



Adriatic realty, obrt za promet nekretninama i turistička agencija

Trg kneza Branimira 48 A, 22211 Vodice · OIB: 92077974578

Registar posrednika u prometu nekretnina pri HGK: 211/2024

Tel: +385 95 550 4260 · info@adriatic-realty.com · www.adriatic-realty.com

CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA

Verzija 2/2026 · Primjenjuje se od 1. rujna 2026. godine

I. OPĆE ODREDBE

1. Ovaj Cjenik donesen je sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (»Narodne novine«, broj 69/26.; u daljnjem tekstu: Zakon) i sastavni je dio Općih uvjeta poslovanja Adriatic realty, obrt za promet nekretninama i turistička agencija (u daljnjem tekstu: Posrednik).
2. Važeći Cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju, s naznačenim datumom i godinom primjene, sastavni je dio svakog ugovora o posredovanju i potpisuju ga Posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba koja s Posrednikom sklapa zaseban ugovor o posredovanju (članak 17. stavak 6. Zakona).
3. Posrednik je dužan Cjenik predložiti nalogodavcu prije sklapanja ugovora o posredovanju te ga istaknuti na vidljivom i pristupačnom mjestu u svom poslovnom prostoru zajedno s Općim uvjetima poslovanja (članak 20. stavak 3. Zakona).
4. Svi iznosi u ovom Cjeniku iskazani su bez poreza na dodanu vrijednost te se uvećavaju za PDV ako je Posrednik u sustavu PDV-a.
5. Visina posredničke naknade za pojedini posao određuje se ugovorom o posredovanju u skladu s ovim Cjenikom (članak 28. Zakona). Ugovorena naknada ni u kojem slučaju ne može prijeći najviše iznose iz poglavlja V. ovog Cjenika.
6. Osnovica za obračun naknade je ugovorena kupoprodajna cijena odnosno vrijednost pravnog posla navedena u predugovoru ili ugovoru, neovisno o načinu i dinamici plaćanja.

II. POSREDOVANJE PRI KUPOPRODAJI, ZAMJENI I OSNIVANJU PRAVA NA NEKRETNINI

Naknada po pojedinom ugovoru o posredovanju, ovisno o ulozi nalogodavca:

Nalogodavac	Posrednička naknada	Najniža naknada
Prodavatelj (nalogodavac prodaje)	Do 6% vrijednosti pravnog posla	1.500,00 EUR
Kupac (nalogodavac kupuje nekretninu iz ponude Posrednika)	Do 6 % vrijednosti pravnog posla	1.500,00 EUR
Zamjena nekretnina — svaki sudionik zamjene	Do 3 % vrijednosti njegove nekretnine	1.500,00 EUR

Najniža naknada primjenjuje se samo u granicama najviših iznosa iz poglavlja V. ovog Cjenika. Ako bi primjena najniže naknade dovela do prekoračenja tih iznosa, naplaćuje se najviši dopušteni iznos iz poglavlja V.

III. POSREDOVANJE PRI NAJMU I ZAKUPU

Naknada po pojedinom ugovoru o posredovanju, izražena kao postotak jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine:

Ugovoreno trajanje najma/zakupa	Najmodavac / zakupodavac	Najmoprimac / zakupnik
do 6 mjeseci	50 %	50 %
od 6 do 12 mjeseci	75 %	75 %

Ugovoreno trajanje najma/zakupa	Najmodavac / zakupodavac	Najmoprimac / zakupnik
od 12 do 36 mjeseci	100 %	100 %
36 mjeseci i dulje	125 %	125 %

Kod najma na neodređeno vrijeme primjenjuje se stopa za trajanje od 12 do 36 mjeseci. Najniža naknada za posredovanje pri najmu i zakupu iznosi 250,00 EUR.

IV. POSREDOVANJE U POTRAZI ZA NEKRETNINOM

Kada nalogodavac (kupac) sklopi ugovor o posredovanju kojim Posredniku daje nalog za aktivnu potragu za nekretninom koja nije u ponudi Posrednika, naknada iznosi 3 % ugovorene kupoprodajne cijene pronađene nekretnine, a najmanje 1.500,00 EUR.

Ako se pronađena nekretnina nalazi u ponudi drugog posrednika, nalogodavac naknadu plaća isključivo Posredniku s kojim ima sklopljen ugovor o posredovanju, u iznosu ugovorenom tim ugovorom. Ugovorena naknada ne uvećava se zbog potraživanja drugih posrednika uključenih u realizaciju posla.

V. NAJVIŠI IZNOS NAKNADE I OBVEZNICI PLAĆANJA

1. Najviši iznos posredničke naknade koji Posrednik može naplatiti u vezi s posredovanjem za istu nekretninu iznosi:

Vrsta pravnog posla	Najviši iznos naknade
Kupoprodaja, zamjena i osnivanje prava na nekretnini	6 % vrijednosti pravnog posla
Najam i zakup	250 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine

2. Posrednik može u vezi s posredovanjem za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu i od nalogodavca i od treće osobe koja postaje nalogodavac, isključivo pod uvjetom da je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju (članak 30. stavak 1. Zakona).

3. Ako su za istu nekretninu sklopljena dva ugovora o posredovanju i u njima je ugovoreno da naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos naknade naplaćene od oba nalogodavca ne smije prijeći najviši iznos iz točke 1. ovog poglavlja (članak 30. stavak 3. Zakona).

4. Ako su za istu nekretninu sklopljena dva ugovora o posredovanju, ali je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, toj se strani može naplatiti naknada najviše do polovice najvišeg iznosa iz točke 1. ovog poglavlja, odnosno najviše 3 % vrijednosti pravnog posla kod kupoprodaje, zamjene i osnivanja prava, odnosno najviše 125 % jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine kod najma i zakupa (članak 30. stavak 4. Zakona).

5. Obveznik plaćanja posredničke naknade je nalogodavac s kojim je sklopljen pojedini ugovor o posredovanju, u iznosu utvrđenom tim ugovorom. Kada su za istu nekretninu sklopljena dva ugovora o posredovanju, obveznici plaćanja su oba nalogodavca, svaki u iznosu iz svojeg ugovora, a u granicama iz točaka 3. i 4. ovog poglavlja.

6. Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom (članak 30. stavak 5. Zakona).

VI. USLUGE OBUHVAĆENE POSREDNIČKOM NAKNADOM

Posrednička naknada obuhvaća redovne radnje posredovanja iz Općih uvjeta poslovanja, a osobito:

- nastojanje pronaći i dovesti nalogodavca u vezu s trećom osobom radi sklapanja posredovanog posla;
- upoznavanje nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
- pribavljanje i uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo te provjeru uknjiženih i neuknjiženih tereta;
- pripremu nekretnine za tržište, fotografiranje i izradu prezentacijskih materijala;
- oglašavanje nekretnine u odgovarajućim medijima i na portalima;
- organizaciju i vođenje razgledavanja nekretnine;
- posredovanje u pregovorima s ciljem sklapanja pravnog posla;
- provjeru namjene zemljišta prema propisima o prostornom uređenju, ako je predmet posredovanja zemljište;

- obavještanje nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Posredniku poznate ili mu moraju biti poznate;
- koordinaciju pripreme ugovorne dokumentacije i javnobilježničke ovjere te koordinaciju primopredaje nekretnine;
- čuvanje osobnih podataka nalogodavca i poslovne tajne o nekretnini.

Bez dodatne naknade Posrednik za nalogodavca stjecatelja nekretnine, na njegov zahtjev, obavlja i pomoć pri prijenosu vlasništva u zemljišnim knjigama u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći te podnošenje zahtjeva za registraciju kod pružatelja komunalnih usluga.

VII. DODATNE USLUGE I TROŠKOVI

Sljedeće usluge nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem. Naplaćuju se isključivo u visini stvarnih troškova i samo ako su prethodno posebno pisano ugovorene s nalogodavcem, uz navođenje vrste, opisa i visine troška te obveznika plaćanja (članak 17. stavak 5. i članak 29. stavak 3. Zakona).

Vrsta usluge	Opis	Obveznik plaćanja i visina
Procjena vrijednosti nekretnine	Angažman ovlaštenog procjenitelja	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Energetski certifikat	Angažman ovlaštenog certifikatora	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Geodetske usluge	Iskolčenje, parcelacija, uskladba katastra	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Arhitektonske i projektantske usluge	Izrada snimke izvedenog stanja, projekata i sl.	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Home staging i profesionalna priprema	Uređenje interijera, dron i 3D snimanje	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Pravna pomoć izvan redovnog posredovanja	Solemnizacija, depozit tabularne izjave ili kupovnine	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Ishođenje suglasnosti za stjecanje (državljeni trećih zemalja)	Priprema i podnošenje zahtjeva nadležnom tijelu	Naručitelj usluge, u visini stvarnog troška
Oglašavanje izvan uobičajene prezentacije	Plaćeni oglasi u inozemnim medijima i kampanje	Naručitelj usluge, u visini unaprijed ugovorenog iznosa

Troškovi javnobilježničke ovjere potpisa, sudskih pristojbi, prevoditelja te troškovi kredita nisu obuhvaćeni posredničkom naknadom i snosi ih ugovorna strana koja ih je prouzročila, sukladno propisima i sklopljenom pravnom poslu.

VIII. RAZGLEDAVANJE NEKRETNINE I ZABRANA NAPLATE OD OSOBE BEZ UGOVORA

1. Razgledavanje nekretnine je besplatno. Posrednik ne smije uvjetovati razgledavanje nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju (članak 23. stavak 1. Zakona).
2. Prilikom razgledavanja potpisuje se potvrda o razgledavanju kojom Posrednik odnosno agent dokazuje nalogodavcu da je nekretninu pokazao trećim osobama. Potpisivanje potvrde o razgledavanju ne smatra se ugovorom o posredovanju i ne smije sadržavati odredbe kojima se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade (članak 23. stavci 2. i 3. Zakona).
3. Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog stjecatelja prava, a s Posrednikom nije sklopila ugovor o posredovanju (članak 29. stavak 7. Zakona).

IX. NASTANAK PRAVA NA NAKNADU I PLAĆANJE

1. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, a ako je tako izričito ugovoreno ugovorom o posredovanju, već sklapanjem predugovora (članak 29. stavak 1. Zakona).

2. Posrednik ne smije zahtijevati djelomično ni potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed, prije sklapanja ugovora o posredovanju odnosno predugovora (članak 29. stavak 2. Zakona).
3. Posrednik nema pravo na naknadu ako s nalogodavcem osobno sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja, kao ni ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi njegov agent koji je obavljao poslove posredovanja (članak 29. stavak 5. Zakona).
4. Naknada dospijeva na naplatu u roku i na način utvrđen ugovorom o posredovanju, a plaća se na temelju izdanog računa Posrednika.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

1. Na sve što nije uređeno ovim Cjenikom primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja Posrednika, Zakon i ostali mjerodavni propisi.
2. Posrednik zadržava pravo izmjene ovog Cjenika. Na već sklopljene ugovore o posredovanju primjenjuje se Cjenik koji je bio na snazi u trenutku njihova sklapanja.
3. Ovaj Cjenik primjenjuje se od 1. rujna 2026. godine.

Potpisom potvrđujemo da je ovaj Cjenik predložen nalogodavcu prije sklapanja ugovora o posredovanju te da čini njegov sastavni dio.

Mjesto i datum: _____



Za Posrednika

Nalogodavac