KORMORAN d.o.o. UMAG

Trgovačka 5 B, Umag

CJENIK POSREDNIČKIH I DODATNIH USLUGA

važeći od 10. kolovoza 2026.

Ovaj Cjenik sastavni je dio Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina i primjenjuje se u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026). Visina posredničke naknade za pojedini posao određuje se ugovorom o posredovanju, na temelju važećeg Cjenika u trenutku sklapanja ugovora.

1. POSREDNIČKA NAKNADA

Vrsta posredovanja	Cijena / naknada
Prodaja nekretnine	**1%–5%** od ugovorene kupoprodajne cijene
Kupnja nekretnine	**1%–5%** od ugovorene kupoprodajne cijene
Najam / zakup nekretnine	do 100% iznosa jedne mjesečne najamnine / zakupnine
Maksimalna ukupna provizija	**10%**
Minimalna ukupna provizija	**2%**

PDV: tvrtka nije u sustavu PDV-a

Posrednička naknada obuhvaća: povezivanje nalogodavca i treće osobe, provjeravanje pravnog statusa nekretnine što čini pripremne radnje za sklapanje pravnog posla, uobičajeno predstavljanje i prezentaciju nekretnine te druge poslove koje Zakon određuje kao obveze posrednika, osim posebno ugovorenih dodatnih usluga i troškova.

3. DODATNE USLUGE

Uobičajena prezentacija:
Predstavljanje i prezentacija nekretnine – fotografiranje, izrada oglasa, oglašavanje na internetskim portalima, web-stranici agencije i društvenim mrežama
Izlazak na teren i pokazivanje nekretnine
Provjeravanje pravnog statusa nekretnine
Postavljanje reklamne ploče na nekretninu da se nekretnina prodaje

Dodatne usluge:	Cjenovni okvir
Ishođenje i sređivanje dokumentacije – rješavanje dokumentacije	500 EUR
Izlazak na teren izvan uobičajenih radnji posredovanja	50 EUR po izlasku
Snimanje dronom / angažman drona	100 EUR po snimanju
Istaknute / plaćene pozicije oglašavanja izvan uobičajenog oglašavanja	300 EUR
Snimanja videa za nekretninu	300 EUR

Dodatne usluge koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem naplaćuju se samo ako su posebno i unaprijed ugovorene s nalogodavcem. Naplaćuju se kod primjenjivo, dokumentiranog troška. Obveznik plaćanja mora biti naznačen u ugovoru o posredovanju.

Važno: Samo otkaz ili prestanak ugovora prije isteka ugovorenog roka ne stvara automatski pravo Posrednika na fiksnu naknadu ili postotak provizije.
Nalogodavac nadoknađuje troškove za koje je ugovoreno da ih posebno plaća.

Mjesto i datum: Umag, 10.kolovoza 2026.

KORMORAN d.o.o. UMAG

Potpis:_____

KORMORAN d.o.o. UMAG

OPĆI UVJETI POSLOVANJA
AGENCIJE KORMORAN d.o.o. UMAG

Trgovačka 5b, Umag

Usklađeno sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026)

Članak 1. – Predmet i primjena Općih uvjeta

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se poslovni odnosi između KORMORAN d.o.o. Umag (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Nalogodavac), kao i pravila postupanja Posrednika prema trećim osobama u vezi s posredovanjem u prometu nekretnina.

Opći uvjeti sastavni su dio ugovora o posredovanju. Na odnose koji nisu uređeni ugovorom ili ovim Općim uvjetima primjenjuju se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima, propisi o zaštiti potrošača, zaštiti osobnih podataka i drugi važeći propisi Republike Hrvatske.

Članak 2. – Pojmovi

1. Posrednik je KORMORAN d.o.o. Umag, koji obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u skladu s važećim propisima.
2. Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, najmodavac, najmoprimac, zakupodavac, zakupnik ili druga osoba koja sklapa pravni posao u vezi s nekretninom).
3. Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji dovesti u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla u vezi s nekretninom.
4. Posredovanje obuhvaća radnje povezivanja Nalogodavca i treće osobe, provjeru pravnog statusa nekretnine, prezentaciju i oglašavanje, komunikaciju i pregovore te u opsegu ugovorenom s Nalogodavcem.
5. Posrednička naknada je ugovoreni iznos koji Nalogodavac plaća Posredniku pod uvjetima određenim ugovorom o posredovanju, ovim Općim uvjetima i zakonom.

Članak 3. – Ugovor o posredovanju

Posrednik obavlja poslove posredovanja na temelju prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju i za vrijeme njegova trajanja. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme. Ako trajanje nije posebno ugovoreno, smatra se da je ugovor sklopljen na 12 mjeseci.

Ugovor o posredovanju sadrži najmanje podatke o Posredniku i Nalogodavcu, predmet posredovanja, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, iznos posredničke naknade, podatke o posebno ugovorenim dodatnim uslugama s naznačenim obveznikom plaćanja te registarski broj Posrednika u Registru posrednika.

Sastavni dio ugovora je važeći cjenik s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je naknada ugovorena, potpisan od Posrednika i Nalogodavca. Odredbe zakona ne mogu se ugovorom isključiti ili ograničiti, osim u slučajevima kada zakon to dopušta odnosno kada je drukčija odredba očito u interesu Nalogodavca.

Članak 4. – Ponuda i podaci o nekretnini

Ponuda Posrednika temelji se na podacima i dokumentaciji zaprimljenoj od Nalogodavca i na podacima koje je Posrednik dužan provjeriti u okviru zakonskih i ugovornih obveza. **Nalogodavac odgovara za točnost i potpunost podataka koje je dao Posredniku.**

Posrednik će, u skladu s pažnjom dobrog stručnjaka, ispraviti uočene pogreške u oglasu ili prezentaciji. Nekretnina može u međuvremenu biti prodana, iznajmljena, povučena s tržišta ili joj se može promijeniti cijena, o čemu će Posrednik pravodobno ažurirati podatke u trenutku kada ga nalogodavac pisanim putem informira o tome.

Članak 5. – Oglašavanje nekretnine

Nekretnina se smije oglašavati samo ako je s vlasnikom ili opunomoćenikom nekretnine prethodno sklopljen ugovor o posredovanju. U oglasima Posrednik objavljuje svoju tvrtku i adresu sjedišta, a prema potrebi i adrese poslovnica odnosno poveznicu na podatke o poslovnicama.

Troškovi oglašavanja koji ulaze u uobičajenu prezentaciju nekretnine uključeni su u posredničku naknadu. Posebni oblici oglašavanja ili dodatne marketinške usluge mogu se naplatiti samo ako su s Nalogodavcem unaprijed posebno ugovoreni.

Članak 6. – Razgledavanje nekretnine i potvrda o razgledu

Posrednik može, vodeći računa o interesima Nalogodavca i postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka, organizirati, omogućiti ili uskratiti konkretno razgledavanje nekretnine.

Kada Posrednik na temelju ugovora s vlasnikom oglašava nekretninu na tržištu, razgledavanje se trećoj osobi ne smije uvjetovati prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju.

Prilikom razgledavanja potpisuje se potvrda o razgledavanju kojom Posrednik odnosno agent dokazuje Nalogodavcu da je nekretnina pokazana određenoj trećoj osobi. Potvrda o razgledavanju nije ugovor o posredovanju i ne smije sadržavati odredbu kojom se treća osoba obvezuje platiti posredničku naknadu.

Članak 7. – Obveze Posrednika

1. nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog pravnog 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 nekretnini te u okviru stručne pažnje upozoriti na relevantne pravne ili činjenične okolnosti koje proizlaze iz dostupne dokumentacije;
4. obaviti radnje predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu i oglasiti je na odgovarajući način;
5. omogućiti ili uskratiti razgled nekretnine u skladu s interesima Nalogodavca i stručnom procjenom Posrednika;
6. čuvati osobne podatke Nalogodavca i, po njegovu pisanom nalogu, kao poslovnu tajnu čuvati podatke o nekretnini i poslu za koji posreduje;
7. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornom uređenju;
8. obavijestiti Nalogodavca o okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Posredniku poznate ili mu, postupajući s povećanom pažnjom, moraju biti poznate;
9. obavljati i druge posebno ugovorene radnje u vezi s posredovanjem.

Članak 8. – Obveze Nalogodavca

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za posredovanje i dati točne podatke o nekretnini;
2. dati Posredniku na uvid isprave kojima dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo te upozoriti na uknjižene i neuknjižene terete;
3. ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku odnosno uporabnu dozvolu, lokacijsku informaciju i dokaze o ispunjavanju obveza prema trećim osobama;
4. omogućiti Posredniku i zainteresiranim trećim osobama razgledanje nekretnine;
5. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima, uključujući opis nekretnine i traženu cijenu;
6. isplatiti ugovorenu posredničku naknadu kada nastanu uvjeti za njezino plaćanje;

7. nadoknaditi one troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja ako su izričito i unaprijed ugovoreni;
8. pisanim putem obavijestiti Posrednika o promjenama važnim za posao, osobito o promjeni vlasništva, cijene ili pravnog statusa nekretnine.

Ako Nalogodavac želi ostati nepoznat trećoj osobi, svoj identitet nije obvezan otkriti do sklapanja pravnog posla, osim kada je ranije otkrivanje potrebno radi ispunjenja zakonskih obveza.

Članak 9. – Posrednička naknada i trenutak nastanka prava

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju i mora biti u skladu s važećim cjenikom koji je sastavni dio ugovora.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako je ugovorom ugovoreno da pravo nastaje već sklapanjem predugovora. Posrednik ne može zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed, prije nastanka zakonskih i ugovornih uvjeta za njezinu naplatu.

Naknada obuhvaća uobičajene poslove posredovanja, uključujući povezivanje Nalogodavca i treće osobe, provjeravanje pravnog statusa nekretnine u okviru zakonskih obveza,uobičajenu prezentaciju/oglašavanje. Reguliranje ugovornih obveza vezano za komunalne usluge nekretnine nisu obuhvaćeni uobičajenim poslovima posrednika.

Posrednička naknada može se naplatiti samo osobi koja je s Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju. Posrednik ne smije naplatiti naknadu od treće osobe koja u poslu postaje kupac, najmoprimac, zakupnik ili druga ugovorna strana ako s Posrednikom nije sklopila zaseban ugovor o posredovanju.

Članak 10. – Posredovanje za obje strane

Posrednik može u vezi s istom nekretninom posredovati za obje ugovorne strane i od obje naplatiti posredničku naknadu samo ako je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju.

Ako Posrednik ima ugovor s obje strane i obje strane plaćaju naknadu, zbroj naplaćenih naknada za istu nekretninu ne smije prijeći najviši iznos posredničke naknade određen važećim cjenikom. Ako Posrednik ima ugovor s obje strane, ali je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna strana, od te strane može naplatiti najviše polovicu najvišeg iznosa naknade određenog važećim cjenikom.

Prije sklapanja ugovora o posredovanju Posrednik će ugovorne strane pisanim putem upoznati s visinom pojedinačnih naknada i njihovim ukupnim iznosom, kada se posreduje za obje strane.

Članak 11. – Dodatne usluge i posebni troškovi

Dodatne povezane usluge i radnje koje nisu obuhvaćene osnovnom posredničkom naknadom mogu se naplatiti samo ako su s Nalogodavcem posebno i unaprijed ugovorene, uz navođenje vrste usluge, troška i obveznika plaćanja.

Samo odustajanje Nalogodavca od sklapanja posla ne stvara obvezu plaćanja posredničke naknade, ali ne utječe na obvezu podmirenja prethodno ugovorenih i nastalih dodatnih troškova.

Članak 12. – Isključivo posredovanje

Nalogodavac se može izričito obvezati da za određeni posredovani posao neće angažirati drugog posrednika. Takva odredba mora biti jasno ugovorena, a Posrednik će prije sklapanja ugovora upozoriti Nalogodavca na njezine pravne učinke i posljedice.

Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao preko drugog posrednika ili direktnim kontaktom s kupcem za posao za koji je isključivom Posredniku dao nalog, dužan je isključivom Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu i dodatne troškove samo ako su ti troškovi bili unaprijed posebno ugovoreni.

Članak 13. – Trajanje i prestanak ugovora

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka ako u tom roku nije sklopljen posao za koji se posredovalo, ili otkazom bilo koje ugovorne strane. Otkaz se daje u pisanom obliku radi dokazivosti, osim ako ugovorom nije predviđen i drugi dokaziv način komunikacije.

Po prestanku ugovora Nalogodavac je dužan podmiriti samo one dodatne troškove za koje je izričito ugovoreno da ih posebno plaća. Ako nakon prestanka ugovora sklopi pravni posao koji je izravna posljedica radnji Posrednika poduzetih prije prestanka ugovora, Posrednik ima pravo na punu ugovorenu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom drukčije određeno.

Članak 14. – Potposredovanje

Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na drugog posrednika samo ako je takva mogućnost izričito ugovorena s Nalogodavcem. Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu s Posrednikom s kojim je sklopio ugovor, a Posrednik će mu dostaviti pisani popis posrednika na koje je ugovor prenesen.

Članak 15. – Odgovornost i povjerljivost

Posrednik je dužan postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima, te odgovara za štetu koju prouzroči povredom svojih ugovornih ili zakonskih obveza prema općim pravilima odgovornosti za štetu.

Nalogodavac odgovara za štetu koja nastane zbog prijevarnog postupanja, zatajenja važnih činjenica ili davanja netočnih podataka za koje je znao ili morao znati da su bitni za posredovanje.

Podaci koji predstavljaju poslovnu tajnu ili osobne podatke mogu se otkriti samo u opsegu potrebnom za provedbu posredovanja, izvršavanje ugovora, ispunjenje zakonskih obveza ili zaštitu legitimnih prava Posrednika i Nalogodavca.

Članak 16. – Cjenik posredničkih usluga

Vrsta posredovanja	Cijena / naknada	Obveznik plaćanja
Prodaja nekretnine	**1%–5%** od ugovorene kupoprodajne cijene	Prodavatelj, ako je s Posrednikom sklopio ugovor o posredovanju
Kupnja nekretnine	**1%–5%** od ugovorene kupoprodajne cijene	Kupac, samo ako je s Posrednikom sklopio zaseban ugovor o posredovanju
Najam / zakup nekretnine	do 100% iznosa jedne mjesečne najamnine / zakupnine	Najmodavac / zakupodavac ili najmoprimac / zakupnik koji je s Posrednikom sklopio ugovor
Maksimalna ukupna provizija	**10%**	
Minimalna ukupna provizija	**2%**	

PDV= tvrtka nije u sustavu PDV-a

Članak 17. – Cjenik dodatnih povezanih usluga

Dodatne usluge koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem naplaćuju se samo ako su posebno i unaprijed ugovorene s nalogodavcem. Naplaćuju se najviše u visini nastalog i, kada je primjenjivo, dokumentiranog troška. Obveznik plaćanja mora biti naznačen u ugovoru o posredovanju.

Uobičajena prezentacija:
Predstavljanje i prezentacija nekretnine – fotografiranje, izrada oglasa, oglašavanje na internetskim portalima, web-stranici agencije i društvenim mrežama
Izlazak na teren i pokazivanje nekretnine
Provjeravanje pravnog statusa nekretnine
Postavljanje reklamne ploče na nekretninu da se nekretnina prodaje

Dodatna usluga	Cjenovni okvir
Ishođenje i sređivanje dokumentacije – rješavanje dokumentacije	500 EUR
Izlazak na teren izvan uobičajenih radnji posredovanja	50 EUR po izlasku
Snimanje dronom / angažman drona izvan uobičajene prezentacije	100 EUR po snimanju
Istaknute / plaćene pozicije oglašavanja izvan uobičajenog oglašavanja	300 EUR
Snimanja videa za nekretninu	300 EUR

Sljedeće dodatne radnje nisu automatski uključene u posredničku naknadu i mogu se naplatiti samo ako i koje su unaprijed posebno ugovorene s Nalogodavcem. Obračun se provodi prema dogovoru i ugovoru , a gore navedeni iznosi predstavljaju najviši cjenovni okvir. Troškovi vanjskih pružatelja (npr. javni bilježnik, odvjetnik, geodet, prevoditelj, energetski certifikat, upravne pristojbe, građevinski procjenitelj) nisu uključeni u posredničku naknadu, osim ako je izričito ugovoreno drukčije, i snosi ih osoba koja ih je naručila odnosno koja je ugovorom određena kao obveznik plaćanja.

Članak 18. – Evidencija posredovanja

Posrednik vodi evidenciju o svim sklopljenim ugovorima o posredovanju u opsegu i na način propisan važećim Zakonom, uključujući podatke o ugovoru, nekretnini, cijeni odnosno naknadi, posredničkoj naknadi i obvezniku plaćanja, te važećem cjeniku. Evidencija se vodi i za ugovore kod kojih nije došlo do sklapanja posredovanog posla.

Članak 19. – Zaštita osobnih podataka

KORMORAN d.o.o. kao voditelj obrade obrađuje osobne podatke Nalogodavca i drugih osoba u mjeri potrebnoj za sklapanje i izvršavanje ugovora o posredovanju, poduzimanje radnji na zahtjev ispitanika prije sklapanja ugovora, ispunjavanje zakonskih obveza Posrednika, zaštitu legitimnih prava i interesa te, kada je primjenjivo, na temelju privole za posebne svrhe za koje je privola potrebna.

Podaci se obrađuju samo u opsegu potrebnom za svrhu obrade i čuvaju u rokovima propisanim zakonom odnosno koliko je potrebno radi ostvarenja ili zaštite pravnih zahtjeva. Ispitanicima se omogućuju prava predviđena Uredbom (EU) 2016/679 i važećim hrvatskim propisima o zaštiti osobnih podataka. Detaljnije informacije o obradi osobnih podataka dostupne su u Politici privatnosti Posrednika.

Posrednik poduzima odgovarajuće tehničke i organizacijske mjere zaštite podataka i osigurava da osobe koje obrađuju podatke budu obvezane na povjerljivost. Kopiranje identifikacijskih i drugih isprava provodi se samo kada za to postoji odgovarajuća pravna osnova i u opsegu potrebnom za konkretnu svrhu.

Članak 20. – Završne odredbe

Ovi Opći uvjeti primjenjuju se od dana navedenog na kraju dokumenta. Izmjene Općih uvjeta primjenjuju se na ugovore sklopljene nakon stupanja izmjena na snagu, dok se na već sklopljene ugovore primjenjuju uvjeti koji su bili sastavni dio tog ugovora, osim kada je izmjena potrebna radi obvezne primjene zakona ili je izričito prihvaćena od ugovornih strana.

Opći uvjeti moraju biti istaknuti na vidljivom i pristupačnom mjestu u sjedištu, podružnici i izdvojenom pogonu Posrednika te se Posrednik mora pridržavati njihovih odredbi.

Za sporove koji se ne riješe sporazumno nadležan je stvarno nadležni sud prema važećim pravilima o mjesnoj nadležnosti, pri čemu se prava potrošača na zakonom propisanu nadležnost ne mogu ograničiti ugovorom.

Umag, 10. kolovoz 2026.

KORMORAN d.o.o. Umag

KORMORAN d.o.o.
UMAG