

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026), ALFA STAN 2 d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u PODSTRANI, SVETI MARTIN 138, Poslovni prostor na adresi: Ostravska 4, Split, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 060243786, MB 02397382, osobni identifikacijski broj (OIB): 46649642286 kao posrednik u prometu nekretnina donosi Opće uvjete za obavljanje posredovanja.

## **OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

### **1. OPĆE ODREDBE**

- 1.1** Općim uvjetima poslovanja (dalje u tekstu: Opći uvjeti) agencija za posredovanje nekretnina ALFA STAN 2 d.o.o. (dalje u tekstu Agencija) uređuje osnovne, obvezne poslovne odnose između Agencije i fizičke ili pravne osobe nalogodavca: prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu Nalogodavac ) kojima Agencija pruža usluge posredovanja u prometu nekretnina a koja s posrednikom sklapa pisani Ugovor o posredovanju.
- 1.2** Opći uvjeti primjenjuju se zajedno s pojedinačnim ugovorima sklopljenim s nalogodavcima i čine sastavni dio pojedinačnog ugovora sklopljenog s nalogodavcem.
- 1.3** Podaci o nalogodavcu čine poslovnu tajnu Agencije i ona ih smije koristiti samo u svrhu posredovanja u prometu nekretnina i može se priopćavati samo trećoj osobi kod posredovanja, državnim i javnim tijelima, pravnim osobama i ustanovama sukladno zakonskim propisima, te javno oglašavati na način određen ugovorom o posredovanju.
- 1.4** Agencija je po pisanom nalogu Nalogodavca dužna kao poslovnu tajnu čuvati podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom odnosno poslom za koji posreduje.

### **2. POSLOVANJE AGENCIJE**

- 2.1** Agencija u obavljanju poslova posredovanja postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i poslovnim običajima (pažnjom dobrog stručnjaka).
- 2.2** Agencija poslove posredovanja u prometu nekretnina obavlja temeljem ugovora o posredovanju koji sklapa s Nalogodavcem u pisanom obliku i na određeno vrijeme.
- 2.3** Prilikom sklapanja ugovora o posredovanju Agencija utvrđuje identitet Nalogodavca uvidom u osobnu ispravu pri čemu se utvrđuje ime i prezime, adresa prebivališta ili boravišta i podaci o ispravi na temelju koje se utvrđuje identitet klijenta.
- 2.4** Identitet pravne osobe utvrđuje se uvidom u Izvadak iz sudskog registra za poduzeća, odnosno uvidom u obrtnicu za obrte.

### **3. OBVEZE KLIJENTA**

- 3.1** Prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac je dužan Agenciji uručiti svu vlasničku i tehničku dokumentaciju kojom raspolaže za određenu nekretninu, dati Agenciji na uvid dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani te obavijestiti Agenciju o eventualnom postojanju uknjiženih ili neuknjiženih tereta na nekretnini kao i o svim drugim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja.

- 3.2 Informativno razgledavanje nekretnine nije uvjetovano sklapanjem Ugovora o posredovanju.
- 3.3 Obavijestiti Posrednika o cijeni nekretnine.
- 3.4 Nakon nastanka prava na posredničku naknadu, isplatiti Agenciji posredničku naknadu i troškove na način kako je to regulirano Ugovorom o posredovanju.
- 3.5 Ako je to izričito ugovoreno Ugovorom o posredovanju nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,

#### **4. OBVEZE AGENCIJE**

- 4.1 Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće:

### **I KUPOPRODAJA NEKRETNINE**

1. pribaviti i izvršiti uvid u postojeću vlasničku dokumentaciju (ZK izvadak, posjedovni list, kopiju katastarskog plana) i tehničku dokumentaciju (lokacijsku dozvolu, građevinsku dozvolu, uporabnu dozvolu) i drugu relevantnu dokumentaciju za nekretninu
2. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine)
3. upozoriti Nalogodavca: na eventualne očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišno knjižnim stanjem nekretnine, na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini, na pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani, na eventualne nedostatke građevne i uporabne dozvole prema posebnom zakonu, na eventualno postojanje i okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno pravnim propisima
4. ukoliko je predmet posredovanja zemljište; provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnosi na to zemljište
5. obići nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine
6. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
7. na traženje Nalogodavca angažirati ovlaštenog procjenitelja za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine
8. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama koje reguliraju kupoprodaju nekretnina
9. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku
10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
11. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla
12. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja

### **II ZAKUP NEKRETNINE**

1. prikupiti postojeću vlasničku dokumentaciju (vlasnički list) ili drugu dokumentaciju koja zakupodavcu daje pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora
2. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine)

3. običi nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine
4. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama koje reguliraju zakup poslovnih prostora
5. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom zakupa slične nekretnine
6. od zakupodavca pribaviti informacije o: visini zakupnine i načinu plaćanja, vrsti drugih troškova koji se plaćaju u vezi sa zakupom i način na koji će se plaćati, trajanje zakupa te druge relevantne informacije
7. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku
8. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
9. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla
10. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja

### **III NAJAM NEKRETNINE**

1. nastojati pronaći i dovesti Nalogodavca u vezu s trećom osobom radi sklapanja ugovora o najmu,
2. prikupiti postojeću vlasničku dokumentaciju (vlasnički list) ili drugu dokumentaciju koja najmodavcu daje pravo na sklapanje ugovora o najmu,
3. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine),
4. običi nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine,
5. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama kojim reguliraju najam,
6. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom najma slične nekretnine,
7. od najmodavca pribaviti informacije o: visini najamnine i načinu plaćanja, vrsti drugih troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, trajanje najma te druge relevantne informacije,
8. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku,
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
10. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla,
11. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet Posredovanja.

### **5. PONUDA NEKRETNINA**

- 5.1** 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 oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje a agenciju nije obavijestio.
- 5.2** Naše ponude i obavijesti primatelj je dužan čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše prethodno pisano odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

**5.3** Ako je primatelju naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem , putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom

**5.4** Cijene nekretnina su iskazane u valuti EUR.

## **6. POSREDNIČKA NAKNADA/ CJENIK USLUGA**

U navedenu posredničku naknadu uključene su uobičajene radnje posredovanja, osobito povezivanje Nalogodavca s trećom osobom, provjeravanje stanja nekretnine, predstavljanje i oglašavanje nekretnine, posredovanje u pregovorima te pripremne radnje za sklapanje pravnog posla, kako je detaljno navedeno u članku 4. ovih Općih uvjeta.

**CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA – 2026.**

**Važeći od 07.07.2026. godine**

### **KUPOPRODAJA**

**naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene**  
**NAPOMENA: Posrednik na cijene iskazanih posredničkih naknada i usluga obračunava PDV jer je posrednik u sustavu PDV-a.**

Najviša ukupna naknada kod kupoprodaje za istu nekretninu .....6%

#### **PRODAJA**

Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine  
 (naplaćuje se od prodavatelja)..... 3 %,

#### **KUPNJA**

Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine  
 (naplaćuje se od kupca).....3 %,

**ZAMJENA** .....3 %,

Prilikom zamjene nekretnina posrednička naknada naplaćuje se od svake strane u zamjeni.

Naknada za svaku stranu iznosi 3 % od vrijednosti nekretnine koju je ta strana stekla zamjenom.

### **ZAKUP I NAJAM**

#### **IZNAJMLJIVANJE / ZAKUP – POSREDNIČKA NAKNADA**

Najviša posrednička naknada za posredovanje pri najmu odnosno zakupu nekretnine iznosi 200 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine, jednokratno, uvećano za PDV.

200 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine – najviši iznos posredničke naknade.

Ugovorena posrednička naknada može biti niža od najvišeg iznosa određenog Cjenikom, ako je tako izričito ugovoreno Ugovorom o posredovanju.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima zasebne Ugovore o posredovanju s dva nalogodavca, a ugovoreno je da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, toj se strani može naplatiti najviše polovica najvišeg iznosa posredničke naknade određenog važećim Cjenikom, odnosno najviše 100 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine.

Posrednička naknada naplaćuje se isključivo od nalogodavca koji je s Agencijom sklopio pisani Ugovor o posredovanju.

#### **OBVEZNIK PLAĆANJA POSREDNIČKE NAKNADE**

Kod najma odnosno zakupa obveznik plaćanja posredničke naknade je isključivo nalogodavac koji je s Agencijom sklopio Ugovor o posredovanju i u kojem je izričito ugovorena obveza plaćanja naknade.

Ako je za istu nekretninu sklopljen Ugovor o posredovanju s najmodavcem odnosno zakupodavcem i zaseban Ugovor o posredovanju s najmoprimcem odnosno zakupnikom, a ugovoreno je da naknadu plaća samo jedna strana, toj strani može se naplatiti najviše 100 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine, uvećano za PDV.

## OSTALE USLUGE

|                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Poslovno savjetovanje i angažman posrednika .....                                                                                                                                                                | <b>80 EUR/sat</b> |
| ili fiksni iznos sukladno procjeni i dogovoru.                                                                                                                                                                   |                   |
| ** Fotografiranje i priprema nekretnine za oglašavanje .....                                                                                                                                                     | <b>80 EUR</b>     |
| Procjena nekretnine – stanovi i građevinska zemljišta .....                                                                                                                                                      | <b>200 EUR</b>    |
| Procjena kuća i poslovnih prostora .....                                                                                                                                                                         | <b>200 EUR</b>    |
| ** Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije.....     | <b>15 EUR</b>     |
| ** Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije..... | <b>50 EUR</b>     |

*\*\* za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine.*

*Naknada za fotografiranje i pripremu nekretnine uračunava se u posredničku naknadu ako se sklopi Ugovor o posredovanju i realizira promet nekretnine.*

*Sve navedene naknade ugovaraju se pisanim Ugovorom o posredovanju, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026).*

*Informativno razgledavanje nekretnine nije uvjetovano sklapanjem Ugovora o posredovanju.*

*Agencija ostvaruje pravo na naknadu pod uvjetima utvrđenim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina i Ugovorom o posredovanju.*

*Na sve navedene naknade obračunava se PDV sukladno važećim propisima.*

- 6.1** Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja pravnog posla za koji je posredovao, odnosno već sklapanjem predugovora ako je takav način nastanka prava na posredničku naknadu izričito ugovoren Ugovorom o posredovanju.
- 6.2** Posrednik ostvaruje pravo na naknadu i kada je pravni posao zaključen nakon isteka ugovora s osobom s kojom je nalogodavca doveo u vezu tijekom trajanja ugovora, ako je to predviđeno ugovorom o posredovanju.
- 6.3** Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu stvarnih troškova nužnih za izvršenje naloga koji prelaze uobičajene troškove posredovanja te zatražiti da mu se, ako je to posebno ugovoreno, unaprijed osiguraju sredstva za određene izdatke.
- 6.4** Ako je Nalogodavac sam pronašao zainteresiranu osobu ili je zainteresiranu osobu pronašao putem treće osobe, Posrednik nema pravo na posredničku naknadu po osnovi pronalaska te osobe, ali može naplatiti stvarne troškove dodatnih usluga i drugih radnji koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem, isključivo ako su takvi troškovi

prethodno posebno i izričito ugovoreni s Nalogodavcem, uz navođenje vrste, visine troška i obveznika plaćanja.

- 6.5** Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca, zakupnika ili drugog stjecatelja, a koja s Posrednikom nije sklopila Ugovor o posredovanju.
- 6.6** U slučaju posredovanja za obje ugovorne strane, kada su s obje strane sklopljeni zasebni Ugovori o posredovanju, ukupna posrednička naknada naplaćena od obje strane za istu nekretninu ne može prelaziti najviši iznos posredničke naknade određen važećim Cjenikom u trenutku sklapanja Ugovora o posredovanju. Ako je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, naknada te strane ne može prelaziti polovicu najvišeg iznosa posredničke naknade određenog važećim Cjenikom u trenutku sklapanja Ugovora o posredovanju. Kod najma odnosno zakupa, uz najviši Cjenikom određen iznos od 200 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine, to znači da u takvom slučaju jedna strana može platiti najviše 100 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine, uvećano za PDV.
- 6.7** Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:
- neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
  - organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
  - nalogodavcu ili trećoj osobi priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je omogućio uvid u točnu lokaciju tražene nekretnine.

## **7. PRESTANAK UGOVORA**

- 7.1** Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme, sukladno roku određenom pojedinačnim Ugovorom o posredovanju. Ako trajanje ugovora nije posebno ugovoreno, smatra se da je ugovor sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci. Ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen, sklapanjem pravnog posla za koji je posredovano, odnosno otkazom ili na drugi način predviđen Zakonom i Ugovorom o posredovanju.
- 7.2** Prestankom Ugovora prestaju međusobna prava i obveze ugovornih strana, osim prava i obveza koje prema Zakonu, ovom Ugovoru i ovim Općim uvjetima nastaju ili postoje i nakon prestanka Ugovora, uključujući pravo Posrednika na posredničku naknadu iz članka 7.3.
- 7.3** Ako nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica djelovanja Posrednika poduzetih prije prestanka Ugovora, Posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti, u skladu sa Zakonom i Ugovorom o posredovanju.
- 7.4** Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencija prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru agencije.

## **8. OSTALE ODREDBE**

- 8.1** Za odnose između Agencije i Nalogodavca i ostalih osoba kojih se tiču, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.
- 8.2** U slučaju spora, ugovorne strane dužne su prije pokretanja sudskog postupka, pokušati spor riješiti mirenjem ili putem Centra za mirenje pri HGK.
- 8.3** U slučaju da mirenje ne uspije, svaka ugovorna strana može ostvarivati svoja prava pred stvarno i mjesno nadležnim sudom u skladu s važećim propisima.
- 8.4** Nalogodavac potvrđuje da je obaviješten o obradi njegovih osobnih podataka te da se osobni podaci obrađuju u svrhu sklapanja i izvršenja Ugovora o posredovanju, ispunjenja zakonskih obveza Agencije te drugih zakonitih svrha obrade, u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka i važećim propisima o zaštiti osobnih podataka.
- 8.5** Nalogodavac potvrđuje da mu je prije sklapanja Ugovora uručena odnosno stavljena na raspolaganje Obavijest o obradi osobnih podataka.
- 8.6** Osobne podatke obrađujemo u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i ostalih propisa o zaštiti osobnih podataka.
- 8.7** Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.
- 8.8** Posrednik, Agencija ALFA STAN 2 d.o.o., ima sklopljenu i važeću policu osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu koju bi mogla prouzročiti nalogodavcu ili trećim osobama u vezi s obavljanjem poslova posredovanja u prometu nekretnina, kod osiguravatelja EUROHERC OSIGURANJE d.d., u skladu s uvjetima i minimalnim osiguranim iznosima propisanim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

## **9. NAČELA POSLOVANJA**

- 9.1** Agencija obavlja poslove posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, Zakonom o obveznim odnosima, propisima o sprječavanju pranja novca, propisima o zaštiti osobnih podataka te drugim važećim propisima Republike Hrvatske.
- 9.2** Agencija pruža usluge posredovanja isključivo na temelju pisanog Ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.
- 9.3** Agencija posluje transparentno te prije sklapanja ugovora upoznaje nalogodavca s Općim uvjetima poslovanja i važećim Cjenikom posredničkih usluga, koji se u važećoj verziji i s naznačenim datumom i godinom prilaže i čini sastavni dio Ugovora o posredovanju.
- 9.4** Posrednička naknada naplaćuje se isključivo u skladu sa sklopljenim Ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom.
- 9.5** Agencija postupa nepristrano prema svim sudionicima pravnog posla te štiti interese nalogodavca u granicama zakona i sklopljenog ugovora.
- 9.6** Informativno razgledavanje nekretnine nije uvjetovano sklapanjem Ugovora o posredovanju.

9.7 Agencija posluje u skladu s Etičkim kodeksom posrednika u prometu nekretnina i pravilima struke.

## 10. ZAVRŠNE ODREDBE

10.1 Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina i drugi zakonski propisi koji reguliraju ovu materiju.

10.2 Agencija zadržava pravo izmjene i dopune Općih uvjeta u skladu sa zakonskim propisima i poslovnom politikom Agencije.

10.3 Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu 7. srpnja 2026. godine i primjenjuju se od navedenog datuma

10.4 Sve cijene su izražene bez PDV-a. PDV se obračunava sukladno važećoj stopi.

U Splitu , Primjenjuju se od 07.07.2026. godine.



Alfa stan 2 d.o.o.  
Direktor :Andrea Bogdanović