

Cjenik

Agencija Miro d.o.o.
Danielli Real Estate
Murve 2, Novigrad 52466
OIB: 96865063550

Primjenjuje se od: 10. srpnja 2026. godine

CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA

Ovaj Cjenik sastavni je dio Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sklopljenog između Opereta d.o.o., kao Posrednika, i Nalogodavca.

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.

Vrsta usluge	Posrednička naknada
Posredovanje pri prodaji nekretnine	do 6% ugovorene kupoprodajne cijene, minimalno 1.000,00 EUR

2. Kupnja nekretnine

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

Vrsta usluge	Posrednička naknada
Posredovanje pri kupnji nekretnine	do 6% ugovorene kupoprodajne cijene, minimalno 1.000,00 EUR

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
Najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci	100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine
Najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje	150% jedne mjesečne najamnine /zakupnine

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
Najam ili zakup od 6 do 59 mjeseci	100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine
Najam ili zakup od 60 mjeseci i dulje	150% jedne mjesečne najamnine / zakupnine

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,
- 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,
- 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 dobrog stručnjaka, u skladu s pravilima struke i etičkim standardima.

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:

- 12% 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 6% 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:

- 300% jedne 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 150% jedne mjesečne najamnine odnosno zakupnine, uvećano za PDV.

IV. DODATNE USLUGE I POSEBNI TROŠKOVI

Posrednička naknada obuhvaća redovne usluge posredovanja navedene ovim Cjenikom, Ugovorom o posredovanju i Općim uvjetima poslovanja Posrednika.

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.

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.