

IMPERIUM IMMOBILIARE

HRVATSKA

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina

U primjeni od 7. srpnja 2026. godine

PODACI O POSREDNIKU

Imperium Immobiliare d.o.o. | Ilica 87 | OIB: 74860673682 |
Registarski broj upisa u Registar posrednika: 146/2018 | Telefon:
01 4920 800 | E-mail: info@ii.hr | Web: ii.hr

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1. - Predmet Općih uvjeta

Ovim Općim uvjetima uređuju se odnosi između društva Imperium Immobiliare d.o.o., kao posrednika u prometu nekretnina, i fizičkih ili pravnih osoba koje s Posrednikom sklapaju ugovor o posredovanju u prometu nekretnina.

Ovi Opći uvjeti primjenjuju se zajedno s pojedinačnim Ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom posredničkih usluga. U slučaju razlike između pojedinačnog Ugovora i ovih Općih uvjeta, primjenjuju se odredbe pojedinačnog Ugovora, pod uvjetom da nisu protivne prisilnim propisima.

Članak 2. - Podaci o Posredniku

Imperium Immobiliare d.o.o., Ilica 87, OIB: 74860673682, registarski broj upisa u Registar posrednika u prometu nekretnina 146/2018, ovlašteni je posrednik u prometu nekretnina upisan u Registar koji vodi Hrvatska gospodarska komora.

II. ZNAČENJE POJEDINIH IZRAZA

Članak 3.

Posrednik je Imperium Immobiliare d.o.o. Agent je fizička osoba koja ispunjava uvjete propisane važećim propisima i obavlja poslove agenta za Posrednika ili u okviru ugovorene poslovne suradnje s Posrednikom.

Posredovanje u prometu nekretnina obuhvaća radnje Posrednika povezane s pronalaženjem i dovođenjem u vezu Nalogodavca i Treće osobe radi pregovaranja, pripreme i sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina ili pravo povezano s nekretninom.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa pisani Ugovor o posredovanju, neovisno o tome nastupa li kao prodavatelj, kupac, najmodavac, najmoprimac, zakupodavac, zakupnik, sudionik zamjene ili u drugom svojstvu.

Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji dovesti u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja ili sklapanja posredovanog pravnog posla, neovisno o tome ima li Posrednik s tom osobom također sklopljen zaseban Ugovor o posredovanju.

Posrednička naknada je naknada koju se Nalogodavac obvezuje platiti Posredniku kada nastanu uvjeti određeni Ugovorom, ovim Općim uvjetima i važećim propisima. Cjenik je važeći Cjenik posredničkih usluga Imperium Immobiliare d.o.o. s naznačenim datumom i godinom primjene.

III. PONUDA I PODACI O NEKRETNINAMA

Članak 4.

Ponuda Posrednika temelji se na informacijama i dokumentaciji koje Posrednik zaprimi od vlasnika nekretnine, Nalogodavca, javnih evidencija ili drugih dostupnih izvora. Podaci mogu biti dostavljeni pisanim, usmenim ili elektroničkim putem.

Posrednik će podatke predstavljati prema informacijama kojima raspolaže u trenutku objave oglasa, slanja ponude ili razgledavanja. Ne odgovara za netočnost ili nepotpunost podataka koje mu je dao Nalogodavac ili druga osoba ako takvu netočnost, postupajući s pažnjom dobroga stručnjaka, nije mogao utvrditi.

Površine, dimenzije, tlocrti i drugi tehnički podaci mogu biti informativne prirode dok se ne potvrde službenom dokumentacijom ili mjerenjem ovlaštene osobe. Fotografije, snimke i promotivni sadržaji ne zamjenjuju neposredno razgledavanje niti pravnu i tehničku provjeru.

Ponuda nekretnine ne predstavlja obvezujuću ponudu za sklapanje ugovora, osim ako je izričito navedeno drukčije. Posrednik ne jamči da je nekretnina dostupna nakon oglašavanja, slanja ponude ili razgledavanja.

IV. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5. - Sklapanje i sadržaj Ugovora

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ugovor osobito sadrži podatke o Posredniku i Nalogodavcu, registarski broj Posrednika, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, podatke o nekretnini ili kriterije tražene nekretnine, visinu ili način utvrđivanja naknade, obveznika plaćanja, dodatne usluge i troškove ako postoje, trajanje Ugovora te druga prava i obveze stranaka.

Važeći Cjenik Posrednika s naznačenim datumom i godinom primjene sastavni je dio Ugovora. Cjenik potpisuju Posrednik i Nalogodavac odnosno druga osoba koja sklapa zaseban Ugovor o posredovanju.

Ako Ugovorom nije ugovoreno drukčije, Ugovor se sklapa na razdoblje od 12 mjeseci.

Članak 6. - Elektroničko sklapanje i komunikacija

Ugovor, dodaci, obavijesti, izjave i drugi dokumenti mogu se sklopiti ili dostaviti elektroničkim putem ako je moguće utvrditi njihov sadržaj, identitet pošiljatelja i prihvrat druge strane. Komunikacija se može odvijati elektroničkom poštom, telefonom, SMS porukama, aplikacijama za razmjenu poruka, korisničkim sučeljem Posrednika ili drugim dogovorenim kanalima.

Članak 7. - Prijenos Ugovora i suradnja

Posrednik može prenijeti Ugovor drugom ovlaštenom posredniku samo ako je takva mogućnost izričito ugovorena s Nalogodavcem. U slučaju prijenosa Nalogodavcu će dostaviti pisanu obavijest odnosno popis posrednika na koje je Ugovor prenesen.

Posrednik može radi realizacije posla surađivati s drugim ovlaštenim posrednicima, agentima, poslovnim partnerima i vanjskim stručnjacima. Ako nije izričito ugovoreno drukčije, Nalogodavac naknadu plaća isključivo društvu Imperium Immobiliare d.o.o.

V. PRESTANAK UGOVORA

Članak 8.

Ugovor prestaje istekom roka, sklapanjem posredovanog pravnog posla i izvršenjem ugovornih obveza, sporazumom, otkazom jedne od stranaka ili u drugim slučajevima predviđenima Ugovorom ili zakonom.

Prestanak Ugovora ne utječe na već nastalo pravo Posrednika na naknadu, posebno ugovorene troškove ili naknadu štete.

Članak 9. - Posao sklopljen nakon prestanka Ugovora

Ako Nalogodavac nakon prestanka Ugovora sklopi pravni posao koji je neposredna posljedica djelovanja Posrednika prije prestanka Ugovora, Posrednik ima pravo na punu ugovorenu naknadu, osim ako je Ugovorom izričito određeno drukčije. To vrijedi i kada je posao sklopljen s osobom povezanom s Trećom osobom, preko druge osobe ili u drugom pravnom obliku kojim se ostvaruje ista ili bitno slična gospodarska svrha.

VI. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Članak 10.

Isključivo posredovanje mora biti izričito ugovoreno. Nalogodavac se njime obvezuje da tijekom njegova trajanja za isti posao neće angažirati drugog posrednika.

Ako Nalogodavac za vrijeme trajanja isključivog posredovanja sklopi posredovani posao preko drugog posrednika, dužan je Imperium Immobiliare d.o.o. platiti ugovorenu naknadu i posebno ugovorene stvarne troškove. Ako pravni posao sklopi samostalno, posljedice se određuju pojedinačnim Ugovorom.

Posrednik je prije sklapanja takvog Ugovora dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o isključivom posredovanju.

VII. OBVEZE POSREDNIKA

Članak 11.

Posrednik je, ovisno o vrsti i opsegu ugovorenog posredovanja, obvezan osobito:

- nastojati pronaći i dovesti u vezu Nalogodavca s Trećom osobom radi pregovaranja i sklapanja posla;
- upoznati Nalogodavca s dostupnim tržišnim okolnostima i usporedivim cijenama;
- pribaviti i pregledati dostupne isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo;
- izvršiti uvid u dostupno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje;
- obavijestiti Nalogodavca o poznatim okolnostima važnim za posao;
- pripremiti nekretninu za predstavljanje tržištu, izraditi standardne fotografije i oglas kada je to ugovoreno;
- oglašavati i predstavljati nekretninu, komunicirati sa zainteresiranim osobama te organizirati razgledavanja;
- omogućiti ili uskratiti razgledavanje u skladu s interesima Nalogodavca i stručnom procjenom;
- sudjelovati u komunikaciji i pregovorima ako je takva usluga ugovorena;
- koordinirati pripremu i sklapanje predugovora odnosno glavnog ugovora;
- čuvati osobne podatke i povjerljive informacije;
- kod zemljišta provjeriti namjenu prema dostupnim prostorno-planskim podacima;
- upoznati Nalogodavca s obvezama sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kada je to primjenjivo;
- voditi propisane evidencije i postupati s pažnjom dobrog stručnjaka.

Članak 12. - Pomoć nakon sklapanja posla

Ako Nalogodavac iskaže interes i postoje potrebne pretpostavke, Posrednik može u okviru ugovorene usluge pomoći u organizaciji primopredaje, sastavljanju zapisnika, očitavanju brojila, promjeni korisnika režijskih i komunalnih usluga, radnjama povezanim s prijenosom vlasništva te komunikaciji s bankama i ovlaštenim stručnjacima.

Posrednik ne pruža odvjetničke, javnobilježničke, geodetske, arhitektonske, porezne, procjeniteljske ni druge usluge za koje je potrebna posebna stručna ovlast. Troškovi takvih osoba nisu uključeni u naknadu, osim ako je pisanim putem izričito ugovoreno drukčije.

Članak 13. - Ograničenje odgovornosti

Posrednik ne odgovara za ispunjenje obveza koje su Nalogodavac i Treća osoba međusobno preuzeli predugovorom, ugovorom ili drugim pravnim poslom.

Posrednik ne odgovara za skrivene nedostatke koje nije mogao utvrditi uobičajenim pregledom i dostupnom dokumentacijom, za netočne podatke dostavljene od drugih osoba koje nije mogao razumno utvrditi, za odluke javnih tijela, banaka ili drugih trećih osoba, za promjene tržišta, neodobranje kredita te kašnjenje ili neispunjenje obveze ugovornih strana.

Ograničenje odgovornosti ne primjenjuje se na štetu prouzročenu namjerno ili krajnjom nepažnjom niti na odgovornost koja se prema prisilnim propisima ne može isključiti.

VIII. OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 14.

Nalogodavac je obavezan:

- dostaviti točne, potpune i istinite podatke o nekretnini i pravnom poslu;
- dati na uvid isprave o vlasništvu ili drugom pravu te upozoriti na terete, prava trećih osoba, sporove, postupke i nedostatke;
- dostaviti dokumentaciju kojom raspolaže, uključujući odgovarajuće dozvole i energetske certifikate kada je potreban;
- upoznati Posrednika s činjenicom predstavlja li nekretnina bračnu ili drugu zajedničku stečevinu;
- dostaviti potrebne suglasnosti suvlasnika i drugih ovlaštenih osoba;
- omogućiti fotografiranje, oglašavanje, predstavljanje i razgledavanje nekretnine u ugovorenom opsegu;
- pravodobno obavještavati Posrednika o ponudama, pregovorima, rezervacijama, predugovorima, ugovorima i uplatama;
- platiti ugovorenu naknadu kada nastane pravo na njezinu naplatu te posebno ugovorene troškove;
- surađivati savjesno i dostaviti dokumentaciju potrebnu za provedbu mjera sprječavanja pranja novca.

Članak 15.

Nalogodavac nije obavezan pristupiti pregovorima niti sklopiti pravni posao. Samo odustajanje od pregovora ne stvara obvezu plaćanja pune naknade, osim ako je pravo na naknadu već nastalo prema Ugovoru i propisima. Ako Nalogodavac postupi prijevarno, nesavjesno ili s namjerom da Posrednika liši naknade, Posrednik ima pravo zahtijevati naknadu dokazive štete i posebno ugovorenih troškova.

IX. OGLAŠAVANJE I RAZGLEDAVANJE

Članak 16. - Oglašavanje

Posrednik ne smije oglašavati nekretninu bez prethodno sklopljenog Ugovora s vlasnikom nekretnine ili drugim ovlaštenim Nalogodavcem. Nekretninu može oglašavati na svojoj internetskoj stranici, portalima, društvenim mrežama, u medijima, putem interne baze klijenata i drugim primjerenim kanalima.

Članak 17. - Razgledavanje

Posrednik ne smije razgledavanje nekretnine koju oglašava na temelju Ugovora s vlasnikom uvjetovati prethodnim sklapanjem Ugovora o posredovanju s kupcem, najmoćnijem, zakupnikom ili drugom Trećom osobom.

Prilikom razgledavanja potpisuje se Potvrda o razgledavanju kojom Posrednik odnosno Agent dokazuje Nalogodavcu da je nekretninu pokazao određenoj Trećoj osobi. Potvrda nije Ugovor o posredovanju, ne stvara obvezu plaćanja naknade, ne obavezuje na ponudu ili sklapanje pravnog posla i ne predstavlja rezervaciju nekretnine.

Ako Treća osoba želi da je Imperium Immobiliare d.o.o. zastupa, savjetuje, aktivno joj traži nekretninu ili za nju obavlja druge poslove posredovanja, s njom se sklapa zaseban Ugovor o posredovanju.

X. POSREDOVANJE ZA OBJE UGOVORNE STRANE

Članak 18.

Posrednik može za istu nekretninu posredovati za obje ugovorne strane samo ako je sa svakom sklopio zaseban Ugovor o posredovanju. Ne smije naplatiti naknadu kupcu, najmoćnijem, zakupniku ili drugoj Trećoj osobi ako s tom osobom nije sklopio zaseban Ugovor.

Ako Posrednik ima Ugovor s objema stranama, prije sklapanja Ugovora pisanim ih putem upozna s visinom naknade svake strane i ukupnim iznosom naknada. Obavijest može biti zaseban dokument, prilog ili jasno izdvojen članak Ugovora.

Ako naknadu plaćaju obje strane, ukupni iznos ne smije prijeći najviši ukupni iznos određen važećim Cjenikom. Ako Posrednik ima Ugovor s objema stranama, ali naknadu plaća samo jedna strana, toj se strani može naplatiti najviše polovica najvišeg ukupnog iznosa naknade određenog važećim Cjenikom.

XI. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 19. - Visina naknade

Visina naknade određuje se pojedinačnim Ugovorom u skladu s važećim Cjenikom. Na sve ugovorene iznose obračunava se PDV prema važećoj stopi. Naknada može biti ugovorena u postotku od vrijednosti posla, u postotku od mjesečne najamnine ili zakupnine, u fiksnom iznosu ili kombinacijom navedenih načina, ako je to jasno određeno Ugovorom.

Članak 20. - Jedinstvena narav naknade

Naknada obuhvaća redovne usluge navedene u Ugovoru, ovim Općim uvjetima i Cjeniku te predstavlja jedinstvenu naknadu za cjelokupno posredovanje i ostvareni rezultat, a ne zbroj pojedinačnih cijena svake radnje.

Činjenica da pojedina usluga nije bila potrebna, nije bila primjenjiva, nije bila zatražena ili korištena, nije mogla biti izvršena zbog nedostatka dokumentacije, suglasnosti ili punomoći, odnosno da je potreba za njom prestala, sama po sebi ne umanjuje ugovorenu naknadu.

Nekorištenje pomoćne ili administrativne usluge, uključujući pomoć pri primopredaji, očitanju brojila, uknjižbi ili promjeni korisnika režijskih usluga, ne utječe na pravo Posrednika na ugovorenu naknadu. To ne oslobađa Posrednika od usluge koja je izričito ugovorena, objektivno moguća i koju je Nalogodavac pravodobno zatražio i omogućio.

Članak 21. - Nastanak prava na naknadu

Posrednik stječe pravo na naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao. Ako je tako izričito određeno Ugovorom o posredovanju, pravo nastaje već sklapanjem predugovora. Naknada se ne zahtijeva unaprijed prije sklapanja predugovora odnosno ugovora za koji je posredovano.

Članak 22. - Dospijeće naknade

Točan trenutak nastanka prava, dospijeće, rok i način plaćanja određuju se pojedinačnim Ugovorom. Ugovorom se može odrediti plaćanje u cijelosti nakon predugovora, u dijelovima nakon predugovora i glavnog ugovora, nakon glavnog ugovora ili u drugom ugovorenom roku nakon nastanka prava.

Odustanak od ispunjenja već sklopljenog predugovora ili ugovora ne utječe na pravo Posrednika ako je ono već nastalo. Neodobravanje kredita, nedostatak sredstava ili promjena odluke nakon sklapanja pravnog posla ne utječu na nastalo pravo, osim ako je Ugovorom izričito određeno drukčije.

Članak 23. - Dovođenje u vezu

Smatra se da je Posrednik omogućio stupanje u vezu osobito ako je organizirao ili proveo razgledavanje, uputio Nalogodavca na razgledavanje, organizirao sastanak ili komunikaciju, dostavio ponudu ili podatke kojima se identificira nekretnina ili Treća osoba, omogućio pristup dokumentaciji ili na drugi način omogućio pregovaranje ili sklapanje posla.

Dovođenje u vezu ne mora uključivati fizičko razgledavanje. Samo opće oglašavanje bez konkretne veze nije samo po sebi dovoljno za nastanak prava na naknadu. Dovođenje u vezu može se dokazivati Potvrdom o razgledavanju, CRM evidencijom, e-poštom, telefonskom evidencijom, porukama, poslanom ponudom i drugim poslovnim zapisima.

Članak 24. - Povezane osobe i posao iste svrhe

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kada s Trećom osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu sklopi pravni posao različit od prvotno predviđenog, ako se njime ostvaruje ista ili bitno slična svrha ili se odnosi na istu nekretninu.

Pravo postoji i ako posao sklopi osoba povezana s Nalogodavcem ili Trećom osobom, kada okolnosti upućuju na to da je posao posljedica Posrednikova djelovanja. Povezanim osobama osobito se smatraju bračni i izvanbračni drugovi, životni partneri, roditelji, djeca i drugi bliski članovi obitelji, pravne osobe u kojima osoba ima vlasnički ili upravljački interes te osobe koje nastupaju za njezin račun.

XII. DODATNE USLUGE I POSEBNI TROŠKOVI

Članak 25.

Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene redovnim poslovima mogu se naplatiti samo ako su prethodno posebno i pisanim putem ugovoreni. Pisanim dogovorom određuju se vrsta i opis usluge, visina troška ili način izračuna, obveznik te način i rok plaćanja.

Dodatne usluge mogu uključivati posebne marketinške kampanje, profesionalno fotografiranje i videosnimanje izvan standardnog opsega, snimanje dronom, tlocrte, 3D prikaze i virtualne šetnje, banere i ploče, premium oglašavanje, posebne analize tržišta, ciljano istraživanje tržišta, pribavljanje posebne dokumentacije, prijevode i ovjere, angažiranje stručnjaka i posebne putne troškove.

U naknadu nisu uključeni troškovi odvjetničkih, javnobilježničkih, poreznih, bankarskih, prijevodnih, geodetskih, arhitektonskih, građevinskih, procjeniteljskih i drugih stručnih usluga trećih osoba, niti upravne, sudske, zemljišnoknjižne i druge pristojbe, osim ako je pisanim putem izričito ugovoreno drukčije.

XIII. CJENIK

Članak 26.

Važeći Cjenik posredničkih usluga Imperium Immobiliare d.o.o. čini sastavni dio ovih Općih uvjeta i svakog pojedinačnog Ugovora. Primjenjuje se verzija važeća na dan sklapanja Ugovora s naznačenim datumom i godinom primjene.

Cjenikom se određuju najviši i minimalni iznosi naknada, obveznici plaćanja, usluge uključene u naknadu, najviši ukupni iznosi kod posredovanja za obje strane te dodatne usluge i posebni troškovi.

Cjenik se predočuje Nalogodavcu prije sklapanja Ugovora i potpisuju ga Posrednik i Nalogodavac odnosno druga osoba koja sklapa zaseban Ugovor. Cjenik je objavljen u poslovnim prostorima Posrednika i na internetskoj stranici ii.hr.

XIV. SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA

Članak 27.

Posrednik je obveznik provedbe mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma. Nalogodavac je na zahtjev obavezan dostaviti identifikacijske podatke i isprave, podatke o stvarnom vlasniku, svrsi i prirodi poslovnog odnosa, izvoru sredstava kada je potrebno, političkoj izloženosti i drugu dokumentaciju koju je Posrednik obavezan pribaviti.

Posrednik može odbiti sklapanje ili izvršenje Ugovora, privremeno obustaviti poslovni odnos ili poduzeti drugu zakonom predviđenu radnju ako Nalogodavac odbije dostaviti potrebne podatke ili postoje okolnosti koje sprječavaju zakonito pružanje usluge.

XV. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 28.

Imperium Immobiliare d.o.o. obrađuje osobne podatke u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka, Zakonom o provedbi Opće uredbe i drugim propisima.

Podaci se mogu obrađivati radi poduzimanja radnji prije sklapanja Ugovora, sklapanja i izvršavanja Ugovora, organizacije i evidentiranja razgledavanja, komunikacije, vođenja evidencija, ispunjavanja poreznih i drugih pravnih obveza, provedbe mjera sprječavanja pranja novca, zaštite legitimnih prava i interesa, rješavanja prigovora i marketinške komunikacije kada postoji odgovarajući pravni temelj.

Posrednik ispitaniku čini dostupnom Obavijest o obradi osobnih podataka. Za obradu potrebnu radi sklapanja ili izvršavanja Ugovora, pravne obveze ili legitimnog interesa nije potrebna posebna privola. Privola, kada je potrebna, daje se dobrovoljno i može se povući. Odbijanje marketinške privole ne utječe na korištenje osnovne usluge.

XVI. PRIGOVORI I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 29.

Nalogodavac može podnijeti pisani prigovor e-poštom na info@ii.hr, poštom ili osobno na adresu Ilica 87. Prigovor treba sadržavati podatke podnositelja, opis razloga, oznaku nekretnine ili Ugovora ako je primjenjivo te zahtjev podnositelja.

Posrednik će odgovoriti u roku propisanom važećim propisima. Stranke će sporove nastojati riješiti mirnim putem, a ako to nije moguće, nadležan je sud prema važećim pravilima. Ako je Nalogodavac potrošač, odredba o nadležnosti ne ograničava njegova prava prema prisilnim propisima.

XVII. OBJAVA I PRIMJENA OPĆIH UVJETA

Članak 30.

Ovi Opći uvjeti moraju biti vidljivo i pristupačno istaknuti u sjedištu, podružnicama, uredima i izdvojenim pogonima Posrednika te se objavljuju na internetskoj stranici ii.hr.

Nalogodavcu se prije sklapanja Ugovora omogućuje uvid u važeće Opće uvjete. Potpisom Ugovora potvrđuje da mu je uvid omogućen, da je s njima upoznat i da ih prihvaća kao dio ugovornog odnosa.

Izmjene Općih uvjeta primjenjuju se na Ugovore sklopljene nakon njihova stupanja na snagu, osim ako stranke za postojeći Ugovor pisanim putem dogovore drukčije.

XVIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Na pitanja koja nisu uređena Ugovorom, ovim Općim uvjetima i Cjenikom primjenjuju se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima, propisi o zaštiti potrošača, zaštiti osobnih podataka, sprječavanju pranja novca i drugi odgovarajući propisi Republike Hrvatske.

Ako neka odredba postane ništetna, nevaljana ili neprovediva, to ne utječe na valjanost ostalih odredbi. Takva odredba zamijenit će se zakonitom odredbom koja je prema svrsi najbliža izvornoj.

Članak 32. - Stupanje na snagu

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu i primjenjuju se od 7. srpnja 2026. godine. Danom stupanja na snagu prestaju važiti svi raniji Opći uvjeti poslovanja Imperium Immobiliare d.o.o. i njihove izmjene i dopune.

IMPERIUM IMMOBILIARE d.o.o.

Ilica 87 | OIB: 74860673682 | Registarski broj: 146/2018

U Zagrebu, 7. srpnja 2026. godine

II. DIO

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Sastavni dio Općih uvjeta poslovanja i Ugovora o posredovanju
U primjeni od 7. srpnja 2026. godine

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

U primjeni od 7. srpnja 2026. godine

Imperium Immobiliare d.o.o. ovlašteni je posrednik u prometu nekretnina, upisan u Registar posrednika u prometu nekretnina koji vodi Hrvatska gospodarska komora.

Posrednička naknada ugovara se zasebnim Ugovorom o posredovanju prije početka pružanja usluge. Visina naknade ovisi o vrsti nekretnine, vrijednosti i složenosti posla, opsegu ugovorenih usluga, trajanju angažmana i drugim okolnostima pojedinog posredovanja.

Svi navedeni iznosi izraženi su bez PDV-a. Na ugovorenu naknadu obračunava se PDV prema važećoj zakonskoj stopi.

PRODAJA NEKRETNINE

Posrednička naknada za posredovanje pri prodaji nekretnine iznosi:

od 3% do 6% ugovorene kupoprodajne cijene + PDV

Minimalno 1.000,00 EUR + PDV

Agencijska provizija naplaćuje se prodavatelju samo ako je prodavatelj nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopio Ugovor o posredovanju.

KUPNJA NEKRETNINE

Posrednička naknada za posredovanje pri kupnji nekretnine iznosi:

od 3% do 6% ugovorene kupoprodajne cijene + PDV

Minimalno 1.000,00 EUR + PDV

Agencijska provizija naplaćuje se kupcu samo ako je kupac nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopio zaseban Ugovor o posredovanju.

Imperium Immobiliare d.o.o. ne naplaćuje posredničku naknadu kupcu koji s agencijom nije sklopio Ugovor o posredovanju.

ZAMJENA NEKRETNINA

Posrednička naknada za posredovanje pri zamjeni nekretnina iznosi:

od 3% do 6% vrijednosti nekretnine ili prava stečenog zamjenom + PDV

Minimalno 1.000,00 EUR + PDV po nalogodavcu

Agencijska provizija naplaćuje se pojedinoj strani u zamjeni samo ako je ta strana nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopila zaseban Ugovor o posredovanju.

DAVANJE NEKRETNINE U NAJAM ILI ZAKUP

- najam ili zakup kraći od 6 mjeseci: do 75% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV
- najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci: do 100% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV
- najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje: do 150% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV

Agencijska provizija naplaćuje se najmodavcu odnosno zakupodavcu samo ako je najmodavac odnosno zakupodavac nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopio Ugovor o posredovanju.

IMPERIUM IMMOBILIARE | CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

TRAŽENJE NEKRETNINE ZA NAJAM ILI ZAKUP

- najam ili zakup kraći od 6 mjeseci: do 75% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV
- najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci: do 100% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV
- najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje: do 150% jedne mjesečne najamnine ili zakupnine + PDV

Agencijska provizija naplaćuje se najmoprimcu odnosno zakupniku samo ako je najmoprimac odnosno zakupnik nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopio zaseban Ugovor o posredovanju.

POSREDOVANJE ZA OBJE UGOVORNE STRANE

Imperium Immobiliare d.o.o. može za istu nekretninu posredovati za obje ugovorne strane samo ako je sa svakom stranom sklopljen zaseban Ugovor o posredovanju.

Prije sklapanja ugovora ugovorne strane pisanim se putem upoznaju s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

Kupoprodaja i zamjena

- najviši ukupni iznos naknade od oba nalogodavca: do 12% ugovorene kupoprodajne cijene odnosno vrijednosti pravnog posla + PDV
- ako je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna ugovorna strana: do 6% ugovorene kupoprodajne cijene odnosno vrijednosti pravnog posla + PDV

Najam i zakup

- najviši ukupni iznos naknade od oba nalogodavca: do 300% jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine + PDV
- ako je ugovoreno da naknadu plaća samo jedna ugovorna strana: do 150% jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine + PDV

Agencijska provizija može se naplatiti svakoj ugovornoj strani samo ako je ta strana nalogodavac Imperium Immobiliare d.o.o. i ako je s agencijom sklopila zaseban Ugovor o posredovanju.

ŠTO OBUHVAĆA POSREDNIČKA NAKNADA?

Ovisno o vrsti posredovanja, predmetu ugovora i okolnostima konkretnog posla, posrednička naknada može obuhvaćati:

- utvrđivanje potreba, interesa i kriterija nalogodavca
- upoznavanje s tržišnim okolnostima i usporedivim cijenama
- pribavljanje i pregled dostupne dokumentacije
- uvid u zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nekretnine
- provjeru namjene zemljišta kada je predmet posredovanja zemljište
- pripremu nekretnine za predstavljanje tržištu
- standardno fotografiranje i izradu oglasa
- oglašavanje i promociju nekretnine
- korištenje interne baze kupaca i nekretnina
- komunikaciju sa zainteresiranim osobama
- organizaciju i provođenje razgledavanja
- povezivanje nalogodavca s drugom ugovornom stranom
- sudjelovanje u komunikaciji i pregovorima
- koordinaciju pripreme i sklapanja predugovora ili glavnog ugovora
- komunikaciju s odvjetnicima, javnim bilježnicima, bankama i drugim stručnim osobama
- pomoć pri organizaciji primopredaje nekretnine
- pomoć pri sastavljanju zapisnika o primopredaji
- pomoć pri očitavanju brojila i promjeni korisnika režijskih i komunalnih usluga
- drugu administrativnu i organizacijsku podršku povezanu s realizacijom posredovanog posla

Točan opseg usluga određuje se Ugovorom o posredovanju.

JEDINSTVENA POSREDNIČKA NAKNADA

Posrednička naknada predstavlja jedinstvenu naknadu za cjelokupno posredovanje i ostvareni rezultat posredovanja. Ona ne predstavlja zbroj pojedinačnih cijena za svaku radnju ili uslugu koju Imperium Immobiliare d.o.o. poduzima tijekom posredovanja.

IMPERIUM IMMOBILIARE | CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Činjenica da pojedina radnja nije bila potrebna, nije bila primjenjiva na konkretan posao, nije bila zatražena ili korištena od strane nalogodavca ili nije mogla biti provedena zbog nedostatka potrebne dokumentacije, suglasnosti ili punomoći ne umanjuje ugovorenu posredničku naknadu.

Nekorištenje pojedine popratne ili administrativne usluge, uključujući pomoć pri primopredaji, uknjižbi, očitavanju brojila ili promjeni korisnika režijskih i komunalnih usluga, ne utječe na pravo Imperium Immobiliare d.o.o. na ugovorenu posredničku naknadu.

DODATNE USLUGE I TROŠKOVI

Usluge koje nisu obuhvaćene redovnim opsegom posredovanja mogu se dodatno naplatiti samo ako su unaprijed posebno i pisanim putem ugovorene.

- posebne marketinške kampanje
- profesionalno fotografiranje izvan standardnog opsega
- profesionalno videosnimanje
- snimanje dronom
- izrada tlocrta, virtualnih šetnji i 3D prikaza
- tiskanje i postavljanje reklamnih banera i ploča
- posebno plaćeno ili istaknuto oglašavanje
- posebna analiza tržišta
- preliminarno mišljenje o mogućoj tržišnoj vrijednosti nekretnine
- ciljano istraživanje tržišta i aktivna potraga za nekretninom izvan redovnog opsega posredovanja
- pribavljanje posebne dokumentacije
- prijevodi i ovjere
- angažiranje odvjetnika, javnih bilježnika, arhitekata, geodeta, procjenitelja, građevinskih stručnjaka i drugih ovlaštenih osoba
- putni troškovi izvan redovitog područja poslovanja

Dodatne usluge naplaćuju se prema stvarno nastalim troškovima ili prema zasebnoj ponudi koju je nalogodavac prethodno prihvatio.

Troškovi odvjetničkih, javnobilježničkih, poreznih, geodetskih, arhitektonskih, bankarskih, procjeniteljskih i drugih stručnih usluga trećih osoba nisu uključeni u posredničku naknadu, osim ako je izričito ugovoreno drukčije.

NASTANAK PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Imperium Immobiliare d.o.o. stječe pravo na ugovorenu posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao. Ako je tako ugovoreno Ugovorom o posredovanju, pravo na posredničku naknadu nastaje već sklapanjem predugovora.

Posrednička naknada ne naplaćuje se unaprijed, prije sklapanja predugovora odnosno ugovora za koji je posredovano. Točan trenutak nastanka prava na naknadu, rok plaćanja i način plaćanja određuju se Ugovorom o posredovanju.

NAPOMENA

Ovaj Cjenik prikazuje najviše iznose posredničkih naknada koje Imperium Immobiliare d.o.o. može ugovoriti. Točan iznos posredničke naknade, obveznik plaćanja, opseg usluga, rok plaćanja i eventualni dodatni troškovi određuju se zasebnim Ugovorom o posredovanju.

IMPERIUM IMMOBILIARE d.o.o.

01 4920 800 | info@ii.hr | ii.hr