

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Key 2 Istria d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu i turistička agencija
Partizanska 14, 52440 Poreč · OIB 89271437959 · MBS 130010973 · info@croatianhome.de

I. OPĆE ODREDBE

- (1) Ovim Općim uvjetima poslovanja (dalje: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između društva Key 2 Istria d.o.o., Partizanska 14, 52440 Poreč, OIB 89271437959, kao posrednika u prometu nekretnina (dalje: Posrednik) i nalogodavca, fizičke ili pravne osobe koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.
- (2) Opći uvjeti i važeći Cjenik sastavni su dio ugovora o posredovanju. Sklapanjem ugovora nalogodavac potvrđuje da je s njima upoznat i da ih prihvaća.
- (3) Pojmovi posrednik, agent, posredovanje, nekretnina, nalogodavac i treća osoba imaju značenje određeno Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.
- (4) Opći uvjeti i Cjenik istaknuti su na vidljivom i pristupačnom mjestu u poslovnom prostoru Posrednika te objavljeni na mrežnoj stranici Posrednika.

II. OPSEG POSLOVA POSREDOVANJA

- (1) Posredovanje se obavlja isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju. Posrednička naknada za odgovarajuću vrstu posredovanja obuhvaća:
- povezivanje nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina;
 - provjeravanje stanja nekretnine te pribavljanje i uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo;
 - upoznavanje nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
 - predstavljanje nekretnine na tržištu i oglašavanje na način koji odredi Posrednik, kada posreduje za prodavatelja;
 - organiziranje i provođenje razgleda nekretnine uz potvrdu o razgledavanju;
 - potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnog posla;
 - provjeru namjene zemljišta prema propisima o prostornom uređenju kada je predmet posredovanja zemljište;
 - obavještanje nalogodavca o svim okolnostima važnima za namjeravani posao koje su Posredniku poznate ili mu moraju biti poznate.
- (2) Posrednik poslove obavlja s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima. Osobne podatke čuva u skladu s propisima, a podatke o nekretnini, prema pisanom nalogu nalogodavca, kao poslovnu tajnu. Nalogodavac koji želi ostati nepoznat nije obavezan otkriti identitet trećoj osobi do sklapanja pravnog posla.
- (3) Radnje koje prelaze obuhvat osnovnog posredovanja obavljaju se samo ako su njihova vrsta, opis, stvarni ili unaprijed odrediivi trošak i obveznik plaćanja prethodno posebno ugovoreni u pisanom obliku.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU

- (1) Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ako trajanje nije ugovoreno, smatra se da je sklopljen na 12 mjeseci. Posrednik ne obavlja poslove posredovanja bez sklopljenog ugovora.
- (2) Ugovor sadrži zakonom propisane podatke, uključujući registarski broj upisa Posrednika u Registar posrednika. Njegov je sastavni dio važeći Cjenik s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena naknada, a koji potpisuju Posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba.
- (3) Može se ugovoriti isključivo posredovanje. Posrednik će nalogodavca prije sklapanja posebno upozoriti na značenje i pravne posljedice te klauzule.
- (4) Posrednik može, uz izričito ugovaranje, prenijeti ugovor na drugog posrednika. Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Posrednikom, koji mu dostavlja pisani popis posrednika na koje se ugovor prenosi.

IV. POSREDNIČKA NAKNADA

- (1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju u skladu s Cjenikom. Naknadu plaća nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio ugovor (prodavatelj i/ili kupac, svaki na temelju svojeg ugovora).
- (2) VAŽNO: 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.
- (3) Posrednik stječe pravo na naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako je ugovoreno da pravo nastaje već sklapanjem predugovora. Posrednik ne zahtijeva djelomično ili potpuno plaćanje naknade prije sklapanja ugovora odnosno predugovora.
- (4) Posrednik može za istu nekretninu naplatiti naknadu od nalogodavca i od treće osobe koja postaje nalogodavac samo ako je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor. Ako naknadu plaćaju obje strane, ukupan iznos za istu nekretninu ne smije prijeći najviši iznos iz važećeg Cjenika. Ako je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna strana, toj se strani može naplatiti najviše polovica najvišeg iznosa iz Cjenika.
- (5) Prije sklapanja ugovora Posrednik pisanim putem upoznaje ugovorne strane s visinom pojedinačnih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

(6) Ako nakon prestanka ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je izravna posljedica radnji Posrednika poduzetih prije prestanka, Posrednik ima pravo na punu naknadu, osim ako je drukčije ugovoreno.

(7) Posrednik nema pravo na naknadu ako osobno s nalogodavcem sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja ili ga s nalogodavcem sklopi agent koji je obavljao poslove posredovanja.

(8) Naknada dopijeva u roku od 8 dana od nastanka prava na naknadu, ako ugovorom nije drukčije određeno. U slučaju zakašnjenja obračunavaju se zakonske zatezne kamate.

V. DODATNE POVEZANE USLUGE I TROŠKOVI

(1) Dodatne usluge nisu uključene u osnovnu posredničku naknadu. Mogu obuhvatiti pribavljanje isprava i izvadaka, energetske certificiranje, prijevode, vanjske pravne i porezne savjetnike, geodetske i tehničke usluge te posebne marketinške kampanje.

(2) Naknadu se samo stvarno nastali troškovi prema prethodno prihvaćenoj pisanoj ponudi ili cjeniku vanjskog izvršitelja, odnosno prema njegovu računu, bez dodatne marže Posrednika, osim ako je drukčije izričito i pisano ugovoreno. Pisani dogovor mora sadržavati vrstu i opis usluge, visinu ili način točnog određivanja troška te obveznika plaćanja.

VI. RAZGLEDAVANJE NEKRETNINE

(1) Posrednik koji na temelju ugovora s nalogodavcem oglašava nekretninu ne uvjetuje njezino razgledavanje trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.

(2) Potvrdom o razgledavanju Posrednik dokazuje nalogodavcu da je nekretninu pokazao trećoj osobi. Potvrda nije ugovor o posredovanju i ne sadrži obvezu treće osobe na plaćanje posredničke naknade.

(3) Potvrda služi kao dokaz da je treća osoba s nekretninom i nalogodavcem dovedena u vezu djelovanjem Posrednika.

VII. OGLAŠAVANJE

(1) U oglasu se objavljuju tvrtka i adresa sjedišta Posrednika odnosno poveznica s adresama poslovnica. Nekretnina se oglašava samo na temelju prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s vlasnikom odnosno ovlaštenim nalogodavcem.

VIII. ODGOVORNOST POSREDNIKA

(1) Posrednik odgovara za štetu prema prisilnim propisima i ugovoru. Podatke koje dobije od nalogodavca, treće osobe ili iz javnih evidencija provjerava u opsegu propisanim Zakonom i pravilima struke te upozorava na okolnosti važne za posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

(2) Posrednik ne jamči za bonitet ugovornih strana niti za njihovo uredno ispunjenje obveza, osim ako je to posebno preuzeo pisanim ugovorom. Ima važeću policu osiguranja od profesionalne odgovornosti najmanje u iznosima propisanim Zakonom.

IX. OSOBNI PODACI I SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA

(1) Posrednik obrađuje osobne podatke radi izvršenja ugovora i ispunjenja zakonskih obveza, uključujući vođenje evidencije, sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma te porezne obveze. Podatke čuva u rokovima propisanim mjerodavnim propisima.

(2) Posrednik je obveznik provedbe mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma te provodi identifikaciju stranke i traži propisane podatke i isprave.

X. PRIGOVORI POTROŠAČA

(1) Potrošač može podnijeti pisani prigovor osobno u poslovnom prostoru, poštom na adresu Key 2 Istria d.o.o., Partizanska 14, 52440 Poreč ili e-poštom na info@croatianhome.de. Posrednik će odgovoriti u pisanom obliku najkasnije u roku od 15 dana od primitka prigovora.

(2) Ovi Opći uvjeti ne umanjuju prava potrošača iz prisilnih propisa.

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

(1) Izmjene Općih uvjeta i Cjenika vrijede za ugovore sklopljene nakon njihova stupanja na snagu. Na ranije ugovore primjenjuju se uvjeti i cjenik važeći u trenutku sklapanja.

(2) Na odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima primjenjuju se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, propisi obveznog prava i zaštite potrošača te drugi mjerodavni propisi.

(3) Ovi Opći uvjeti primjenjuju se od 1. listopada 2026.

(4) Doneseno u Poreču 22. rujna 2026.

CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA

Key 2 Istria d.o.o. · vrijedi od 1. listopada 2026.

Cijene za potrošače iskazane su kao konačne cijene s uključenim PDV-om. Dodatna cijena jest cijena iste usluge koja je bila primjenjiva 10. rujna 2026.

Usluga	Osnovna cijena	Konačna cijena PDV 25 %	Plaća
Posredovanje pri prodaji nekretnine	3,75 % postignute kupoprodajne cijene (uključen PDV 25 %; osnovica 3,00 %)	3,75 % (uključen PDV)	Nalogodavac prodavatelj
Posredovanje pri kupnji nekretnine	3,75 % postignute kupoprodajne cijene (uključen PDV 25 %; osnovica 3,00 %)	3,75 % (uključen PDV)	Nalogodavac kupac
Najviši ukupni iznos za istu nekretninu - svi nalogodavci zajedno	7,50 % postignute kupoprodajne cijene (uključen PDV 25 %; osnovica 6,00 %)	7,50 % (uključen PDV)	Prema sklopljenim ugovorima
Ako postoje ugovori s obje strane, a naknadu plaća samo jedna strana	Najviše 3,75 % postignute kupoprodajne cijene (uključen PDV)	Najviše 3,75 % (uključen PDV)	Ugovorena strana

NAPOMENE

- Osnovica je postignuta kupoprodajna cijena nekretnine. Primjer: na cijenu nekretnine od 300.000,00 EUR, konačna naknada od 3,75 % iznosi 11.250,00 EUR, od čega je osnovica naknade 9.000,00 EUR, a PDV 2.250,00 EUR.
- Naknada se plaća isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju. Osoba koja nije sklopila takav ugovor ne plaća posredničku naknadu.
- Ukupan iznos naknada svih nalogodavaca za istu nekretninu ne smije prijeći 7,50 % postignute cijene s uključenim PDV-om.
- Dodatne povezane usluge naplaćuju se samo ako su prethodno pisano ugovorene, prema stvarnom trošku prihvaćene ponude, cjenika ili računa vanjskog izvršitelja.
- Aktualna cijena i dodatna cijena jednake su jer se tarifa nije promijenila u odnosu na 10. rujna 2026.

Ovaj Cjenik sastavni je dio ugovora o posredovanju na temelju kojeg je ugovorena naknada. Potpisom nalogodavac odnosno treća osoba potvrđuje da je prije sklapanja ugovora pisanim putem upoznata s pojedinačnim naknadama i njihovim ukupnim iznosom.

Datum: 22. rujna 2026.

Za Posrednika

Nalogodavac / treća osoba

Helena Premak

Key 2 Istria d.o.o.
Helena Premak, članica uprave