MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina
Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, Croatia
OIB: 68454577118
office@marimare.hr | marimare.hr | +385 91 602 2536

OPĆI UVJETI POSLOVANJA I CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA U PROMETU NEKRETNINA

Cjenik važi od 10.09.2026.

Posrednik	MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina
Sjedište	Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, Hrvatska
OIB	68454577118
Kontakt	office@marimare.hr	+385 91 602 2536	marimare.hr

PRAVNA OSNOVA I OPSEG: Ovaj objedinjeni dokument donesen je u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026). Uređuje posredovanje pri prodaji i kupnji nekretnina. Cjenik u odjeljku 10. sastavni je dio ovih Općih uvjeta i svakog ugovora o posredovanju koji se na njega poziva.

1. OPĆE ODREDBE I POJMOVI

Ove Opće uvjete poslovanja i Cjenik (dalje: Opći uvjeti) donosi MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina, Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, OIB 68454577118 (dalje: Posrednik). Opći uvjeti primjenjuju se na ugovore o posredovanju pri prodaji i kupnji nekretnina sklopljene dok je ova verzija na snazi.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju. Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora i sklapanja pravnog posla. Posredovanje obuhvaća povezivanje stranaka, pregovore i pripremu sklapanja pravnog posla čiji je predmet nekretnina.

Ako je neko pitanje uređeno prisilnim propisom ili pojedinačnim ugovorom u korist Nalogodavca, primjenjuje se takva odredba. Nevaljanost pojedine odredbe ne utječe na ostale odredbe u mjeri dopuštenoj zakonom.

2. UGOVOR O POSREDOVANJU

Posredovanje se obavlja isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju sklopljenog na određeno vrijeme. Ako trajanje nije ugovoreno, smatra se da je ugovor sklopljen na 12 mjeseci. Ugovor sadrži zakonom propisane podatke, uključujući predmet i vrstu posredovanog posla, ugovorenu naknadu, registarski broj Posrednika te svaku ugovorenu dodatnu uslugu ili trošak s vrstom, visinom i obveznikom plaćanja.

Važeći Cjenik iz odjeljka 10., s datumom i godinom, sastavni je dio ugovora o posredovanju i potpisuju ga Posrednik i Nalogodavac odnosno osoba koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju. Potpis ovog dokumenta ne zamjenjuje pojedinačni ugovor o posredovanju.

2.1. Povjerljivost, osobni podaci, prigovori i pravo

Posrednik obrađuje osobne podatke radi sklapanja i izvršenja ugovora, ispunjenja zakonskih obveza i zaštite legitimnih interesa, u skladu s propisima i zasebnom obavijesti o privatnosti. Podaci o Nalogodavcu, nekretnini i poslu čuvaju se povjerljivo u opsegu propisanom zakonom i ugovorom.

Pisani prigovor može se podnijeti u poslovnom prostoru, poštom na adresu sjedišta ili e-poštom na office@marimare.hr. Posrednik će potvrditi primitak i odgovoriti u zakonskom roku. Ako se ugovor sklapa na daljinu ili izvan poslovnih prostorija s potrošačem, prije sklapanja daju se posebne zakonom propisane obavijesti i obrasci.

Na odnose stranaka primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. Spor se nastoji riješiti mirnim putem, a potom pred sudom određenim mjerodavnim propisima, bez ograničavanja prava potrošača na zakonski nadležan sud.

MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina
Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, Croatia
OIB: 68454577118
office@marimare.hr | marimare.hr | +385 91 602 2536

3. POSLOVI OBUHVAĆENI POSREDNIČKOM NAKNADOM

Posrednička naknada obuhvaća uobičajene stručne radnje potrebne za posredovanje, u opsegu primjerenom pojedinoj nekretnini i ugovorenom poslu:

PRODAJA NEKRETNINE	KUPNJA NEKRETNINE
• upoznavanje Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine • pribavljanje i uvid u dostupne vlasničke i druge isprave te provjera javno dostupnog pravnog i evidencijskog stanja • kod zemljišta, provjera namjene prema prostorno-planskim podacima • priprema osnovnog opisa i prezentacije, fotografiranje uobičajenim sredstvima i standardno oglašavanje na kanalima koje odabere Posrednik • organizacija razgledavanja i povezivanje s potencijalnim kupcem • prijenos ponuda, komunikacija, pregovori i pripremne radnje za sklapanje predugovora ili ugovora • obavještavanje o poznatim važnim okolnostima i koordinacija dokumentacije do sklapanja posredovanog posla	• utvrđivanje traženih obilježja nekretnine i pretraživanje ponude prema dogovorenim kriterijima • upoznavanje Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom sličnih nekretnina • organizacija razgledavanja i povezivanje s prodavateljem • uvid u dostupne vlasničke i druge isprave te provjera javno dostupnog pravnog i evidencijskog stanja • kod zemljišta, provjera namjene prema prostorno-planskim podacima • prijenos ponuda, komunikacija, pregovori i pripremne radnje za sklapanje predugovora ili ugovora • obavještavanje o poznatim važnim okolnostima i koordinacija dokumentacije do sklapanja posredovanog posla

Provjera stanja nekretnine odnosi se na razuman uvid u dostupne isprave, javne registre i okolnosti koje Posrednik kao stručnjak može uočiti ili mora poznavati. Ne predstavlja geodetski, građevinski, statički, instalaterski, porezni ili drugi specijalistički pregled, niti pravno mišljenje odvjetnika ili javnog bilježnika.

4. OBVEZE POSREDNIKA

- postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke, propisima i dobrim poslovnim običajima
- nastojati pronaći i povezati Nalogodavca s odgovarajućom trećom osobom radi sklapanja posredovanog posla
- upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine te pribaviti i pregledati dostupne isprave o vlasništvu ili drugom stvarnom pravu
- prezentirati i oglašavati nekretninu na odgovarajući način te omogućiti ili uskratiti razgled sukladno interesu Nalogodavca i stručnoj procjeni
- kod zemljišta provjeriti njegovu namjenu prema propisima o prostornom uređenju
- čuvati osobne podatke i, prema pisanom nalogu, podatke o nekretnini i poslu kao poslovnu tajnu
- obavijestiti Nalogodavca o važnim okolnostima koje su Posredniku poznate ili mu moraju biti poznate te voditi propisanu evidenciju o posredovanju

5. OBVEZE I PRAVA NALOGODAVCA

- pravodobno dati točne i potpune podatke o nekretnini i poslu te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete i prava trećih osoba
- dati na uvid isprave o vlasništvu ili drugom stvarnom pravu te, ako ih posjeduje, lokacijsku, građevinsku i uporabnu dokumentaciju odnosno lokacijsku informaciju
- omogućiti Posredniku i zainteresiranoj trećoj osobi razgledavanje nekretnine te obavijestiti Posrednika o traženoj cijeni i svim bitnim promjenama
- platiti ugovorenu posredničku naknadu kada nastane pravo Posrednika na naknadu i podmiriti samo one dodatne troškove koji su unaprijed posebno i pisano ugovoreni
- postupati u dobroj vjeri; u slučaju postupanja protivno dobroj vjeri odgovara za štetu i troškove u granicama propisanim zakonom

Nalogodavac nije obvezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s osobom koju je Posrednik pronašao. Ako želi ostati nepoznat, svoj identitet trećoj osobi nije dužan otkriti prije sklapanja pravnog posla.

MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina
Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, Croatia
OIB: 68454577118
office@marimare.hr | marimare.hr | +385 91 602 2536

6. POSREDNIČKA NAKNADA I OBVEZNIK PLAĆANJA

Visina posredničke naknade određuje se pojedinačnim pisanim ugovorom u granicama Cjenika iz odjeljka 10. Naknadu plaća isključivo Nalogodavac koji je s Posrednikom sklopio ugovor o posredovanju i u tom je ugovoru označen kao obveznik plaćanja.

ZABRANA NAPLATE TREĆOJ OSOBI: Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od kupca ili druge treće osobe koja s Posrednikom nije sklopila zaseban pisani ugovor o posredovanju.

Pravo na naknadu nastaje tek sklapanjem ugovora za koji je Posrednik posredovao, odnosno već sklapanjem predugovora samo ako je to izričito ugovoreno. Posrednička naknada ne plaća se unaprijed. Plaća se u roku određenom pojedinačnim ugovorom ili računom, ali ne prije nastanka prava na naknadu.

6.1. Posredovanje za obje strane

Posrednik može za istu nekretninu posredovati za prodavatelja i kupca samo na temelju zasebnog pisanog ugovora sa svakom stranom. Prije sklapanja ugovora stranke se pisano upoznaju s pojedinačnim naknadama i njihovim ukupnim iznosom.

- Ako naknadu plaćaju obje strane, ukupno naplaćena naknada od obje strane za istu nekretninu ne smije prijeći 6 % ugovorene kupoprodajne cijene.
- Ako su ugovori sklopljeni s obje strane, ali je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna strana, toj strani može se naplatiti najviše polovica cjenikom određene najviše naknade, odnosno najviše 3 % ugovorene kupoprodajne cijene.
- Ako Posrednik ima ugovor samo s jednom stranom, primjenjuje se naknada iz tog ugovora, najviše do 6 % prema Cjeniku.

7. RAZGLEDAVANJE, ISKLJUČIVO POSREDOVANJE I POTPOSREDOVANJE

7.1. Razgledavanje

Razgledavanje nekretnine trećoj osobi ne smije se uvjetovati sklapanjem ugovora o posredovanju. Potvrda o razgledavanju služi evidentiranju nekretnine, datuma i prisutnih osoba; sama po sebi nije ugovor o posredovanju i ne stvara obvezu plaćanja posredničke naknade.

7.2. Isključivo posredovanje

Isključivo posredovanje postoji samo ako je izričito pisano ugovoreno. Prije sklapanja takve odredbe Posrednik upozorava Nalogodavca na njezine pravne učinke. Ako Nalogodavac za vrijeme isključivog posredovanja sklopi posredovani posao preko drugog posrednika, dužan je platiti ugovorenu naknadu te posebno ugovorene stvarne dodatne troškove.

7.3. Potposredovanje

Prijenos ugovora na drugog posrednika dopušten je samo ako je to izričito ugovoreno. Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu s MARIMARE d.o.o., a Posrednik mu dostavlja pisani popis posrednika na koje je ugovor prenesen.

8. TRAJANJE I PRESTANAK UGOVORA

Ugovor sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka ili otkazom bilo koje ugovorne strane. Po prestanku ugovora Nalogodavac nadoknađuje samo one troškove za koje je izričito ugovoreno da ih posebno plaća.

Ako nakon prestanka ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je izravna posljedica radnji Posrednika poduzetih prije prestanka, Posrednik ima pravo na punu ugovorenu naknadu, osim ako je ugovorom povoljnije za Nalogodavca određeno drukčije.

9. INFORMATIVNA TRŽIŠNA ANALIZA I DODATNI TROŠKOVI

9.1. Informativna tržišna analiza

Informativna tržišna analiza i preporuka raspona oglasne cijene obavljaju se bez naknade u okviru pripreme posredovanja. Analiza se temelji na dostupnim tržišnim podacima i stručnom iskustvu Posrednika.

VAŽNO: Informativna tržišna analiza nije službena procjena tržišne vrijednosti nekretnine niti procjembeni elaborat i ne može zamijeniti ispravu ovlaštenog procjenitelja kada je takva isprava potrebna.

MARIMARE d.o.o. za promet nekretnina
Zagrebačka 67, 51550 Mali Lošinj, Croatia
OIB: 68454577118
office@marimare.hr | marimare.hr | +385 91 602 2536

9.2. Ostale dodatne usluge i troškovi

Dodatne usluge i troškovi koji nisu obuhvaćeni posredničkom naknadom naplaćuju se samo ako stvarno nastanu i ako ih je Nalogodavac prije njihova nastanka zasebno pisano naručio ili odobrio. Pisani dogovor mora sadržavati vrstu i opis usluge ili troška, procijenjeni ili najviši iznos te obveznika plaćanja. Naplaćuje se stvarni trošak prema računu, ponudi ili drugom vjerodostojnom dokazu, najviše do unaprijed odobrenog iznosa.

10. CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Cjenik vrijedi od 10.09.2026. i sastavni je dio ovih Općih uvjeta. Konkretna posrednička naknada određuje se pojedinačnim pisanim ugovorom.

Usluga ili element naknade	Važeća cijena
Posredovanje pri prodaji nekretnine	Do 6 % ugovorene kupoprodajne cijene, uz minimum naveden niže
Posredovanje pri kupnji nekretnine	Do 6 % ugovorene kupoprodajne cijene, uz minimum naveden niže
Minimalna posrednička naknada	1.000,00 EUR
Informativna tržišna analiza i preporuka oglasne cijene u okviru pripreme posredovanja	Bez naknade
Dodatne usluge i troškovi izvan posredničke naknade	Po nastanku, prema stvarnom trošku, do unaprijed pisano odobrenog iznosa

Naknadu za prodaju plaća nalogodavac – prodavatelj, a naknadu za kupnju nalogodavac – kupac, sukladno pojedinačnom ugovoru. Minimalna naknada od 1.000,00 EUR nije dodatak postotnoj naknadi i primjenjuje se uz ograničenja iz odjeljka 6.1. Ne može dovesti do prekoračenja primjenjive najviše naknade.

Informativna analiza obavlja se bez naknade u okviru pripreme posredovanja, sukladno odjeljku 9.1.

Dodatne usluge i troškovi obračunavaju se pod uvjetima iz odjeljka 9.2., prema stvarnom trošku i do unaprijed pisano odobrenog iznosa. Obveznik plaćanja je nalogodavac odnosno naručitelj određen u tom pisanom dogovoru.

MARIMARE d.o.o. nije u sustavu PDV-a te se PDV ne obračunava. U slučaju ulaska u sustav PDV-a cjenik će se ažurirati s jasno iskazanim konačnim cijenama za potrošače.

11. STUPANJE NA SNAGU, OBJAVA I POTPIS

Ovi Opći uvjeti i Cjenik stupaju na snagu 10.09.2026. Primjenjuju se na ugovore o posredovanju sklopljene i dodatne usluge posebno ugovorene dok je ova verzija važeća. Na ranije sklopljene ugovore primjenjuju se samo ako ugovorne strane njihovu primjenu izričito ugovore u pisanom obliku. Svaka sljedeća izmjena dobiva novi datum; na pojedini ugovor primjenjuje se verzija važeća i potpisana u trenutku njegova sklapanja, osim ako je pisano ugovoreno drukčije.

Dokument se objavljuje na mrežnoj stranici Posrednika te ističe na vidljivom i pristupačnom mjestu u sjedištu, podružnici i izdvojenom pogonu, ako postoje. Nalogodavcu se prije sklapanja ugovora omogućuje uvid i uručuje primjerak na trajnom mediju.

Za MARIMARE d.o.o.
Jasmina Knežević, direktorica
_____

Pravna osnova: Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/2026), osobito članci 17.–20. i 23.–30.