

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne Novine; 69/2026), trgovačko društvo EPIC NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Grgura Barskog Zadranina 11, 23000 Zadar, OIB: 53599086993, kojeg zastupa Emil Perović, direktor (u daljnjem tekstu: Posrednik) dana 07. srpnja 2025., donosi sljedeće

## OPĆE UVJETE POSLOVANJA

### I. UVODNE ODREDBE

(1) Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se osnovna prava i obveze Posrednika, Nalogodavca i drugih sudionika u poslovima posredovanja u prometu nekretnina, pravila postupanja Posrednika, dovođenje u vezu, obračun i naplata posredničke naknade, dodatne usluge i troškovi, oglašavanje, razgledavanje, evidencije, odgovornost, komunikacija i druga pitanja povezana s posredovanjem.

(2) Ovi Opći uvjeti i važeći Cjenik Posrednika čine sastavni dio ugovora o posredovanju ako su Nalogodavcu uručeni, predloženi ili stavljeni na raspolaganje prije sklapanja ugovora o posredovanju te ako ih je Nalogodavac prihvatio potpisom ugovora o posredovanju ili na drugi dopušten način iz kojeg proizlazi njegov pristanak.

### II. ZNAČENJE IZRAZA SADRŽANIH U OPĆIM UVJETIMA

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeća značenja:

1. *posrednik* je trgovačko društvo ili obrt registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sa sjedištem na području Republike Hrvatske ili države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru
2. *agent* je fizička osoba koja ima položen stručni ispit za obavljanje poslova agenta, upisana je u Imenik agenata i zaposlena kod posrednika na temelju ugovora o radu
3. *posredovanje* su radnje posrednika kojima se povezuje nalogodavac s trećom osobom te pregovori i priprema sklapanja pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina, osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
4. *nekretnine* su čestice zemljišne površine, sukladno općem propisu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
5. *nalogodavac* je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju
6. *treća osoba* je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla koji se odnosi na određenu nekretninu
7. *ponuda* se temelji isključivo na podacima koje je posrednik zaprimio pisanim ili usmenim putem od vlasnika nekretnine (ili nalogodavca). Ponuda postaje pravno valjana za oglašavanje tek kada se potvrdi potpisivanjem ugovora o posredovanju.

## **II. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

- (1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor o posredovanju) posrednik se obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.
- (2) Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme te nije dopušteno obavljati poslove posredovanja bez sklopljenog ugovora.
- (3) Ako ugovorne strane ne ugovore trajanje ugovora, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci.
- (4) U ugovoru o posredovanju moraju biti navedeni podaci o posredniku i nalogodavcu, predmet posredovanja, vrsta i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje, iznos posredničke naknade, podaci o svim dodatnim uslugama i troškovima u vezi s posredovanjem ako ih posrednik, u dogovoru s nalogodavcem pruža, uključujući vrstu i visinu navedenih troškova s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova, registarski broj upisa u Registar posrednika.
- (5) Sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, a koji su potpisali posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba.

## **III. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU**

- (1) Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.
- (2) U slučaju da je otkaz Ugovora o posredovanju bio protivan načelu savjesnosti i poštenja ili vođen s namjerom da se Posrednika liši prava na naknadu za posredovanje, Posrednik ima pravo na naknadu štete u visini ugovorene posredničke naknade.
- (3) Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.
- (4) Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.

## **IV. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE**

- (1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, pri čemu ta obveza mora biti izričito ugovorena.
- (2) Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, obavezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te naknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.
- (3) Prilikom sklapanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan upozoriti nalogodavca na pravne učinke i posljedice takve klauzule.

## **V. OBVEZE POSREDNIKA**

(1) Posrednik u obavljanju poslova posredovanja odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima.

(2) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina posrednik se obvezuje:

1. nastojati pronaći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed ugovorene troškove
5. omogućiti ili uskratiti razgled nekretnina, sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka
6. čuvati osobne podatke nalogodavca te, po pisanome nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje
7. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornome uređenju
8. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

(3) Ako Posrednik pojedinu radnju iz redovnih poslova posredovanja nije mogao izvršiti, ili je nije mogao izvršiti u cijelosti, zbog postupanja ili propuštanja Nalogodavca, osobito zbog nedostavljanja podataka ili dokumentacije, dostave netočnih ili nepotpunih podataka, onemogućavanja pristupa nekretnini, uskraćivanja razgleda, promjene uvjeta posla, izostanka potrebne suradnje ili drugog postupanja protivnog ugovoru o posredovanju, takva okolnost ne smatra se povredom obveze Posrednika i ne utječe na pravo Posrednika na posredničku naknadu ako su ispunjene pretpostavke za njezinu naplatu.

## **VI. OBVEZE NALOGODAVCA**

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje na sljedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, a ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku odnosno uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju o nekretnini koja je predmet posredovanja te dokaze o ispunjavanju obveza prema trećim osobama
2. dati posredniku na uvid isprave kojima dokazuje svoje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete
3. omogućiti posredniku i trećoj osobi razgledanje nekretnine
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis i traženu cijenu
5. isplatiti posredniku posredničku naknadu

6. ako je izričito ugovoreno, naknaditi posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja
7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji je posrednik ovlašten, osobito o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini
8. ako želi ostati nepoznat, nije obvezan otkriti svoj identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

(2) Nalogodavac nije obvezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je posrednik pronašao, a odredba ugovora o posredovanju u prometu nekretnina kojom je drukčije ugovoreno je ništetna.

(3) Ako nalogodavac ne postupi u dobroj vjeri, posredniku odgovara za štetu i dužan je naknaditi sve učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

(4) Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

## **VII. POSREDNIČKA NAKNADA**

(1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

(2) Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako nije ugovoreno da to pravo nastaje već sklapanjem predugovora.

(3) Posrednik ne smije zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed odnosno prije sklapanja ugovora o posredovanju ili predugovora iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem mogu se naplatiti u visini stvarnih troškova, ako je to posebno ugovoreno s nalogodavcem.

(5) Ako ugovor o posredovanju prestane, a nalogodavac naknadno sklopi pravni posao s trećom osobom koji je izravna posljedica radnji posrednika poduzetih prije prestanka ugovora, posrednik ima pravo na punu posredničku naknadu, osim ako je drukčije ugovoreno.

(6) Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

(7) U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene ovom toč. VII. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca, cijena posredničke satnice iznosi 50,00 EUR (pedeset eura)

(8) Nalogodavac se obvezuje Posredniku isplatiti posredničku naknadu i u slučaju da njegov bračni drug, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj; odnosno trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac, njegov bračni drug ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj osnivač/suosnivač ili odgovorna osoba (direktor, prokurist, član uprave ili nadzornog odbora, ravnatelj) sklopi pravni posao iz čl. 1. ovog Ugovora.

(9) Svi načini dovođenja u vezu Nalogodavca i Treće osobe su jednakovrijedni, te se mogu dokazivati dopuštenim dokaznim sredstvima, uključujući potvrdu o razgledu Nekretnine, pisanom ili elektroničkom komunikacijom, evidencijom poziva, dokazom o slanju podataka o Nekretnini, dokazom o razgledu Nekretnine, dokazom o održanim sastancima, ponudom, obavijesti Nalogodavcu o trećoj osobi ili drugim poslovnim evidencijama Posrednika.

## **VIII. POTVRDA O RAZGLEDU I ZABRANA NAPLATE POSREDNIČKE NAKNADE OD TREĆE OSOBE**

(1) Posrednik koji na temelju ugovora o posredovanju s nalogodavcem oglašava nekretninu na tržištu ne smije uvjetovati razgledavanje te nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.

- (2) Prilikom razgledavanja nekretnine putem posrednika potpisuje se potvrda o razgledavanju kojom posrednik odnosno agent dokazuje nalogodavcu da je pokazao nekretninu trećim osobama.
  - (3) Potpisivanje potvrde o razgledavanju nekretnine ne smatra se ugovorom o posredovanju i ne smije sadržavati odredbe kojima se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade.
  - (4) Posrednik zadržava pravo omogućiti ili uskratiti razgled nekretnine sukladno interesima Nalogodavca i stručnoj procjeni Posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka.
- Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a koja nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

## **IX. POSREDOVANJE ZA OBJE UGOVORNE STRANE**

- (1) Posrednik može u vezi s posredovanjem za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od nalogodavca i od treće osobe koja postaje nalogodavac, pod uvjetom da je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju.
- (2) Uz naknadu iz stavka 1. ovoga članka posrednik može naplatiti i zasebno ugovorene troškove iz toč. VII. Ovih Općih uvjeta.
- (3) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos posredničke naknade naplaćene od oba nalogodavca za istu nekretninu ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade određene važećim cjenikom u vrijeme sklapanja tih ugovora o posredovanju.
- (4) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, posrednik može toj ugovornoj strani naplatiti posredničku naknadu isključivo do najviše polovice iznosa posredničke naknade određene važećim cjenikom u vrijeme sklapanja tog ugovora o posredovanju.
- (5) Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

## **X. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA**

- (1) Posrednik je dužan čuvati kao povjerljive podatke o Nalogodavcu, trećim osobama, nekretnini, uvjetima pravnog posla, pregovorima, dokumentaciji i drugim okolnostima za koje sazna u obavljanju poslova posredovanja, osim ako je njihovo otkrivanje potrebno radi izvršenja ugovora o posredovanju, provedbe posredovanog pravnog posla, zaštite prava i interesa Posrednika ili Nalogodavca, ispunjenja zakonskih obveza ili ako je Nalogodavac dao suglasnost za njihovo otkrivanje.
- (2) Posrednik obrađuje osobne podatke Nalogodavca, trećih osoba i drugih sudionika u skladu s važećim propisima o zaštiti osobnih podataka, u svrhe povezane s obavljanjem poslova posredovanja, izvršenjem ugovora o posredovanju, komunikacijom, oglašavanjem i prezentacijom nekretnine, vođenjem evidencija, ispunjenjem zakonskih i regulatornih obveza te zaštitom svojih prava i pravnih interesa.
- (3) Nalogodavac je dužan Posredniku dostaviti točne, potpune i ažurne podatke, isprave i informacije potrebne za identifikaciju, provjere i druge radnje koje je Posrednik dužan provoditi prema propisima o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, zaštiti osobnih podataka, poreznim propisima, propisima o posredovanju u prometu nekretnina i drugim važećim propisima.

(4) Ako Nalogodavac, treća osoba ili druga relevantna osoba ne dostavi podatke, isprave ili informacije potrebne za provedbu zakonskih ili regulatornih obveza Posrednika, ili ako Posrednik na temelju provedenih provjera ocijeni da postoje zakonske, regulatorne, reputacijske, poslovne ili druge opravdane zapreke za nastavak posredovanja, Posrednik je ovlašten odbiti sklapanje ugovora, odgoditi ili uskratiti pojedinu radnju, obustaviti daljnje posredovanje ili otkazati ugovor o posredovanju, u skladu s važećim propisima i ugovorom o posredovanju.

## **XI. ZAVRŠNE ODREDBE**

(1) Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima te ostali odgovarajući zakonski propisi. Mjerodavno je pravo Republike Hrvatske.

(2) Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i počinju se primjenjivati dana 7. srpnja 2026. godine, čime se u cijelosti stavljaju izvan snage Opći uvjeti poslovanja od 1. travnja 2025. godine.

U Zadru, 7. srpnja 2026. godine

### **OBAVIJEST O NAČINU PODNOŠENJA PRIGOVORA**

Sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti potrošača (NN. br. 41/14), u slučaju primjedbi na pruženu uslugu, pisani prigovor je moguće poslati poštom na adresu trgovačkog društva:

EPIC NEKRETNINE d.o.o., Grgura barskog Zadranina 11, 23000 Zadar

ili elektroničkom poštom na e-mail: [info@epic-nekretnine.com](mailto:info@epic-nekretnine.com)

Na Vaš prigovor odgovoriti ćemo u pisanom obliku u roku od 15 dana od zaprimanja istog.

EPIC NEKRETNINE d.o.o.