



AREOLA d.o.o.

Agencija za posredovanje u prometu nekretninama

Zoranićeva 61, 21210 Solin, Hrvatska

OIB: 36026602124

Registarski broj upisa u Registar posrednika u prometu nekretnina: 130/2011

E-mail: info.areola@gmail.com

Web: www.areola-nekretnine.com

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Verzija: 2.0

Datum stupanja na snagu: 7. srpnja 2026.

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

1. Ovim Općim uvjetima poslovanja (u daljnjem tekstu: **Opći uvjeti**) uređuju se uvjeti i način obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama, međusobna prava i obveze Posrednika i Nalogodavca te druga pitanja od značaja za poslovanje društva **AREOLA d.o.o.** (u daljnjem tekstu: **Posrednik**).
2. Posrednik obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina temeljem rješenja nadležnog ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama te je upisan u Registar posrednika u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.
3. Ovi Opći uvjeti sastavni su dio svakog Ugovora o posredovanju, osim ako ugovorne strane pojedina pitanja nisu drukčije uredile pisanim putem, u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.
4. Na pitanja koja nisu uređena ovim Općim uvjetima ili Ugovorom o posredovanju primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima i drugih važećih propisa Republike Hrvatske.
5. Potpisivanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat s ovim Općim uvjetima, da ih razumije i u cijelosti prihvaća.

POJMOVI

Članak 2.

1. **Posrednik** je trgovačko društvo **AREOLA d.o.o.**, registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama te upisano u Registar posrednika u prometu nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori pod registarskim brojem 130/2011.
2. **Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa pisani Ugovor o posredovanju.
3. **Treća osoba** je fizička ili pravna osoba koju Posrednik nastoji dovesti u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla u vezi s nekretninom.
4. **Posredovanje** obuhvaća radnje kojima Posrednik povezuje Nalogodavca s trećom osobom te sudjeluje u pripremi i pregovorima radi sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina.
5. **Nekretnina** je zemljišna čestica zajedno sa svim što je s njom trajno spojeno na površini ili ispod nje, odnosno druga nekretnina u smislu važećih propisa Republike Hrvatske.
6. **Agent posredovanja** je fizička osoba koja ima položen stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina, upisana je u Imenik agenata te je zaposlena kod Posrednika u skladu sa zakonom.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 3.

1. Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu Nalogodavca s trećom osobom radi pregovaranja i sklapanja određenog pravnog posla čiji je predmet nekretnina, dok se Nalogodavac obvezuje Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.
2. Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.
3. Ako ugovorne strane nisu drukčije ugovorile, smatra se da je Ugovor o posredovanju sklopljen na razdoblje od dvanaest (12) mjeseci.
4. Ugovor o posredovanju osobito sadrži podatke o Posredniku i Nalogodavcu, predmet posredovanja, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, ugovorenu posredničku naknadu, podatke o dodatnim uslugama i troškovima, ako su ugovoreni, te registarski broj upisa Posrednika u Registar posrednika u prometu nekretnina.

ISKLUČIVO POSREDOVANJE

Članak 4.

1. Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani pravni posao neće angažirati drugog posrednika.
2. Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao preko drugog posrednika za nekretninu koja je predmet isključivog posredovanja, obvezan je Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te naknaditi eventualne posebno ugovorene stvarne troškove.
3. Prije sklapanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik će upozoriti Nalogodavca na pravne učinke i posljedice takve ugovorne odredbe.

PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Članak 5.

1. Ugovor o posredovanju prestaje:
 - istekom roka na koji je sklopljen,
 - sklapanjem pravnog posla radi kojeg je sklopljen,
 - sporazumom ugovornih strana,
 - otkazom bilo koje ugovorne strane.
2. Nalogodavac je dužan Posredniku naknaditi troškove za koje je izričito ugovoreno da ih posebno plaća.
3. Ako nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je neposredna posljedica djelovanja Posrednika prije prestanka ugovora, Posrednik ima pravo na posredničku naknadu u cijelosti, osim ako je ugovorom drukčije određeno.
4. Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka primjenjuju se i na ugovore o isključivom posredovanju.

OPĆI UVJETI OBAVLJANJA POSREDOVANJA

Članak 6.

1. Posrednik obavlja poslove posredovanja u prometu nekretnina sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, drugim važećim propisima Republike Hrvatske, ovim Općim uvjetima i Ugovoru o posredovanju.
2. Poslovi posredovanja osobito obuhvaćaju povezivanje Nalogodavca s trećom osobom radi sklapanja pravnog posla, prikupljanje i provjeru raspoložive dokumentacije o nekretnini, provjeru raspoloživih podataka o pravnom i zemljišnoknjižnom stanju nekretnine, fotografiranje i pripremu nekretnine za oglašavanje, oglašavanje nekretnine putem internetskih stranica, specijaliziranih portala, društvenih mreža i drugih odgovarajućih medija, organizaciju i koordinaciju razgledavanja nekretnine, posredovanje tijekom pregovora između ugovornih strana, pružanje osnovnih informacija vezanih uz sklapanje pravnog posla te poduzimanje pripremnih radnji potrebnih za sklapanje ugovora.
3. Posrednička naknada obuhvaća obavljanje poslova iz stavka 2. ovoga članka, osim dodatnih usluga koje su posebno ugovorene.
4. Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika.
5. Važeći Cjenik posredničkih usluga dostupan je u poslovnim prostorijama Posrednika te na službenoj internetskoj stranici Posrednika **www.areola-nekretnine.com**.
6. Potpisivanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat s važećim Cjenikom Posrednika i prihvaća njegovu primjenu.
7. Posrednik može pružati i dodatne usluge povezane s posredovanjem koje nisu obuhvaćene osnovnom posredničkom naknadom. Vrsta, opseg i cijena tih usluga određeni su važećim Cjenikom ili posebnim sporazumom ugovornih strana.

PONUĐA I OGLAŠAVANJE NEKRETNINA

Članak 7.

1. Posrednik oglašava nekretninu isključivo na temelju prethodno sklopljenog pisanog Ugovora o posredovanju.
2. Podaci o nekretnini temelje se na informacijama i dokumentaciji koje je Posredniku dostavio Nalogodavac.
3. Posrednik nastoji osigurati točnost i ažurnost podataka iz svoje ponude, ali ne odgovara za netočnosti koje proizlaze iz podataka dostavljenih od strane Nalogodavca ili nadležnih tijela.
4. Nalogodavac je dužan bez odgađanja obavijestiti Posrednika o svakoj promjeni podataka važnih za oglašavanje nekretnine, osobito o promjeni cijene, vlasništva ili povlačenju nekretnine iz ponude.
5. Sve fotografije, opisi, tlocrti i ostali materijali izrađeni za potrebe oglašavanja ostaju vlasništvo Posrednika te se ne smiju koristiti ili umnožavati bez njegove prethodne suglasnosti, osim ako nije drukčije ugovoreno.

RAZGLEĐAVANJE NEKRETNINE

Članak 8.

1. Posrednik organizira razgledavanje nekretnine u dogovoru s Nalogodavcem i zainteresiranom trećom osobom.
2. Prilikom razgledavanja nekretnine Posrednik može zatražiti potpisivanje Potvrde o razgledavanju, kojom se potvrđuje da je omogućio razgledavanje predmetne nekretnine.
3. Potvrda o razgledavanju nije Ugovor o posredovanju i sama po sebi ne predstavlja obvezu plaćanja posredničke naknade.
4. Posrednik neće uvjetovati razgledavanje nekretnine prethodnim sklapanjem Ugovora o posredovanju.

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 9.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje:

1. nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanog pravnog posla,
2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom vrijednošću usporedive nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet posredovanja,
4. poduzeti potrebne radnje radi predstavljanja i prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te obaviti druge radnje ugovorene s Nalogodavcem koje prelaze uobičajenu prezentaciju, uz pravo na posebno ugovorenu naknadu stvarnih troškova,
5. omogućiti ili uskratiti razgledavanje nekretnine, sukladno interesima Nalogodavca i stručnoj procjeni Posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka,
6. čuvati osobne podatke Nalogodavca te, po njegovom pisanom nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i sve podatke u vezi s nekretninom ili pravnim poslom za koji posreduje,
7. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima kojima se uređuje prostorno uređenje,
8. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani pravni posao koje su Posredniku poznate ili su mu morale biti poznate.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 10.

(1) Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se obvezuje:

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja te dati točne i potpune podatke o nekretnini, a ako raspolaže odgovarajućom dokumentacijom, dati na uvid lokacijsku dozvolu,

građevinsku dozvolu, uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju te dokaze o ispunjenju obveza prema trećim osobama,

2. dati Posredniku na uvid isprave kojima dokazuje svoje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te ga upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete i druga prava trećih osoba,
3. omogućiti Posredniku i zainteresiranim trećim osobama razgledavanje nekretnine,
4. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis, stanje i traženu cijenu,
5. isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu u skladu s Ugovorom o posredovanju,
6. ako je to izričito ugovoreno, naknaditi Posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
7. bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Posrednika o svim promjenama u vezi s poslom za koji je ovlašten posredovati, osobito o promjeni vlasništva, cijene ili drugih bitnih okolnosti,
8. ako želi ostati nepoznat, nije obavezan otkriti svoj identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

(2) Nalogodavac nije obavezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je pronašao Posrednik, a svaka suprotna odredba Ugovora o posredovanju smatra se ništetnom.

(3) Ako Nalogodavac ne postupa u dobroj vjeri, odgovara Posredniku za nastalu štetu te je dužan naknaditi učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

Članak 11.

1. Posrednik može prenijeti Ugovor o posredovanju na drugog posrednika ako je takav prijenos izričito ugovoren između Posrednika i Nalogodavca.
2. U slučaju prijenosa Ugovora o posredovanju Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s Posrednikom s kojim je sklopio Ugovor o posredovanju.
3. Posrednik je dužan Nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je prenesen Ugovor o posredovanju.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 12.

1. Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika.
2. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako je Ugovorom o posredovanju ugovoreno da pravo na naknadu nastaje sklapanjem predugovora.
3. Posrednik nema pravo zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade prije sklapanja ugovora odnosno predugovora, osim ako je to dopušteno zakonom.
4. Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem mogu se naplatiti samo ako su posebno ugovoreni.
5. Ako nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je izravna posljedica radnji Posrednika poduzetih prije prestanka ugovora, Posrednik ima pravo na punu posredničku naknadu, osim ako je drukčije ugovoreno.
6. Posrednik nema pravo na posredničku naknadu ako osobno s Nalogodavcem sklopi pravni posao koji je bio predmet posredovanja ili ako takav posao sklopi agent Posrednika koji je obavljao poslove posredovanja.
7. Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od osobe koja u pravnom poslu stječe svojstvo kupca, najmoprimca, zakupnika ili drugo odgovarajuće svojstvo, ako s tom osobom nije sklopljen Ugovor o posredovanju.

POSREDOVANJE ZA OBJE UGOVORNE STRANE

Članak 13.

1. Posrednik može za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od obje ugovorne strane isključivo ako je sa svakom od njih sklopio zaseban Ugovor o posredovanju.
2. Ako Posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje ugovorne strane, ukupan iznos naplaćenih posredničkih naknada ne može biti veći od maksimalne posredničke naknade određene važećim Cjenikom Posrednika.
3. Ako je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, Posrednik može naplatiti najviše polovicu maksimalne posredničke naknade određene važećim Cjenikom Posrednika.
4. Prije sklapanja Ugovora o posredovanju Posrednik će pisanim putem upoznati Nalogodavca s visinom posredničke naknade i obveznikom njezina plaćanja.

ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 14.

1. Posrednik obrađuje osobne podatke u skladu s Uredbom (EU) 2016/679 (GDPR), Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i drugim važećim propisima.
2. Osobni podaci obrađuju se isključivo radi sklapanja i izvršenja Ugovora o posredovanju, ispunjavanja zakonskih obveza te ostvarivanja prava i obveza ugovornih strana.
3. Posrednik će poduzeti odgovarajuće tehničke i organizacijske mjere radi zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, gubitka ili zlouporabe.
4. Osobni podaci mogu se dostaviti nadležnim tijelima, javnim bilježnicima, odvjetnicima, kreditnim institucijama i drugim osobama kada je to potrebno radi realizacije pravnog posla ili kada to nalaže zakon.

POVJERLJIVOST PODATAKA

Članak 15.

1. Posrednik i Nalogodavac obvezuju se čuvati kao povjerljive sve podatke koje saznaju tijekom poslovne suradnje, osim ako je njihovo otkrivanje propisano zakonom ili nužno radi izvršenja ugovora.
2. Posrednik će podatke o nekretnini koristiti isključivo za potrebe obavljanja poslova posredovanja, oglašavanja i izvršenja Ugovora o posredovanju, osim ako je drukčije ugovoreno ili propisano zakonom.
3. Nalogodavac se obvezuje da bez prethodne suglasnosti Posrednika neće koristiti niti prosljeđivati dokumentaciju, fotografije ili druge materijale koje je izradio Posrednik.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

1. Ovi Opći uvjeti sastavni su dio svakog Ugovora o posredovanju koji sklapa Posrednik.
2. Ako pojedina odredba ovih Općih uvjeta postane ništetna ili neprovediva, to neće utjecati na valjanost ostalih odredbi.
3. Posrednik zadržava pravo izmjene i dopune Općih uvjeta u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.
4. Izmjene i dopune Općih uvjeta objavljuju se u poslovnim prostorijama i na službenoj internetskoj stranici Posrednika te se primjenjuju od dana njihova stupanja na snagu.
5. Na odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima i drugih važećih propisa Republike Hrvatske.
6. Eventualne sporove ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a ako to nije moguće, za njihovo rješavanje nadležan je stvarno nadležni sud u Splitu.
7. Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu **7. srpnja 2026. godine.**