**GREM. D.O.O.**

**Agencija za promet nekretninama upisana u registar posredovanja nekretninama pri HGK pod br. 809/2006 .**

**HR 52440 POREČ, Zagrebačka 7, Tel :++385 (0)52 434 655**
**Fax:++385 (0)52 427 207, Mob. +385 (0) 98 1690882**
**e-mail: grem@pu.t-com.hr www.grem-hr.com**

# OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

**Posrednik:**
GREM d.o.o. Agencija za promet nekretninama. OIB : 51468207565 ,
Registarski broj upisa u Registar posrednika: 809/2006

Primjenjuju se od: 7. srpnja 2026. godine

**Nalogodavac:**
fizička ili pravna osoba koja je s Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

**Agent :**
fizička je osoba koja ima položen stručni ispit za obavljanje poslova agent, upisana je u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te je zaposlen-a kod jednog posrednika, bilo kod Posrednika bilo kod pravne osobe koja sa Posrednikom ima sklopljen ugovor o suradnji, odnosno koja osobno ima sklopljen ugovor o suradnji sa Posrednikom (u daljnjem tekstu: Agent).

**Treća osoba :**

je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik s Trećom osobom također sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

**Ugovor o posredovanju:**
dokument kojim se reguliraju odnosi između Nalogodavca i Posrednika. Posrednik se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s
nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, sukladno odredbi članka 21. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.
Opći uvjeti poslovanja regulirani su člankom 17. zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN br.69/2026 od 24.06.2026. godine)

## I. OPĆE ODREDBE

**Član 1.**
Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti poslovanja) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: posrednik) te fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

**Članak 2.**
Ukoliko ugovorne stranke: Nalogodavac i Posrednik ugovorne odnose definiraju drugačije nego što je opisano u Općim uvjetima poslovanja, tada vrijede odredbe ugovora.

## II OBVEZE POSREDNIKA

**Član 3.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

**1**.nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;

**2.**dati mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;

**3.**upoznati nalogodavca na nedostatke nekretnine;

**4**.obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla;

**5**.obaviti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo predmetne nekretnine i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama;

**6.**upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;

**7**.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 nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove;

**8.**omogućiti pregled nekretnina;

**9.**posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,

**10.**čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;

**11.**obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je agencija omogućila 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 i nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, mail druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

**Član 4.**

## Zaštita osobnih podataka

**1)** Sklapanjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da ga je Posrednik upoznao s time da Posrednik, kao voditelj obrade osobnih podataka, prikuplja i obrađuje osobne podatke Nalogodavca u svrhu i za potrebe: (i) izvršavanja ovog Ugovora, (ii) radi održavanja poslovnih veza s Nalogodavcem i (iii) radi toga da bi ispunio svoje pravne obveze. izvršavanja Ugovora o posredovanju te radi održavanja dobrog poslovnog odnosa s Nalogodavcem.

**2)** Posrednik je obvezan s osobnim podacima Nalogodavca postupati u skladu s propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka, posebice u skladu s UREDBOM (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka) te Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka ("Narodne novine" br. 42/18.).

**3)** Nalogodavac u svojstvu ispitanika može od Posrednika u svojstvu voditelja obrade osobnih podataka zahtijevati ostvarenje svih prava kao ispitanik sukladno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

**4**) Posrednik će s osobnim podacima Nalogodavca postupati sukladno svim primjenjivim pravnim propisima uz primjenu odgovarajućih fizičkih, tehničkih i drugih sigurnosnih mjera zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlouporabe, otkrivanja, gubitka ili uništenja.

**5)** Nalogodavac potpisom Ugovora potvrđuje kako je upoznat s Pravilnikom o obradi i zaštiti osobnih podataka koji se nalaze na Internet stranici Posrednika www.gre-.hr.com, te da u spomenutim Informacijama o obradi osobnih podataka klijenata može pronaći sve detalje o načinu, svrhama, pravnim osnovama obradi svojih osobnih podataka od strane Posrednika, pravima koja mu pripadaju u vezi s obradom osobnih podataka, kontakt podatke službenika za zaštitu podataka te druge informacije koje se ispitaniku pružaju u skladu s pravilima Opće uredbe o zaštiti podataka.

## III. OBVEZE NALOGODAVCA

**Član 5.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1.obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani;

**2.**dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoji na nekretnini;

**3**.osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledavanje nekretnine**;**

**4**.obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;

**5**.nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno;

**6.**ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;

**7**.obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojim je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## IV. POSREDNIČKA NAKNADA

**Član 6.**

Posredniku za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina pripada posrednička naknada.

Posrednik je za svoj rad obavezan naplatiti naknadu određenu ugovorom o posredovanju.

Visina naknade Posredniku određena je tarifom hrvatske gospodarske komore, čiji

cjenik je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja.
Naknada se naplaćuje u trenutku potpisivanja ugovora ili predugovora o kupnji, odnosno zamjeni nekretnine, ili kod primitka kapare uz potpis.

**Član 7.**

Ukoliko stranka sama ponudi Posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nesrazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

**Član 8.**

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

**Član 9.**

Posrednik može iznimno u ime i za račun nalogodavca zastupati i zaključiti posredovani ugovor, samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć**.**

**Član 10.**

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

**Član 11.**

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

## V. Oglašavanje i razgled nekretnine

**1)** Posrednik ne smije oglašavati nekretninu bez prethodno sklopljenog Ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine, odnosno drugim ovlaštenim Nalogodavcem.

**2)** Ukoliko Posrednik na temelju ugovora o posredovanju s Nalogodavcem oglašava nekretninu na tržištu, isti ne smije uvjetovati razgledavanje te nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.

**3**) Prilikom razgledavanja nekretnine putem Posrednika, potpisuje se potvrda o razgledavanju, kojom Posrednik odnosno Agent dokazuje Nalogodavcu da je pokazao nekretninu trećim osobama.

**4).**

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

**Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i počinju se primjenjivati dana 15. ožujka 2026. godine, čime se u cijelosti stavljaju izvan snage Opći uvjeti poslovanja Grem d.o.o. od 01. rujna 2009. godine.**

## VI. CJENIK

**Član 1.**

**KUPOPRODAJA**

Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene

Najviša ukupna provizija - nema ograničenja -

Najniža ukupna provizija 4 %, ali ne manje od 2000 €

**PRODAJA**

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine

(naplaćuje se od prodavatelja)

Najniža 3 %, ali ne manje od 1000 €

**KUPNJA**
Provizija za posredovanje prilikom kupnje
nekretnine
(naplaćuje se od kupca)
Najniža 1%, ali ne manje od 1000 €
**ZAMJENA**
Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje
od svake strane u zamjeni, a postotak se računa
od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla
zamjenom
2-3 %, ali ne manje od 1000 €
Kod zakupa i najma nekretnine primjenjuje se slijedeći cjenik:

## VII. ZAKUP I NAJAM

**IZNAJMLJIVANJE** – provizija od najmodavca (zakupodavca)
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)
75 % Minimalno
150 % Za najam ili zakup trajanja 5 godina i više
150% Maksimalno
**UNAJMLJIVANJE –** provizija od najmoprimca (zakupnika)
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)
75 % Minimalno za najam
150 % Za najam ili zakup trajanja od 5 god.i više
**OSTALE USLUGE**
Poslovno savjetovanje i angažiranje posrednika 30€/sat
** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine 60€
* Usluga ishodovanja izvatka iz zemljišne knjige, kopije
katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata
kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u
mjestu sjedišta agencije 10 €
* Usluga ucrtavanja kuće u katastru i upisa u zemljišne knjige
za istu, kontakti s arhitektima, geometrima i svim ostalim
institucijama te odnošenje potrebnih dokumenata na potrebna
mjesta 500 €
PDV nije uključen u cijenu
* u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe kao ni troškovi arhitekte, geometra i sl.
** za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku proviziju kod prodaje nekretnine.

## VIII. PRESTANAK UGOVORA

**Član 1.**

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci i 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.
Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji

su nastali do raskida ugovora, u minimalnom iznosu 300 € + PDV.
Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.
Ako u roku 2 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.

## IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Za odnose između posrednika i agencije 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.
Za sudske sporove nadležan je sud u Poreču, osim ako se drugačije ne dogovori.
Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i počinju se primjenjivati dana 07. 07. 2026. godine, čime se u cijelosti stavljaju izvan snage Opći uvjeti poslovanja Grem d.o.o. od, 01. 04. 2015. godine.

**U primjeni od 07.07.2026. god.**