

T.O.P.A. „SOBOL“
Vl. Kristian Sobol
OIB: 08442328308
ZAGREBAČKA 16/II
51000 RIJEKA

Registarski broj upisa u Registar posrednika: 434/2009

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026), T.O.P.A. „SOBOL“, Vl. Kristian Sobolovime određuje opće uvjete za obavljanje posredovanja u skladu sa citiranim Zakonom i drugim propisima.

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026), ovi Opći uvjeti poslovanja sadrže:

- cjenik za svaku vrstu posredovanja
- opis poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji
- visinu posredničke naknade i opis poslova koji su obuhvaćeni tom naknadom
- naznaku tko je obveznik ili tko su obveznici plaćanja posredničke naknade
- napomenu iz članka 29. stavka 7. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina o zabrani naplate posredničke naknade od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a koja nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju
- podatke o svim dodatnim povezanim uslugama te druge radnje, uključujući vrstu, opis i visinu troškova, tih dodatnih povezanih usluga i drugih radnji koje posrednik obavlja u vezi s posredovanjem s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova (članak 17. stavak 5. podstavak 5. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina)

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.

(2) Ovi Opći uvjeti i važeći Cjenik Posrednika čine sastavni dio ugovora o posredovanju

(3) Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan sa svim odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja posrednika.

(4) Ponuda nekretnina posrednika temelji se na podacima koje zaprima pismenim putem prilikom zaključenja ugovora o posredovanju s nalogodavcem (prodavateljem nekretnine).

(5) Posrednik ne odgovara za točnost i istinitost podataka o nekretnini koje je dao nalogodavac (osim podataka o vlasništvu i drugih podataka koji su javno dostupni).

(6) Posrednik ne odgovara za točnost i istinitost podataka o osobnim prilikama nalogodavca koje podatke je dao nalogodavac (npr. da li je nekretnina bračna stečevina)

(7) Posrednik se odriče odgovornosti za moguće eventualne pogreške u oglasima nekretnina iz ponude u slučaju nepravovremene obavijesti nalogodavca o promijeni cijene, eventualnom odustajanju od prodaje/najma/zakupa, o realiziranoj prodaji/najmu/zakupu, kao i u slučaju zatajenja relevantnih informacija o nekretninama od strane nalogodavca.

(8) Ponudu nekretnina posrednika i/ili obavijesti nalogodavac mora čuvati u povjerenju i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika smije prenijeti nekoj drugoj fizičkoj i/ili pravnoj osobi.

Ako je nalogodavcu nekretnina koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina već poznata, obvezan je, bez odgode, o tome obavijestiti posrednika pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom.

II. POJMOVI

Pojedini pojmovi u smislu ovih Općih uvjeta 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 jednog 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 nekretnine

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.

III. 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.

IV. 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 se posredovalo, 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.

(5) Odredbe ovoga članka primjenjuju se i na prestanak ugovora o isključivom posredovanju.

V. 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, obvezan 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.

VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Pažnja u pravnome prometu

(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.

Oglašavanje

(1) Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, drugim pisanim i elektroničkim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mjestima na kojima je dopušteno oglašavanje u svezi s nekretninom koja je predmet poslovanja objaviti svoju tvrtku i adresu sjedišta tvrtke, kao i adrese svojih poslovnica odnosno objaviti poveznicu koja će sadržavati adrese poslovnica.

(2) Oglašavanje nekretnine nije dopušteno bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine.

Razgled nekretnine

(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.

VII. 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.

VIII. 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 predložiti 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.

IX. POSREDNIČKA NAKNADA

Visina

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

(2) Posrednička naknada obuhvaća povezivanje nalogodavca i treće osobe, provjeravanje stanja nekretnina i pripremne radnje za sklapanje pravnog posla.

(3) Visina posredničke naknade za posredovanje pri kupoprodaji ugovara se u fiksnom iznosu ili u postotku od ukupno ugovorene kupoprodajne cijene.

(4) Visina posredničke naknade za posredovanje pri kupoprodaji ugovara se sa svakim nalogodavcem posebno te se njena visina (postotak) navodi u ugovoru o posredovanju.

(5) Najviši ukupni iznos posredničke naknade iznosi 12% (slovima: dvanaest posto) od ugovorene kupoprodajne cijene.

(6) Posrednička naknada za posredovanje pri najmu/zakupu iznosi visinu jedne ugovorene najamnine/zakupnine.

(7) PDV je uračunat.

Pravo na posredničku naknadu

(1) 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. Dospijeće naknade (provizije) ugovara se sa svakim nalogodavcem posebno i navedeno je u ugovoru o posredovanju.

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

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 koji je bio predmet posredovanja.

(7) Svi načini dovođenja uvezu 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.

OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK OBAVEZAN OBAVITI PRI OBAVLJANJU POJEDINIH RADNJI

(1) Posrednik se obvezuje provjeriti stanje nekretnina, povezati nalogodavca i treću osobu te obaviti pripreme radnje za sklapanje pravnog posla (vidi – obveze posrednika dalje u tekstu).

OBVEZNIK PLAĆANJA POSREDNIČKE NAKNADE

(1) Obveznik odnosno obveznici plaćanja posredničke naknade je nalogodavac odnosno nalogodavci koji su s posrednikom zaključili ugovor o posredovanju u prometnu nekretnina.

Cjenik za svaku vrstu posredovanja

Usluga

Cijena

PRODAJA

Naknada (Provizija) za posredovanje
prilikom prodaje nekretnine
(naplaćuje se od prodavatelja)

od EUR 1.500,00 (minimalni iznos)
do 6% od ugovorene kupoprodajne cijene

KUPNJA

Naknada (Provizija) za posredovanje
prilikom kupnje nekretnine
(naplaćuje se od kupca)

od EUR 1.500,00 (minimalni iznos)
do 6% od ugovorene kupoprodajne cijene

Naknada (Provizija) naplaćuje se od kupca ukoliko je ugovorena i ako je posrednik dobio od strane kupca pismeni nalog za potražnjom nekretnine.

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine Naknada (Provizija) naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom

od EUR 1.500,00 (minimalni iznos)
do 6% od ugovorene kupoprodajne cijene

NAJAM/ZAKUP

Posrednička naknada u visini jedne mjesečne najamnine/zakupnine

PDV je uračunat.

PODACI O SVIM DODATNIM POVEZANIM USLUGAMA TE DRUGIM RADNJAMA

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

Vrste i opis dodatnih povezanih usluga i njihov opis - koje su uključene u ugovorenu naknadu i koje se ne naplaćuju

Posrednik će nalogodavcu pružiti usluge povezane s osnovnim poslom radi kojeg je zaključen ugovor o posredovanju.

Radi se o sljedećem:

Sastavljanje od strane odvjetnika kupoprodajnog predugovora, glavnog kupoprodajnog ugovora i ostale dokumentacije nužne za kupoprodaju nekretnina.

Pribavi dokumentacije koja se tiče nekretnine radi koje je zaključen ugovor o posredovanju, a koja dokumentacija nije javno dostupna putem e-usluga (npr. pribavi dokumenata iz zbirke isprava zemljišnih knjiga, lokacijske informacije, raznih uvjerenja iz nadležnog katastarskog ureda za graditeljstvo i urbanizam i sl.).

Ukoliko se radi o stambenoj nekretnini, nakon završene kupoprodaje obavijestiti o nastaloj promjeni vlasništva komunalne tvrtke prema kojima je nalogodavac obveznik plaćanja režijskih davanja.

Vrste i opis dodatnih povezanih usluga i njihov opis - koje nisu uključene u ugovorenu naknadu i koje se naplaćuju

Pribavljanje drugih podataka koje zatraži nalogodavac, a u svezi konkretnog pravnog posla (npr. provjera boniteta treće osobe i sl.), a koji su u svezi osnovnog posla radi kojeg je zaključen ugovor o posredovanju.

Cijena za takve usluge sastoji se od:

1. Naknade za stvarne izdatke (trošak odvjetnika i sudskog tumača, pristojbe, stvarni izdatci itd.)
2. Nagrada za rad posrednika po cijeni od EUR 200,00 za svaki započeti radni sat. PDV je uračunat.

Obveznik plaćanja navedenih troškova

Obveznik plaćanja navedenih troškova je/su nalogodavac/ci s kojim je posrednik zaključio ugovor o posredovanju i sastavni su dio posredničke naknade (provizije). Obveznik plaćanja navedenih troškova može biti i treća osoba ukoliko to izričito pisanim putem zatraži te pisanim putem da nalog posredniku.

NAPOMENA IZ ČLANKA 29. STAVKA 7. ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

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.

X. POSREDOVANJE ZA OBJE 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 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.

XI. UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

(1) Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na drugoga posrednika ako je takav prijenos izričito ugovoren između posrednika i nalogodavca.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s posrednikom s kojim je sklopio ugovor o posredovanju.

(3) Posrednik iz stavka 1. ovoga članka dužan je nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je prenesen ugovor o posredovanju.

XII. EVIDENCIJA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

(1) Posrednik je dužan voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina za sve sklopljene ugovore o posredovanju.

(2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka za svaki pojedinačni ugovor o posredovanju mora sadržavati sljedeće podatke:

1. vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje
2. vrstu nekretnine, adresu nekretnine i podatke o njezinu upisu u katastar i zemljišne knjige
3. tehničke podatke o nekretnini i energetske razred
4. iznos ugovorene cijene, najamnine, zakupnine ili drugog oblika naknade, izražen u ukupnom iznosu i u iznosu po četvornome metru
5. iznos posredničke naknade i obveznika plaćanja
6. 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.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, evidencija o posredovanju u prometu nekretnina iz stavka 1. ovoga članka za one ugovore koji su sklopljeni, ali kod kojih nije došlo do posredovanog posla sadrži sljedeće podatke:

1. podaci o posredniku i nalogodavcu
2. predmet posredovanja
3. vrsta i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje

4. iznos posredničke naknade

5. 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.

(4) Posrednik je dužan, na zahtjev nadležnog tijela državne uprave, omogućiti uvid u podatke iz stavka 2. točaka 2. i 3. ovoga članka radi provedbe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina te analize tržišta nekretnina.

XIII. 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.

XIV. ISTICANJE OVIH OPĆIH UVJETA POSLOVANJA

(1) Posrednik je obvezan na vidljivom i pristupačnom mjestu u svom sjedištu, podružnici i izdvojenom pogonu istaknuti opće uvjete poslovanja.

XV. 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.

(2) Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i počinju se primjenjivati dana 7. srpnja 2026. Godine.

U Rijeci, dana 7. srpnja 2026. godine

T.O.P.A. „SOBOL“
Vl. Kristian Sobol