

Na temelju članka 20. stavka 1. i 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 69/2026), trgovačko društvo EPIC NEKRETNINE d.o.o. (Registar posrednika HGK br. 71/2025; Rješenje MINGO Klasa: UP/I-330-01/25-01/158, Urbroj: 526-07-02-01-01-25-2 od 13. ožujka 2025.) utvrđuje ovaj Službeni cjenik posredničkih naknada, koji se primjenjuje od 7. srpnja 2026. godine kao sastavni dio Općih uvjeta poslovanja i svakog sklopljenog Ugovora o posredovanju.

SLUŽBENI CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA I USLUGA

1. KUPOPRODAJA NEKRETNINA (Posredovanje pri kupnji, prodaji ili zamjeni)

Posrednička naknada (provizija) naplaćuje se u postotku od konačno ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine.

PRODAVATELJ (Nalogodavac koji je potpisao Ugovor o posredovanju):

- Standardna posrednička naknada: **3% do 6%** od kupoprodajne cijene.
- Točna visina naknade definira se Ugovorom o posredovanju, ovisno o složenosti posla i marketinškom angažmanu.

KUPAC (Nalogodavac koji je potpisao Ugovor o posredovanju):

- Fiksna posrednička naknada: **1% do 4%** od kupoprodajne cijene.
- Minimalna posrednička naknada za nekretnine niže vrijednosti: **1.500,00 EUR.**

Zakonsko ograničenje (Članak 30. stavak 3. i 4. Zakona):

- Najviša ukupna posrednička naknada koju agencija može naplatiti za jednu nekretninu (ako posreduje i za prodavatelja i za kupca) iznosi **10%** kupoprodajne cijene.
- Ako naknadu na temelju ugovora plaća samo jedna ugovorna strana, naknada za tog nalogodavca ne smije prijeći **6%** od kupoprodajne cijene.

2. NAJAM I ZAKUP NEKRETNINA

Posrednička naknada naplaćuje se od nalogodavca s kojim agencija ima potpisan Ugovor o posredovanju. Naknada se računa u odnosu na iznos jedne ugovorene mjesečne najamnine/zakupnine.

1. **Ugovori o najmu/zakupu u trajanju do 6 mjeseci:**
Naknada iznosi **75%** iznosa jedne mjesečne najamnine.
2. **Ugovori o najmu/zakupu u trajanju od 6 mjeseci do 36 mjeseci:**
Naknada iznosi **100% (jedna cijela)** mjesečna najamnina.
3. **Ugovori o najmu/zakupu u trajanju od 36 mjeseci i dulje (Dugoročni najam):**
Naknada iznosi maksimalno **150% (jedna i pol)** mjesečna najamnina od jednog nalogodavca.
4. **Zakonsko ograničenje (Članak 30. stavak 3. i 4. Zakona):**

Najviša ukupna posrednička naknada koju agencija može naplatiti za istu nekretninu (od najmodavca i najmoprimca zajedno) iznosi 300% jedne mjesečne najamnine.

- Ako naknadu plaća samo jedna ugovorna strana (jedan nalogodavac), naknada ne smije prijeći zakonski maksimum od **150%** jedne mjesečne najamnine.

3. REDOVNE USLUGE UKLJUČENE U PROVIZIJU

Potpisom Ugovora o posredovanju i plaćanjem posredničke naknade, nalogodavcu su bez dodatne naplate osigurane sljedeće usluge:

- Pregled, provjera i analiza vlasničke i tehničke dokumentacije nekretnine (vlasnički list, posjedovni list, građevinska i uporabna dozvola).
- Fotografiranje nekretnine i izrada profesionalnog opisa za oglašavanje.
- Oglašavanje nekretnine na internetskim portalima, web stranici agencije i društvenim mrežama.
- Organizacija i vođenje razgledavanja nekretnine s potencijalnim klijentima.
- Posredovanje u pregovorima s ciljem postizanja dogovora i sklapanja ugovora.
- Suradnja s ovlaštenim pravnim stručnjacima pri pripremi nacрта predugovora i glavnog ugovora o kupoprodaji/najmu.

4. DODATNE I IZVANREDNE USLUGE (Naplaćuju se zasebno)

Posrednička naknada odnosi se isključivo na redovne usluge posredovanja. Sve dodatne usluge koje nisu obuhvaćene redovnim poslovima posrednika naplaćuju se prema stvarnom trošku, fiksno ili po ponudi, uz prethodni pisani pristanak klijenta.

Konzultacije i procjene:

- Pisano stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine s analizom konkurencije: 250,00 EUR.
- Poslovno i administrativno savjetovanje u vezi s nekretninama (po satu): 50,00 EUR / sat.

Organizacija i koordinacija vanjskih usluga: Na zahtjev klijenta, agencija može organizirati ili koordinirati sljedeće usluge koje se naplaćuju prema ponudi ovlaštenih stručnjaka:

- Arhitektonske i projektantske usluge
- Geodetske usluge (izmjerne, etažiranja i sl.)
- Izradu energetskih certifikata
- Financijsko i porezno savjetovanje
- Druge stručne usluge prema potrebama klijenta.

Napomena o vanjskim troškovima: Troškovi odvjetnika, javnih bilježnika, sudskih pristojbi, poreza, geodetskih usluga, arhitekata, procjenitelja, banaka, prevoditelja i

drugih stručnih osoba nisu uključeni u redovnu posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno.

5. VAŽNA ZAKONSKA NAPOMENA (Zaštita potrošača i trećih strana)

Pravo na naplatu: Agencija EPIC NEKRETNINE d.o.o. ima pravo naplatiti posredničku naknadu **isključivo i jedino** od osoba s kojima ima sklopljen pisani Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama (sukladno članku 23. stavku 3. Zakona).

Treće strane bez ugovora: Potpisivanje Evidencije o razgledavanju nekretnine (potvrde o dolasku na lokaciju) od strane potencijalnog kupca/najmoprimca **ne smatra se ugovorom o posredovanju**. Od trećih strana koje nemaju status nalogodavca agencija neće i ne smije zahtijevati plaćanje provizije niti bilo kakvih popratnih troškova (sukladno članku 29. stavku 7. Zakona).

6. POREZNI STATUS AGENCIJE

Sve cijene i naknade navedene u ovom Cjeniku iskazane su u konačnom iznosu. Tvrtka EPIC NEKRETNINE d.o.o. nije u sustavu PDV-a sukladno odredbama članka 90. stavka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te se PDV ne obračunava i ne dodaje na navedene iznose.

