

Opći uvjeti poslovanja i cjenik posredničkih naknada

Sastavni dio svakog Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina

Posrednik	STAMNES GRUPA d.o.o. – MURI Nekretnine
Sjedište	Hodilje 26, 20230 Ston
OIB	07005725760
Registar posrednika (HGK)	reg. br. 171/2024
Primjenjuje se od	22. listopada 2026. godine

Ovi Opći uvjeti poslovanja i cjenik posredničkih naknada (u daljnjem tekstu: Cjenik) doneseni su sukladno članku 20. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Sastavni su dio svakog Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sklopljenog između STAMNES GRUPA d.o.o. – MURI Nekretnine, kao Posrednika, i Nalogodavca, a istaknuti su u sjedištu Posrednika.

Svi iznosi posredničkih naknada navedeni u ovom Cjeniku uvećavaju se za porez na dodanu vrijednost.

Posrednička naknada ugovara se Ugovorom o posredovanju, u skladu s ovim Cjenikom i važećim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

I. CJENIK ZA KUPNJU, PRODAJU, NAJAM I ZAKUP NEKRETNINA

1. Prodaja nekretnine

Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine naplaćuje se od prodavatelja, ako je prodavatelj Nalogodavac Posrednika.

NAKNADA do 3 % ugovorene kupoprodajne cijene, najmanje 2.000,00
EUR + PDV

2. Kupnja nekretnine

Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine naplaćuje se od kupca, ako je kupac Nalogodavac Posrednika.

NAKNADA do 3 % ugovorene kupoprodajne cijene, najmanje 2.000,00
EUR + PDV

3. Iznajmljivanje i davanje u najam / zakup

Naknada za posredovanje naplaćuje se od najmodavca ili zakupodavca, ako je najmodavac odnosno zakupodavac Nalogodavac Posrednika.

Trajanje najma / zakupa	Posrednička naknada
Najam ili zakup kraći od 6 mjeseci	75 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci	100 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje	200 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV

4. Uzimanje u najam / zakup

Naknada za posredovanje naplaćuje se od najmoprimca ili zakupnika, ako je najmoprimac odnosno zakupnik Nalogodavac Posrednika.

Trajanje najma / zakupa	Posrednička naknada
Najam ili zakup kraći od 6 mjeseci	75 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV
Najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci	100 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV

Trajanje najma / zakupa	Posrednička naknada
Najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje	200 % jedne mjesečne najamnine / zakupnine + PDV

Napomena: Najviši ukupni iznos posredničke naknade koju Posrednik može naplatiti od oba nalogodavca za istu nekretninu, u slučaju posredovanja za obje strane, određen je u poglavlju III. ovog Cjenika.

II. USLUGE UKLJUČENE U POSREDNIČKU NAKNADU

U posredničku naknadu uključene su redovne usluge posredovanja koje Posrednik obavlja sukladno Ugovoru o posredovanju, Općim uvjetima poslovanja i važećem Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, osobito:

- nastojanje pronalaska i dovođenja u vezu Nalogodavca s trećom osobom radi sklapanja posredovanog pravnog posla,
- upoznavanje Nalogodavca s tržišnim okolnostima i dostupnim usporedivim cijenama sličnih nekretnina, odnosno s prosječnom tržišnom cijenom prodaje, kupnje, najma ili zakupa slične nekretnine,
- pribavljanje i/ili uvid u dostupne isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini,
- provjeravanje stanja nekretnine,
- priprema prezentacije nekretnine,
- predstavljanje nekretnine na tržištu i oglašavanje nekretnine na odgovarajući način, kada je to primjenjivo s obzirom na vrstu posredovanja,
- komunikacija sa zainteresiranim osobama,
- organizacija i vođenje razgleda nekretnine, odnosno omogućavanje ili uskraćivanje razgleda nekretnine sukladno interesima Nalogodavca i stručnoj procjeni Posrednika,
- sudjelovanje u pregovorima i nastojanje da dođe do sklapanja posredovanog pravnog posla, ako se Posrednik na to posebno obvezao,
- pripremne radnje za sklapanje pravnog posla,
- obavješćavanje Nalogodavca o okolnostima važnim za namjeravani pravni posao koje su Posredniku poznate ili mu moraju biti poznate,

- čuvanje osobnih podataka Nalogodavca,
- čuvanje, po pisanom nalogu Nalogodavca, kao poslovne tajne podataka o nekretnini, podataka u vezi s nekretninom ili podataka u vezi s poslom za koji Posrednik posreduje,
- ako je predmet posredovanja zemljište, provjera namjene zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju,
- upoznavanje Nalogodavca s obvezama koje se odnose na provedbu mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, kada je to primjenjivo,
- postupanje s pažnjom dobroga stručnjaka, u skladu s pravilima struke i etičkim standardima.

MURI paket usluga kod prodaje

Kod posredovanja pri prodaji nekretnine Posrednik o svom trošku, bez dodatne naknade, Nalogodavcu osigurava i:

- fotografiranje nekretnine te snimanje i montažu promotivnog videa,
- izradu oglasa na hrvatskom i engleskom jeziku,
- plasiranje oglasa na nekretninskim portalima, web stranici Posrednika i društvenim mrežama, uključujući plaćeno oglašavanje,
- predstavljanje nekretnine kupcima iz baze Posrednika,
- odvjetnika koji prati cijeli proces, od provjere dokumentacije do upisa kupca u zemljišne knjige,
- izradu predugovora i kupoprodajnog ugovora,
- pribavljanje izvadaka iz zemljišnih knjiga i katastra, lokacijske informacije i drugih isprava potrebnih za prodaju,
- izradu punomoći te trošak javnobilježničke ovjere punomoći i potpisa Nalogodavca na ugovorima.

Kod kupnje nekretnine, ako Nalogodavac kao stjecatelj nekretnine za to iskaže interes i ako su za to ispunjene potrebne pretpostavke, Posrednik može bez dodatne naknade pomoći u organizaciji radnji povezanih s provedbom prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama, u suradnji s pružateljem pravne pomoći i uz odgovarajuću punomoć Nalogodavca.

Kod kupnje, najma ili zakupa, ako Nalogodavac za to iskaže interes i ako Posrednik dobije potrebnu dokumentaciju i odgovarajuću punomoć, Posrednik može bez dodatne naknade pomoći u organizaciji promjene

korisnika komunalnih usluga, u opsegu u kojem je to moguće u okviru redovnog poslovanja Posrednika.

III. POSREDOVANJE ZA OBJE STRANE

Posrednik može za istu nekretninu posredovati za obje ugovorne strane samo ako je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju. Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od kupca, najmoprimca, zakupnika ili druge treće osobe ako s tom osobom nije sklopio zaseban ugovor o posredovanju.

1. Najviši ukupni iznos posredničke naknade kod kupoprodaje i zamjene

Najviši ukupni iznos posredničke naknade koju Posrednik može naplatiti od oba nalogodavca za istu nekretninu kod kupoprodaje ili zamjene iznosi najviše:

NAJVIŠE 6 % ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine, odnosno vrijednosti pravnog posla, uvećano za PDV.

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 prijeći najviši ukupni iznos posredničke naknade određen ovim Cjenikom.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca, ali je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, Posrednik toj strani može naplatiti posredničku naknadu najviše do polovice najvišeg ukupnog iznosa posredničke naknade određenog ovim Cjenikom, odnosno najviše 3 % ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine, odnosno vrijednosti pravnog posla, uvećano za PDV.

2. Najviši ukupni iznos posredničke naknade kod najma i zakupa

Najviši ukupni iznos posredničke naknade koju Posrednik može naplatiti od oba nalogodavca za istu nekretninu kod najma ili zakupa iznosi najviše:

NAJVIŠE 400 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine (četiri mjesečne najamnine odnosno zakupnine), uvećano za PDV.

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 prijeći najviši ukupni iznos posredničke naknade određen ovim Cjenikom.

Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca, ali je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, Posrednik toj strani može naplatiti posredničku naknadu najviše do polovice najvišeg ukupnog iznosa posredničke naknade određenog ovim Cjenikom, odnosno najviše 200 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine (dvije mjesečne najamnine odnosno zakupnine), uvećano za PDV.

IV. DODATNE USLUGE I POSEBNI TROŠKOVI

Posrednička naknada obuhvaća redovne usluge posredovanja navedene ovim Cjenikom i Ugovorom o posredovanju.

Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene redovnim poslovima posredovanja mogu se naplatiti samo ako su unaprijed posebno ugovoreni s Nalogodavcem, uz navođenje vrste usluge, visine troška i obveznika plaćanja.

Osim usluga navedenih u poglavlju II. ovog Cjenika, u posredničku naknadu nisu uključeni troškovi odvjetničkih, javnobilježničkih, poreznih, prijevodnih, tehničkih, arhitektonskih, građevinskih, geodetskih, procjeniteljskih, bankarskih ili drugih stručnih usluga i troškova trećih osoba, kao ni pristojbe, naknade i troškovi tijela javne vlasti, osim ako je izričito drukčije ugovoreno.

V. OSTALE ODREDBE

1. Ugovor o posredovanju i trajanje

Posrednik obavlja poslove posredovanja isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju, sklopljenog na određeno vrijeme. Ako trajanje ugovora nije

ugovoreno, smatra se da je ugovor sklopljen na 12 mjeseci.

Posrednik oglašava nekretninu tek nakon što s njezinim vlasnikom sklopi pisani ugovor o posredovanju. U oglasima navodi svoju tvrtku i adresu sjedišta.

2. Isključivo posredovanje

Isključivo posredovanje mora biti izričito ugovoreno. Prije sklapanja takvog ugovora Posrednik upozorava Nalogodavca na pravne učinke i posljedice isključivosti. Ako Nalogodavac za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju sklopi pravni posao preko drugog posrednika, dužan je Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu i naknaditi stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.

3. Pravo na posredničku naknadu

- Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu sklapanjem pravnog posla za koji je posredovao, odnosno sklapanjem predugovora ako je to ugovoreno.
- Posrednik ne smije zahtijevati plaćanje posredničke naknade, djelomično ili u cijelosti, unaprijed.
- Posrednik nema pravo na naknadu ako sam, ili njegov agent koji je obavljao poslove posredovanja, s Nalogodavcem sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja.
- Ako Nalogodavac nakon prestanka ugovora sklopi pravni posao koji je izravna posljedica radnji Posrednika poduzetih prije prestanka ugovora, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.

4. Razgled nekretnine

Posrednik ne uvjetuje razgled nekretnine potpisivanjem ugovora o posredovanju. Prilikom razgleda zainteresirana osoba potpisuje potvrdu o razgledu, kojom Posrednik dokazuje Nalogodavcu da je nekretninu pokazao. Potvrda o razgledu nije ugovor o posredovanju i ne obvezuje na plaćanje posredničke naknade.

5. Obveze Nalogodavca

Nalogodavac je dužan:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za posredovanje i predočiti točne podatke o nekretnini, uključujući opis i traženu cijenu,
- dati na uvid isprave o vlasništvu, lokacijsku, građevinsku ili uporabnu dozvolu odnosno lokacijsku informaciju, ako ih posjeduje, te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete,
- omogućiti Posredniku i zainteresiranim osobama razgled nekretnine,
- pisano obavijestiti Posrednika o svim promjenama u vezi s poslom, osobito o promjenama vlasništva,
- isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu.

Nalogodavac nije obvezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s osobom koju je Posrednik pronašao. Nalogodavac koji ne postupa u dobroj vjeri odgovara Posredniku za štetu i dužan je naknaditi učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od ugovorene posredničke naknade.

6. Suradnja s drugim posrednicima

Posrednik može ugovor o posredovanju prenijeti na drugog posrednika samo ako je to izričito ugovoreno s Nalogodavcem. Nalogodavac i tada ostaje u ugovornom odnosu isključivo s Posrednikom, a Posrednik mu dostavlja pisani popis posrednika na koje je ugovor prenesen.

7. Zaštita osobnih podataka

Posrednik prikuplja i obrađuje osobne podatke Nalogodavca i zainteresiranih osoba (ime i prezime, OIB, adresa, kontakt podaci, podaci o nekretnini) isključivo radi sklapanja i izvršenja ugovora o posredovanju te ispunjavanja zakonskih obveza, u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR). Podaci se čuvaju onoliko dugo koliko to zahtijevaju propisi. Ispitanik ima pravo na pristup, ispravak i brisanje svojih podataka te na prigovor, a zahtjev može uputiti na info@muri-realestate.com.

8. Sprječavanje pranja novca

Posrednik je obveznik provedbe mjera prema Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma. Prije sklapanja ugovora i posla dužan je utvrditi identitet stranaka i prikupiti propisane podatke, a Nalogodavac mu ih je dužan dati. Ako to nije moguće, Posrednik može odbiti suradnju.

9. Osiguranje od odgovornosti

Posrednik ima sklopljenu policu osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu koju bi mogao prouzročiti Nalogodavcu ili trećim osobama, s osiguranim iznosom od najmanje 100.000,00 EUR po štetnom događaju i 300.000,00 EUR za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini, kod Croatia osiguranja d.d., broj police 228290049013.

10. Etičko poslovanje

Posrednik i njegovi agenti pridržavaju se općeg akta o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina Hrvatske gospodarske komore te postupaju s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i dobrim poslovnim običajima.

11. Prigovori i rješavanje sporova

Nalogodavac može podnijeti pisani prigovor poštom na adresu Hodilje 26, 20230 Ston, elektroničkom poštom na info@muri-realestate.com ili osobno u sjedištu Posrednika. Posrednik će potvrditi primitak prigovora i pisano na njega odgovoriti najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka.

Ugovorne strane nastojat će sporove riješiti sporazumno. Potrošač se može obratiti i tijelu za alternativno rješavanje potrošačkih sporova, Centru za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Ako spor nije moguće riješiti sporazumno, nadležan je stvarno nadležni sud u Dubrovniku.

12. Izmjene i primjena

Ovi Opći uvjeti poslovanja i cjenik istaknuti su u sjedištu Posrednika i objavljeni na www.muri-realestate.com. Posrednik ih može izmijeniti. Izmjene se objavljuju na isti način i primjenjuju se na ugovore sklopljene nakon objave. Na ugovore sklopljene ranije primjenjuje se verzija važeća u trenutku sklapanja.

Ovi Opći uvjeti poslovanja i cjenik stupaju na snagu i primjenjuju se od 22. listopada 2026. godine.