

OPĆI UVJETI POSLOVANJA DRUŠTVA**Pro savjetovanje d.o.o.****I. Uvodne odredbe**

Društvo Pro savjetovanje d.o.o., Zagreb, Ulica Ivana Zahara 5, OIB 00569221870, kao posrednik u prometu nekretnina donosi, u skladu s odredbom čl. 18. st. 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/2007, 144/2012, 14/2014, 32/2019, dalje u tekstu: ZPPN) ove Opće uvjete poslovanja (dalje u tekstu: Opći uvjeti) te istima uređuje svoje poslovanje te poslovni i ugovorni odnos s fizičkim i pravnim osobama za koje obavlja poslove posredovanja.

Opći uvjeti sastavni su dio svih ugovora o posredovanju u prometu nekretnina (dalje u tekstu: Ugovor), koji sklapa društvo Pro savjetovanje d.o.o. kao posrednik u prometu nekretnina sa nalogodavcem.

II. Značenje pojedinih pojmova sadržanih u Općim uvjetima

1. *Posrednik u prometu nekretnina* (dalje u tekstu: Posrednik) je trgovačko društvo Pro savjetovanje d.o.o., Zagreb, Ulica Ivana Zahara 5, OIB 00569221870, koje je registrirano i ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina propisane odredbama ZPPN-a.

2. *Agent posredovanja u prometu nekretnina* (dalje u tekstu: Agent) je fizička osoba upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te zaposlena kod Posrednika ili koja s Posrednikom surađuje na temelju ugovora o poslovnoj suradnji.

3. *Posredovanje u prometu nekretnina* su sve radnje i poslovi koje obavlja Posrednik, a tiču se povezivanja nalogodavca i treće osobe te im je cilj pregovori i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

4. *Nalogodavac* je fizička ili pravna osoba (dalje u tekstu: Nalogodavac) koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

5. *Treća osoba* (dalje u tekstu: Treća osoba) je svaka osoba koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet nekretnina, ali i druge fizičke osobe koje su u bračnoj, izvanbračnoj, rodbinskoj, tazbinskoj ili kumskoj vezi s osobom koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem, fizičke osobe koje se mogu dovesti u vezu s osobom koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem putem određenih pravnih osoba (npr. članovi i/ili suvlasnici istog trgovačkog društva), kao i pravne osobe u kojima je osoba koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem ili bilo koja od fizičkih osoba prethodno navedenih u

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjekoslav Peretić, Hrvoje Travnjak / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

ovom stavku koje se mogu dovesti u vezu s osobom koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem vlasnik, suvlasnik, radnik, direktor, član upravnog ili nadzornog odbora i sl.

III. Ugovor o posredovanju i opis poslova

Posrednik i Nalogodavac (dalje u tekstu: Ugovorne strane) sklapaju Ugovor kojim se Posrednik obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi pregovaranja, priprema i sklapanja pravnih poslova kojih je predmet pojedina nekretnina i kojima se prenosi ili osniva određeno pravo na toj nekretnini (osobito kupnja, prodaja, zamjena, najam, zakup i dr.), a Nalogodavac se obvezuje da će Posredniku platiti naknadu za posredovanje u sklapanju pravnog posla u kojem je Posrednik posredovao.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

Ako Ugovorne strane Ugovorom ne odrede rok na koji se sklapa Ugovor, smatra se da je sklopljen na određeno vrijeme od 12 (dvanaest) mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Posrednik može, u dogovoru s Nalogodavcem, ugovoriti prijenos Ugovora i na druge posrednike u prometu nekretnina (Partnere) s kojima ima sklopljen ugovor o poslovnoj suradnji, da u ime i za račun Posrednika izvršavaju sve obveze preuzete Ugovorom vezane uz Nekretninu, no i u tom slučaju Posrednik ostaje isključivo odgovoran Nalogodavcu za ispunjenje svih obveza preuzetih Ugovorom te je Nalogodavac obavezan naknadu za posredovanje isplatiti isključivo Posredniku – Pro savjetovanje d.o.o. Posrednik je u takvom slučaju obavezan predati Nalogodavcu popis Partnera na koje se Ugovor prenosi.

IV. Prestanak ugovora o posredovanju

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen (osim ukoliko ga Ugovorne strane prethodno sporazumno ne produže) ili otkazom bilo koje od Ugovornih strana.

U slučaju da bi se otkazom Ugovora o posredovanju postupalo prijeporno i/ili protivno načelu savjesnosti i poštenja i/ili s namjerom da se Posrednika ošteti na način da ga se liši prava na naplatu naknadu za posredovanje, Posrednik ima pravo na naknadu štete u visini ugovorene posredničke naknade.

Nalogodavac je, sukladno odredbi čl. 17. st. 3. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama, dužan platiti ugovorenu naknadu za posredovanje i kada je zaključio Pravni posao u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od dana prestanka važenja Ugovora (bez obzira kako, na koji način i pod kojim uvjetima je Ugovor prestao važiti), ako je Pravni posao koji je sklopljen s Trećom osobom posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora, a posebno ukoliko je Nalogodavac Posrednikovim djelovanjem stupio u vezu s Trećom osobom.

Komentirano [AH1]: Ovo je cijeli novi članak. Ja namjerno u Opće uvjete nisam stavljao prestanak, jer ga imamo u svakom ugovoru detaljno. Ubacivanjem ovoga ovdje dolazimo donekle u koliziju odredbi ugovora i općih uvjeta o otkazu, jer opet je vrag u detaljima i u tumačenju svake pojedine odredbe. Ovdje kažeš da ti ugovor na određeno prestaje otkazom - točka. Iz toga bi se dalo zaključiti da može otkaz i prije isteka 12 mjeseci i sl. To nam u odredbama iz ugovora ne proizlazi. Možemo to još usmeno, ali ako baš želiš da bude to i ovdje, onda treba biti čisti copy-paste iz ugovora.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnikar / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

V. Isključivo posredovanje

Ugovorne strane mogu ugovoriti obvezu Nalogodavca da tijekom trajanja Ugovora, za ugovoreni posao posredovanja, neće angažirati nijednoga drugog Posrednika u prometu nekretnina, u kojem slučaju se Ugovor sklapa kao isključivo posredovanje, sve u skladu s odredbom čl. 16. ZPPN-a te u tom slučaju Nalogodavac ovlašćuje isključivo Posrednika da oglašava predmetnu nekretninu te koordinira cjelokupan proces.

VI. Obveze (opis poslova) Posrednika

Posrednik se obvezuje u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, postupati s pažnjom dobrog stručnjaka, odnosno s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima, a posebno:

- 1) Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla.
- 2) Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine.
- 3) Pribaviti i izvršiti uvid te provjeru isprava kojima se dokazuje vlasništvo i stanje nekretnine.
- 4) Obaviti sve potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu te oglašiti nekretninu na odgovarajući način, kao i poduzeti sve druge radnje ugovorene i predviđene Ugovorom.
- 5) Omogućiti Trećim osobama (uz prethodno dopuštenje i suglasnost Nalogodavca) pregled nekretnine.
- 6) Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja posredovanog pravnog posla te u tom smislu obaviti sve pripremne radnje.
- 7) Čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini.
- 8) Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište.
- 9) Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
- 10) Upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19, 151/22)
- 11) Postupati s pažnjom u skladu s pravilima struka i etičkim standardima

Posrednik ne snosi odgovornost ukoliko i unatoč postupanju u skladu s odredbama ovoga članka, Nalogodavac i Treća osoba ne sklope pravni posao.

Posrednik ne odgovara za eventualne pogreške u oglasu nekretnine iz ponude, u slučaju nepravovremene obavijesti Nalogodavca o sniženju cijene, eventualnom odustajanju od prodaje/kupnje/najma/zakupa, kao i u slučaju zatajenja relevantnih informacija o nekretninama iz ponude od strane vlasnika.

Smatra se da je Posrednik doveo u **vezu** Treću osobu s Nalogodavcem ako Treću osobu dovede da pregleda nekretninu, odnosno ukoliko Nalogodavca dovede da pregleda nekretninu Treće

Komentirano [AH2]: U mojoj verziji je samo ovaj st. 1, ti si ubacila sve ovo dalje, pretpostavljam da rasteretiš tekst samog ugovora. Međutim, već si ovdje u određenom raskoraku što se tiče otkaza (dijelom kontradiktorno sa toč. IV koju si ubacila) + ja sam namjerno imao samo st. 1 jer Opći uvjeti su javno objavljeni dok ugovor nije, a realno ove daljnje odredbe su donekle „škakljive“ i moj stav je da ne moraju baš biti vidljive svima i u svakom trenutku, bolje to staviti u ugovor koji je dostupan ipak puno manjem broju ljudi.

Komentirano [AH3]: Dorade u ovom članku su mi ok.

Komentirano [AH4]: Odakle je ovo i jel bilo u ranijim našim ugovorima? Odlučit ide li u ugovor ili samo tu.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnikar / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

osobe, i/ili ako Treća osoba ili Nalogodavac činjenicu da je putem Posrednika saznala za predmetnu nekretninu, a čime je dovedena u vezu s Nalogodavcem/Trećom osobom, potvrdi potpisivanjem zapisnika o razgledavanju, kontaktira Posrednika pisanim putem (npr. e-mailom, javljanjem na oglas putem poruke i sl.), kao i ako Nalogodavcu omogući kontakt i/ili sastanak s Trećom osobom u svojim poslovnim prostorijama ili na nekom drugom mjestu, i sl.

Nakon sklopljenog ugovora o kupoprodaji, Posrednik se obvezuje, ukoliko Nalogodavac iskaže interes i bez prava na daljnju naknadu, za Nalogodavca stjecatelja nekretnine izvršiti jednu ili više radnji kako slijedi:

1. u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći, pomoći Nalogodavcu pri izvršenju prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama ukoliko se za isto pokaže potreba, uz potpisivanje odgovarajuće punomoći Nalogodavca pružatelju usluga pravne pomoći;
2. kod pružatelja komunalnih usluga podnijeti zahtjev za registracijom Nalogodavca kao novog korisnika usluga, i to isključivo ukoliko za to Posrednik dobije ovjerenu specijalnu punomoć od strane Nalogodavca.

VII. Obveza Nalogodavca

Potpisom Ugovora Nalogodavac preuzima obvezu poduzimanja sljedećih radnji:

- 1) Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje poslova posredovanja, predložiti mu relevantne podatke o nekretnini, dati na uvid isprave kojima dokazuje svoje pravo vlasništva nad nekretninom, građevinsku, lokacijsku, uporabnu dozvolu i sl.
- 2) Upozoriti Posrednika na sve uknjižene i/ili neuknjižene terete koji postoje na nekretnini.
- 3) Osigurati Posredniku i trećoj osobi (potencijalnom kupcu) razgledavanje nekretnine.
- 4) Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, a što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu.
- 5) Obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama vezanim uz vlasništvo nad nekretninom.
- 6) Dati Posredniku na uvid energetska certifikat za nekretninu.
- 7) Upoznati Posrednika s činjenicom predstavlja li predmetna nekretnina bračnu stečevinu Nalogodavca i njegovog bračnog/izvanbračnog druga.
- 8) Nakon sklapanja pravnog posla, pri čemu se pod sklapanjem pravnog posla smatra i sklapanje predugovora, isplatiti Posredniku ugovorenu naknadu.
- 9) Naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, na način, pod uvjetima i ukoliko je tako predviđeno Ugovorom.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima s Trećom osobom koju je Posrednik našao niti sklopiti posredovani Pravni posao, no Nalogodavac je istovremeno dužan za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa postupati u dobroj vjeri.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnikar / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

VIII. Posrednička naknada

Visina posredničke naknade za sve pravne poslove (kupnja, prodaja, zamjena, zakup, najam, i dr.), dospjeće naknade, uvjeti isplate naknade, kao i što sve ulazi u iznos posredničke naknade, određuje se Ugovorom, a sve sukladno cjeniku koji je prilog ovim Općim uvjetima.

Na sve iznose naknada obračunava se porez na dodanu vrijednost.

Posrednik i Nalogodavac Ugovorom mogu izričito ugovoriti da je (i pod kojim uvjetima) u iznos posredničke naknade uključen i dio ili svi troškovi koji se odnose na:

- oglašavanje Nekretnine;
- procjena tržišne cijene Nekretnine;
- fotografiranje Nekretnine za potrebe oglašavanja;
- odvjetničke usluge izrade i sastavljanja predugovora, ugovora, tabularne izjave, drugih eventualno potrebnih pravnih dokumenata;
- procjena ovlaštenog procjenitelja za potrebe kredita, uz uvjet da banka (kreditor) prihvaća takvu procjenu kao valjanu za potrebe odlučivanja o zahtjevu za odobrenjem kredita;
- javnobilježničke troškove ovjere potpisa ugovornih strana;
- izrada energetske certifikata;
- prebacivanje režija na novog korisnika (kupca).

IX. Podnošenje prigovora

Nalogodavac ima pravo podnijeti prigovor u vezi s pružanjem usluga, prigovor na kakvoću pružene usluge te prigovor zbog povrede odredbi Ugovora.

Prigovor iz prethodnog stavka ovih Općih uvjeta Nalogodavac podnosi isključivo u pisanom obliku na adresu sjedišta Posrednika ili ne e-mail: info@fintastic.hr po primitku kojeg prigovora se provodi postupak rješavanja prigovora.

Prigovor mora sadržavati sve relevantne činjenice i dokaze na kojima se temelji.

Posrednik će nastojati sve sporove povodom prigovora s Nalogodavcem kao potrošačem riješiti mirnim izvanjudskim putem.

Posrednik je obavezan očitovati se te dostaviti pisani odgovor na prigovor Nalogodavca u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

X. Zaštita osobnih podataka

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

Komentirano [AH5]: Ovo je ok, no čini mi se da si GDPR u potpunosti izbacila iz ugovora? Znam da želiš rasteretiti tekst ugovora, no ja sam to primarno stavio u ugovor jer se ugovor kao takav potpisuje, a opći uvjeti ne, a u ugovoru stranka potvrđuje svojim potpisom da je sa svime upoznata i da je dala privolu, itd.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnikar / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

veza s Nalogodavcem i (iii) radi toga da bi ispunio svoje pravne obveze, radi izvršavanja Ugovora o posredovanju te radi održavanja dobrog poslovnog odnosa s Nalogodavcem.

Posrednik je obavezan 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.).

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.

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.

Nalogodavac potpisom Ugovora potvrđuje kako je upoznat s Pravilnikom o obradi i zaštiti osobnih podataka koji se nalaze na Internet stranici Posrednika www.fintastic.hr, 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.

XI. Završne odredbe

Sklapanjem Ugovora Nalogodavac potvrđuje da je suglasan s mogućnošću naknadne izmjene i dopune Općih uvjeta od strane Posrednika u bilo koje vrijeme i bez prethodne ili naknadne obavijesti Nalogodavcu te se Nalogodavac u tom smislu obvezuje pratiti obavijesti putem internetskih stranica Posrednika www.fintastic.hr.

Izmjene i dopune Općih uvjeta primjenjivat će se na sve ugovorne odnose Posrednika i Nalogodavca protekom roka od 30 (trideset) dana od njihove javne objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor.

Za sve što nije izričito utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se odredbe Ugovora, ZPPN-a, Zakona o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.

Sve eventualne sporove Posrednik i Nalogodavca nastojati će se riješiti na miran način i sporazumno, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Zagrebu.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnikar / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr

Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i primjenjuju se od dana 13. svibnja 2026. godine, čime se u cijelosti stavlja izvan snage Opći uvjeti poslovanja Pro savjetovanje d.o.o. od 25.ožujka 2026. godine.

Zagreb, 13.05.2026. godine.

Pro savjetovanje d.o.o.

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb / Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080813459 / OIB: 00569221870 / Temeljni kapital 100.000,00 € uplaćen u cijelosti
Članovi uprave: Vjeko Peretić, Hrvoje Travnika / IBAN: HR32 2360000 1102310801

Ulica Ivana Zahara 5, Zagreb
Tel: 01/ 6444-797
www.fintastic.hr