.o.o. za projektiranje i promet nekretninama, Osijek, Kapucinska 25/III,

tel. 031/201-113; 031/229-951; 031/229-952; fax. 031/229-955;

e-mail: [estate@estate.hr](mailto:estate@estate.hr), [projektiranje@estate.hr](mailto:projektiranje@estate.hr) info: [www.estate.hr](http://www.estate.hr)

IBAN: HR12 23600001101342810, Poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., MB: 3942767, OIB: 68077377333

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne Novine; 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), ESTATE d.o.o. sa sjedištem u Osijeku, Kapucinska 25 / III, OIB: 68077377333, kojega zastupa direktor društva Ljiljana Dimitrijević (u daljnjem tekstu: posrednik),

u Osijeku, dana 01. veljače 2025. godine, donosi sljedeće:

## OPĆI UVJETI POSLOVANJA

### Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (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 (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor).

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

## PONUĐA NEKRETNINA

### Članak 2.

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 oglasavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je nalogodavac nekretnine odustao od posredovanja. Naše ponude i obavijesti nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi. Cijene nekretnina iskazane su u eurima.

## UGOVOR O POSREDOVANJU

### Članak 3.

Ugovorom o posredovanju posrednik se obvezuje dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako pravni posao bude sklopljen. Ugovor o posredovanju sklapa se između posrednika i nalogodavca. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za posredovanje. Ukoliko nije potpisan ugovor o posredovanju nalogodavac nije dužan posredniku isplatiti naknadu, a sve u slučaju ukoliko posrednik na neki drugi način ne dokaže da je posredovao prilikom sklapanja pravnog posla.

## ISKLUČIVO POSREDOVANJE

### Članak 4.

Posrednik se obvezuje posebno Nalogodavcu skrenuti pozornost i pojasnit mu pojam isključivog posredovanja te mogućnosti pravnih posljedica.

Nalogodavac za vrijeme trajanja isključivog posredovanja ima obavezu ne sklapati pravni posao prodaje nekretnine bez Posrednika.

Ukoliko Nalogodavac za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju sklopi posao sa drugim posrednikom ili realizira kupoprodaju svoje nekretnine samostalno, dužan je Posredniku platiti ugovorenu naknadu.

## OBVEZE POSREDNIKA

### Članak 5.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključenja posredovanog posla;
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
- 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;

- 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 nekretnina koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove;
- omogućiti pregled nekretnine;
- 6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
- 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;
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;
- obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

## OBVEZE NALOGODAVCA

### Članak 6.

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

- obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini;
- dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora;
- osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine;
- zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno;
- ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja;
- obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pritom nije postupio u dobroj vjeri.

## POSREDNIČKA NAKNADA I CJENIK

### Članak 7.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada (u daljnjem tekstu: naknada). Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zakluče (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

Kategorija	Opis posredovanja	Postotak
<b>PRODAJA</b>	Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja).	0,5% - 10% (min 800€)
<b>KUPNJA</b>	Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca).	0,5% - 10% (min 800€)
<b>ZAMJENA</b>	Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni.	0,5% - 10% (min 800€)
<b>IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP</b>	Minimalno 75% mjesečne najamnine za najam/zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci. 100-150% za najam/zakup od 60 mjeseci i više.	75% - 150%
<b>UNAJMLJIVANJE I ZAKUP</b>	Minimalno 75% mjesečne najamnine za najam/zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci. 100-150% za najam/zakup od 60 mjeseci i više.	75% - 150%

Na iznos naknade zaračunava se PDV u iznosu od 25 % jer je Posrednik u sustavu PDV-a.

### Članak 8.

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.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

#### **Članak 9.**

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s trećom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno doveo ili uputio nalogodavcu treću osobu u razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja;
- organizirao susret između nalogodavca i treće 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.

#### **ZAPRIMANJE PRIGOVORA**

Prigovor se predaje:

- u prostorijama tvrtke ESTATE d.o.o., na adresi Kapucinska 25 / III, 31000 Osijek putem knjige pisanih prigovora,
- poštom pisanim putem na adresu tvrtke ESTATE d.o.o. Kapucinska 25 / III, 31000 Osijek
- elektroničkom poštom na službenu adresu elektroničke pošte: estate@estate.hr

#### **PRESTANAK UGOVORA**

##### **Članak 10.**

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci, na neodređeno vrijeme ili prema ugovorenom roku, 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. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku jedne godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je povezao 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 11.**

Za odnose između posrednika 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.

Za sudske sporove nadležan je sud u Osijeku.

Za ESTATE d.o.o.  
direktor:

\_\_\_\_\_  
Ljiljana Dimitrijević, dipl.iur