

OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine br. 69/2026), Zakonu o obveznim odnosima i drugim primjenjivim propisima, Uprava trgovačkog društva AI POWER d.o.o., Hrvatske mladeži 32, 34551 Lipik, OIB: 81627436690, dana 07.07.2026. godine donosi sljedeće Opće uvjete poslovanja.

I. OPĆE ODREDBE

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se odnosi između Posrednika, Nalogodavca i trećih osoba u vezi s obavljanjem poslova posredovanja u prometu nekretnina. Posrednik je AI POWER d.o.o., Hrvatske mladeži 32, 34551 Lipik, OIB: 81627436690, web domena: eNekretnine.hr, e-mail: info@enekretnine.hr, tel.: +385 92 436 7179.

Posrednik je upisan u Registar posrednika u prometu nekretnina koji vodi Hrvatska gospodarska komora pod registarskim brojem 149/2023. Rješenje o ispunjavanju uvjeta: KLASA: UP/I-330-01/23-01/390, URBROJ: 517-08-01-01-01-23-3, datum: 17.10.2023.

Ovi Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se zajedno s pojedinačnim pisanim ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika. U slučaju razlike između ugovora o posredovanju i Općih uvjeta, primjenjuje se odredba koja je u očitom interesu nalogodavca ili odredba pojedinačnog ugovora ako je dopuštena propisima.

Posrednik je obavezan ove Opće uvjete poslovanja istaknuti na vidljivom i pristupačnom mjestu u sjedištu, podružnici ili izdvojenom pogonu te ih učiniti dostupnima nalogodavcu prije sklapanja ugovora o posredovanju.

II. ZNAČENJE POJMOVA

Pojam	Značenje
Posrednik	Trgovačko društvo ili obrt registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, koje ispunjava zakonske uvjete i upisano je u Registar posrednika. U ovim Općim uvjetima Posrednik je AI POWER d.o.o.
Agent	Fizička osoba koja ima položen stručni ispit za obavljanje poslova agenta, upisana je u Imenik agenata i zaposlena je kod jednog posrednika na temelju ugovora o radu.
Posredovanje	Radnje povezivanja nalogodavca s trećom osobom te pregovori i priprema sklapanja pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina, osobito kupnja, prodaja, zamjena, najam i zakup.
Nalogodavac	Fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.
Treća osoba	Osoba koju Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla koji se odnosi na određenu nekretninu.
Cjenik	Važeći cjenik posredničkih i dodatnih usluga Posrednika s naznačenim datumom i godinom. Cjenik čini sastavni dio ugovora o posredovanju i potpisuje se uz ugovor.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

- Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.
- Nije dopušteno obavljati poslove posredovanja bez prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju.
- Ako ugovorne strane ne ugovore trajanje ugovora, smatra se da je ugovor sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci.

- Ugovor mora sadržavati podatke o Posredniku i Nalogodavcu, predmet posredovanja, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, iznos posredničke naknade, podatke o eventualnim dodatnim uslugama i troškovima te registarski broj Posrednika u Registru posrednika.
- Važeći Cjenik s naznačenim datumom i godinom sastavni je dio ugovora o posredovanju i potpisuju ga Posrednik i Nalogodavac, odnosno treća osoba koja s Posrednikom sklapa zaseban ugovor o posredovanju.

IV. OGLAŠAVANJE NEKRETNINA

- Posrednik ne smije oglašavati nekretninu bez prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine odnosno ovlaštenim nalogodavcem.
- Prilikom oglašavanja u javnim glasilima, elektroničkim medijima, na mrežnim stranicama, oglasnicima, društvenim mrežama, u poslovnom prostoru ili na drugim dopuštenim mjestima, Posrednik objavljuje svoju tvrtku i adresu sjedišta, kao i adrese poslovnica odnosno poveznicu koja sadrži adrese poslovnica ako ih ima.
- Nalogodavac je dužan Posredniku dati točne podatke o nekretnini, uključujući cijenu, opis, površinu, pravni status, terete i druge bitne podatke potrebne za zakonito i točno oglašavanje.

V. RAZGLED NEKRETNINE I POTVRDA O RAZGLEDAVANJU

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.

Prilikom razgledavanja može se potpisati potvrda o razgledavanju nekretnine. Potvrdom o razgledavanju Posrednik odnosno Agent dokazuje Nalogodavcu da je nekretnina pokazana trećoj osobi.

Potvrda o razgledavanju nekretnine nije ugovor o posredovanju, ne smatra se nalogom za posredovanje i ne smije sadržavati odredbu kojom se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade.

VI. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednog drugog posrednika, pri čemu takva obveza mora biti izričito ugovorena.

Prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje, pravne učinke i posljedice ugovaranja isključivog posredovanja.

Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te naknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja, ako su bili izričito ugovoreni.

VII. OBVEZE POSREDNIKA

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja i drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima. Posrednik se obvezuje osobito:

- nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
- upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom odnosno zakupninom/najamninom slične nekretnine;
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini;
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način i izvršiti druge radnje dogovorene ugovorom;
- omogućiti ili uskratiti razgled nekretnine u skladu s interesima Nalogodavca i stručnom procjenom Posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka;
- čuvati osobne podatke Nalogodavca te, po pisanom nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i poslu za koji posreduje;
- ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornom uređenju;
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Dodatne radnje koje prelaze uobičajenu prezentaciju nekretnine i osnovne posredničke radnje Posrednik obavlja samo ako su posebno ugovorene, uz navođenje vrste, opisa, visine troška ili načina izračuna i obveznika plaćanja.

VIII. OBEVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se ugovorom o posredovanju obvezuje osobito:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini;
- ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku odnosno uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju te dokaze o ispunjavanju obveza prema trećim osobama;
- dati Posredniku na uvid isprave kojima dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete;
- omogućiti Posredniku i trećoj osobi razgled nekretnine;
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis i traženu cijenu;
- isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu nakon nastanka prava na naknadu;
- ako je izričito ugovoreno, naknaditi Posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
- 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.

Nalogodavac nije obavezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je Posrednik pronašao. Ako Nalogodavac ne postupi u dobroj vjeri, odgovara Posredniku za štetu i dužan je naknaditi učinjene troškove u skladu sa Zakonom i ugovorom.

IX. POTPOSREDOVANJE I SURADNJA S DRUGIM POSREDNICIMA

Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na drugog ovlaštenog posrednika samo ako je takav prijenos izričito ugovoren između Posrednika i Nalogodavca. U tom slučaju Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s Posrednikom s kojim je sklopio ugovor o posredovanju.

Ako je prijenos ugovora o posredovanju izričito ugovoren, Posrednik je dužan Nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je ugovor prenesen.

X. EVIDENCIJA O POSREDOVANJU

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina za sve sklopljene ugovore o posredovanju, uključujući i ugovore kod kojih nije došlo do sklapanja posredovanog posla.

Evidencija za realizirane poslove sadrži osobito vrstu ugovora za čije se sklapanje posredovalo, vrstu nekretnine, adresu i podatke o upisu u katastar i zemljišne knjige, tehničke podatke i energetske razred, ugovorenu cijenu, najamninu, zakupninu ili drugu naknadu u ukupnom iznosu i po četvornom metru, iznos posredničke naknade i obveznika plaćanja te važeći Cjenik na temelju kojeg je naknada ugovorena.

Za ugovore kod kojih nije došlo do posredovanog posla evidencija sadrži podatke o Posredniku i Nalogodavcu, predmet posredovanja, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, iznos posredničke naknade te podatke o dodatnim uslugama i troškovima ako su ugovoreni.

XI. POSREDNIČKA NAKNADA

Visina posredničke naknade određuje se pisanim ugovorom o posredovanju, u skladu s važećim Cjenikom Posrednika.

- Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako je ugovoreno da pravo na naknadu nastaje već sklapanjem predugovora.
- Posrednik ne smije zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora ili predugovora za koji je posredovao.
- Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem mogu se naplatiti u visini stvarnih troškova samo ako su posebno ugovoreni s Nalogodavcem, odnosno osobom koja ih plaća.

- 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 u skladu sa Zakonom.
- Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu trećoj osobi koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca, zakupnika ili drugog stjecatelja prava, ako ta osoba s Posrednikom nije prethodno sklopila zaseban pisani ugovor o posredovanju.

XII. POSREDOVANJE ZA OBJE STRANE

Posrednik može za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od Nalogodavca i od treće osobe koja postaje nalogodavac samo ako je sa svakom stranom sklopio zaseban pisani ugovor o posredovanju.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dvije strane i ugovoreno je da posredničku naknadu plaćaju obje strane, ukupni iznos posredničke naknade naplaćen od obje strane za istu nekretninu ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade određen važećim Cjenikom u vrijeme sklapanja tih ugovora.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dvije strane, a ugovoreno je da posredničku naknadu plaća samo jedna strana, ta strana može biti zadužena najviše do polovice najvišeg iznosa naknade određenog važećim Cjenikom, osim ako je ugovorena niža naknada.

Prije sklapanja ugovora o posredovanju Posrednik pisanim putem upoznaje ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

XIII. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA I POVJERLJIVOST

Posrednik obrađuje osobne podatke Nalogodavca i trećih osoba u mjeri potrebnoj za sklapanje i izvršenje ugovora o posredovanju, ispunjenje zakonskih obveza, dokazivanje poduzetih radnji posredovanja, zaštitu pravnih interesa i provedbu propisa o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

Podaci o nekretnini, fotografije, snimke, tlocrti i drugi materijali koriste se za oglašavanje i prezentaciju nekretnine samo u opsegu koji je potreban za izvršenje ugovora o posredovanju i uz poštivanje naloga Nalogodavca.

Posrednik čuva povjerljive podatke o Nalogodavcu, trećim osobama i nekretnini te ih otkriva samo kada je to nužno za izvršenje ugovora, zaštitu prava Posrednika ili ispunjenje zakonske obveze.

XIV. SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

Posrednik, kada je to propisano primjenjivim propisima, provodi mjere dubinske analize stranke, identifikacije i provjere identiteta stranke i stvarnog vlasnika, prikupljanja podataka o svrsi i predviđenoj prirodi poslovnog odnosa, praćenja poslovnog odnosa te druge mjere u skladu s propisima o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

Nalogodavac i druga osoba koja koristi usluge Posrednika dužni su Posredniku pravodobno dostaviti točne i potpune podatke i dokumentaciju potrebnu za ispunjavanje zakonskih obveza Posrednika.

XV. PRIGOVORI

Nalogodavac može podnijeti pisani prigovor u vezi s pružanjem usluga Posrednika na adresu Hrvatske mladeži 32, 34551 Lipik ili putem e-maila info@enekretnine.hr. Prigovor mora sadržavati činjenice i dokaze na kojima se temelji.

Posrednik će na pisani prigovor odgovoriti pisanim putem u roku od najviše 15 dana od dana zaprimanja urednog prigovora.

Posrednik će nastojati sve sporove riješiti mirnim i izvansudskim putem. Ako mirno rješenje nije moguće, nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu, ako prisilnim propisima nije određeno drugo nadležno tijelo ili sud.

XVI. ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose između Posrednika i Nalogodavca koji nisu uređeni ugovorom o posredovanju, ovim Općim uvjetima ili Cjenikom, primjenjuju se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima i drugi primjenjivi propisi.

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu danom donošenja.

Zagreb, 07.07.2026. godine

Direktor:



Dejan Ilić



ZAGREB, JORDANOVAC 3
OIB: 81627436690