

Beatum d.o.o.

Agencija za posredovanje u prometu nekretnina | Adresa sjedišta: Gradska Vrata 32, Novigrad 52466
OIB: 31924781611

Registar posrednika HGK, broj upisa: 92/11 Rješenje Ministarstva gospodarstva, KLASA/URBROJ:
UP/I-330-01/09-02 /133-02/08-02/135 od 02.03.2009.god

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

posredovanja u prometu nekretnina

Doneseno sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina NN [broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19 i najnovijih izmjena NN 69/26 i propisima donesenim na temelju njega

Ovim Općim uvjetima poslovanja (dalje: **Opći uvjeti**) uređuju se uvjeti, sadržaj i način obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koje obavlja **Beatum d.o.o.** (dalje: **Posrednik**), te isti čine sastavni dio svakog ugovora o posredovanju i potvrde o razgledavanju nekretnine.

Članak 1. Opće odredbe i podaci o Posredniku

- Posrednik je Beatum d.o.o., agencija za posredovanje u prometu nekretnina, sa sjedištem u Gradska Vrata 32, Novigrad 52466, OIB: 31924781611, upisano u Registar posrednika u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori pod brojem 92/11, temeljem rješenja Ministarstva gospodarstva, KLASA/URBROJ: [UP/I-330-01/09-02 /133-02/08-02/135 od 02.03.2009.god].
- Beatum d.o.o. posluje u poslovnom prostoru na adresi Gradska Vrata 32, Novigrad 52466, koji je uredski prostor u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena, s posebnim prostorom za povjerljive razgovore s nalogodavcima i trećim osobama.
- Beatum d.o.o. ima u radnom odnosu na puno radno vrijeme najmanje jednog agenta posredovanja u prometu nekretnina upisanog u Imenik agenata pri HGK.
- Beatum d.o.o. ima sklopljenu policu osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu, kod adriatic Osiguranje, s osiguranom svotom od najmanje 100.000,00 EUR po jednom štetnom događaju, odnosno 300.000,00 EUR za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.
- Pojmovi koji se koriste u ovim Općim uvjetima (posrednik, agent, nalogodavac, treća osoba, posredovanje, posrednička naknada i dr.) imaju značenje utvrđeno Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

Članak 2. Predmet posredovanja

Predmet posredovanja je povezivanje nalogodavca s trećom osobom radi pregovora i sklapanja pravnog posla čiji je predmet nekretnina – osobito kod kupnje, prodaje, zamjene, najma i zakupa stambenih, poslovnih i zemljišnih nekretnina na području [upisati zemljopisno područje djelovanja].

Članak 3. Ugovor o posredovanju

- **Pisana forma i prethodni uvjet:** Beatum d.o.o. obavlja posredovanje isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju. Posrednik ne obavlja posredovanje, niti oglašava nekretninu, bez prethodno potpisanog ugovora.
- **Trajanje:** Ugovor se sklapa na određeno vrijeme. Ako trajanje nije izričito ugovoreno, smatra se da je sklopljen na 12 mjeseci.
- **Obvezni sadržaj ugovora:** Ugovor sadrži podatke o Posredniku i nalogodavcu, predmet posredovanja, vrstu i bitan sadržaj pravnog posla, iznos posredničke naknade, podatke o svim dodatnim uslugama i troškovima (vrstu, visinu, obveznika plaćanja) te registarski broj Posrednika u Registru posrednika.

- **Cjenik kao prilog:** Sastavni dio svakog ugovora o posredovanju je važeći cjenik Posrednika na dan sklapanja ugovora, s naznačenim datumom, potpisan od obiju strana.
- **Isključivo posredovanje:** Ugovorom se nalogodavac može obvezati da za isti posao neće angažirati drugog posrednika. Takva obveza mora biti izričito navedena. Beatum d.o.o. je dužan nalogodavca pisano upozoriti na njezine pravne učinke: ako za trajanja isključivog posredovanja nalogodavac sklopi posao putem drugog posrednika, obavezan je Posredniku isplatiti ugovorenu naknadu i nadoknaditi nastale troškove.

Članak 4. Radnje obuhvaćene posredničkom naknom

U okviru ugovorene posredničke naknade Beatum d.o.o. se obvezuje:

- nastojati pronaći treću osobu i dovesti je u vezu s nalogodavcem radi sklapanja posredovanog posla,
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- pribaviti i pregledati isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini,
- provjeriti stanje nekretnine; ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu prema propisima o prostornom uređenju,
- obaviti uobičajenu prezentaciju i oglašavanje nekretnine te sve radnje potrebne za pripremu sklapanja pravnog posla,
- organizirati i provoditi razgled nekretnine sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni, uz pažnju dobrog stručnjaka,
- čuvati osobne podatke nalogodavca i, na pisani nalog, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i poslu za koji posreduje,
- bez odgađanja obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Članak 5. Dodatne usluge i troškovi izvan posredničke naknade

Radnje koje prelaze uobičajenu prezentaciju nekretnine (primjerice: profesionalno fotografiranje, video ili dron snimke, izrada energetske certifikata, geodetske usluge, prijevod isprava, premium oglašavanje i sl.) Beatum d.o.o. obavlja i naplaćuje **zasebno**, isključivo uz prethodni pisani dogovor s nalogodavcem, uz naznaku vrste, visine i obveznika plaćanja.

Članak 6. Posrednička naknada – visina, naplata i ograničenja

Opća pravila

- **Osnova:** Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju, na temelju Cjenika koji je sastavni dio tog ugovora i ovih Općih uvjeta (Prilog 1).
- **Trenutak nastanka prava:** Pravo na naknadu nastaje sklapanjem pravnog posla za koji se posredovalo, ili – ako je to ugovoreno – sklapanjem predugovora.
- **Zabrana plaćanja unaprijed:** Beatum d.o.o. ne zahtijeva djelomično niti potpuno plaćanje naknade unaprijed, tj. prije sklapanja ugovora/predugovora za koji se posredovalo.
- **Naknada nakon prestanka ugovora:** Ako nalogodavac sklopi pravni posao koji je izravna posljedica djelovanja Posrednika poduzetog prije prestanka ugovora o posredovanju, obavezan je Posredniku isplatiti punu ugovorenu naknadu, osim ako je drukčije dogovoreno.
- **Isključenje naknade:** Beatum d.o.o. nema pravo na naknadu ako s nalogodavcem osobno sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja, niti ako takav ugovor sklopi agent zaposlen kod Posrednika.

Zabrana naplate od treće osobe bez ugovora

Beatum d.o.o. ne naplaćuje posredničku naknadu od treće osobe (kupca, najmoprimca i dr.) koja s Posrednikom nije sklopila zaseban pisani ugovor o posredovanju. Ova napomena obvezno je sadržana u ovim Općim uvjetima i cjeniku (v. Prilog 1).

Posredovanje za obje ugovorne strane

- Beatum d.o.o. može naplatiti posredničku naknadu od nalogodavca i od treće osobe samo ako je sa svakom od njih sklopio zaseban pisani ugovor o posredovanju.
- **Ograničenje ukupne naknade:** Ako naknadu plaćaju obje ugovorne strane, njihov ukupni zbroj ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade iz važećeg cjenika u trenutku sklapanja tih ugovora.
- **Ograničenje naknade po strani:** Ako naknadu plaća samo jedna ugovorna strana (a Posrednik ima ugovor s objema stranama), Posrednik joj smije naplatiti najviše do 50 % iznosa posredničke naknade iz važećeg cjenika.
- Beatum d.o.o. je dužan prije sklapanja ugovora pisano upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

Članak 7. Oglašavanje nekretnina

- **Uvjet za oglašavanje:** Beatum d.o.o. objavljuje oglase za nekretninu isključivo nakon prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine.
- **Identifikacija Posrednika:** U svakom oglasu (u tiskanim, elektroničkim i drugim medijima, u prostorijama Posrednika ili na drugim mjestima dopuštenog oglašavanja) navode se naziv tvrtke Beatum d.o.o. i adresa sjedišta, kao i adrese svih poslovnica.

Članak 8. Razgled nekretnine

- **Zabrana uvjetovanja:** Beatum d.o.o. ne uvjetuje razgled nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.
- **Potvrda o razgledavanju:** Prigodom razgleda potpisuje se potvrda o razgledavanju kojom se dokazuje da je Posrednik pokazao nekretninu trećoj osobi. Potvrda o razgledavanju nije ugovor o posredovanju i ne sadrži odredbe kojima se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade.
- **Obavješćavanje nalogodavca:** Beatum d.o.o. bez odgađanja obavještava nalogodavca o svim relevantnim okolnostima utvrđenim tijekom razgleda nekretnine koje mogu utjecati na njegove interese.

Članak 9. Obveze nalogodavca

Ugovorom o posredovanju nalogodavac se obvezuje:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja, predložiti točne podatke o nekretnini te, ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku, građevinsku ili uporabnu dozvolu, lokacijsku informaciju i dokaze o ispunjenju obveza prema trećim osobama,
- predložiti isprave kojima dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete,
- omogućiti Posredniku i trećoj osobi razgled nekretnine,
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis i traženu cijenu,
- isplatiti ugovorenu posredničku naknadu sukladno cjeniku i ugovoru,
- ako je izričito ugovoreno, nadoknaditi Posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- pisano obavijestiti Posrednika o svim promjenama vezanim uz posao za koji je Posrednik ovlašten, osobito o promjenama vlasništva na nekretnini,
- ako želi ostati nepoznat, nije obavezan otkriti identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

Nalogodavac **nije obavezan** sklopiti pravni posao s trećom osobom koju pronađe Posrednik; suprotna odredba u ugovoru ništeta je. Ako nalogodavac ne postupa u dobroj vjeri, odgovara Posredniku za

štetu u iznosu koji ne može biti manji od **jedne trećine** niti veći od **punog iznosa** ugovorene posredničke naknade.

Članak 10. Pažnja u poslovanju i etičko poslovanje

Beatum d.o.o. i svi agenti u obavljanju posredovanja i radnji vezanih uz posao koji je predmet posredovanja postupaju s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i poslovnim običajima (pažnja dobrog stručnjaka), te se pridržavaju Pravilnika/Općeg akta o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina koji donosi Hrvatska gospodarska komora.

Članak 11. Zaštita osobnih podataka i poslovna tajna

Beatum d.o.o. obrađuje osobne podatke nalogodavaca i trećih osoba sukladno Uredbi (EU) 2016/679 (GDPR) i nacionalnim propisima o zaštiti osobnih podataka, isključivo u svrhu sklapanja i izvršenja ugovora o posredovanju. Na pisani nalog nalogodavca, Posrednik podatke o nekretnini i poslu čuva kao poslovnu tajnu. Detaljne informacije o obradi podataka dostupne su u Politici privatnosti Beatum d.o.o. [dostupnoj na internetskoj stranici / u sjedištu Posrednika].

Članak 12. Evidencija o posredovanju

Beatum d.o.o. vodi evidenciju o posredovanju za sve sklopljene ugovore, koja sadrži podatke o vrsti ugovora, nekretnini (adresa, podaci o upisu u katastar i zemljišne knjige, tehnički podaci, energetski razred), ugovorenoj cijeni/najamnini/zakupnini (ukupno i po m²), iznosu posredničke naknade i obvezniku plaćanja te važećem cjeniku na temelju kojeg je naknada ugovorena. Na zahtjev nadležnog tijela državne uprave Posrednik omogućuje uvid u propisane podatke.

Članak 13. Prestanak ugovora o posredovanju

- Ugovor o posredovanju prestaje istekom ugovorenog roka (ako u tom roku nije sklopljen posao za koji se posredovalo) ili otkazom bilo koje ugovorne strane.
- Nalogodavac snosi troškove za koje je izričito ugovoreno da ih posebno plaća.
- Ako nalogodavac, nakon prestanka ugovora, sklopi pravni posao koji je izravna posljedica djelovanja Beatum d.o.o. poduzetog za trajanja ugovora, dužan je isplatiti punu posredničku naknadu, osim ako je drukčije ugovoreno. Isto vrijedi i za prestanak ugovora o isključivom posredovanju.

Članak 14. Prigovori, nadzor i rješavanje sporova

- **Prigovori:** Nalogodavci i korisnici usluga mogu podnijeti pisani prigovor na poslovanje Beatum d.o.o. na adresu sjedišta ili na e-mail: info@beatum.hr. Posrednik je dužan na prigovor pisano odgovoriti u roku od 15 dana.
- **Nadzor:** Inspekcijski nadzor nad provedbom Zakona obavljaju tržišni inspektori Državnog inspektorata; nadzor nad etičkim poslovanjem provodi Hrvatska gospodarska komora.
- **Rješavanje sporova:** Za sporove je nadležan stvarno i mjesno nadležni sud u Republici Hrvatskoj, uz prethodni pokušaj mirnog/izvansudskog rješavanja.

Članak 15. Isticanje i izmjene Općih uvjeta

- Ovi Opći uvjeti istaknuti su na vidljivom i pristupačnom mjestu u sjedištu i svim poslovnicama Beatum d.o.o. te su objavljeni na mrežnoj stranici: www.beatum.hr.
- Potpisivanjem ugovora o posredovanju ili potvrde o razgledavanju nalogodavac i treća osoba potvrđuju da su s ovim Općim uvjetima upoznati i da ih prihvaćaju.
- Beatum d.o.o. zadržava pravo izmjene Općih uvjeta radi usklađenja s propisima ili poslovnim potrebama. Izmjene se objavljuju na isti način; ne utječu na već sklopljene ugovore, osim ako je zakonom drukčije propisano.

Članak 16. Završne odredbe

Na pitanja koja nisu uređena ovim Općim uvjetima primjenjuju se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN [broj **107/07**, **144/12**, **14/14**, **32/19** i **najnovijih izmjena NN 69/26**, Zakon o obveznim odnosima i ostali važeći propisi Republike Hrvatske.

Ovi Opći uvjeti poslovanja doneseni su u Novigradu, dana 06.07.2026. god, i primjenjuju se od 06.07.2026. god.

Za Beatum d.o.o.:

Dir Zdravko Knežević

OBAVIJEST O NAČINU PODNOŠENJA PRIGOVORA POTROŠAČA

Sukladno čl. 8. st. 2. Zakona o zaštiti potrošača NN 79/07., 125/07.-isp., 79/09. i 89/09.-isp. obavještavamo potrošače da prigovor na kvalitetu naših usluga mogu dostaviti u pisanom obliku, na adresu:

Beatum d.o.o.

Agencija za posredovanje u prometu nekretninama

Gradska Vrata 32

52466 Novigrad

ili faxom na broj: +385 52 758170

odnosno na e-mail adresu: Info@beatum.hr

Odgovor na Vaš prigovor dati ćemo u pisanom obliku najkasnije 15 dana od dana primitka prigovora.

Navesti :

-Potrošač

-Adresa za dostavu odgovora

<

Beatum d.o.o.

Direktor: Zdravko Knežević

PRILOG 1. – CJENIK USLUGA POSREDOVANJA

Beatum d.o.o. | Vrijedi od 06.07.2026. | Sve naknade bez PDV-a; PDV se ne obračunava sukladno važećim propisima.

Ovaj Cjenik sastavni je dio svakog ugovora o posredovanju. **Beatum d.o.o. ne naplaćuje posredničku naknadu od treće osobe (kupca, najmoprimca i dr.) koja s Posrednikom nije sklopila zaseban ugovor o posredovanju.**

A. Posredovanje (osnovna naknada)

Vrsta posredovanog posla	Posrednička naknada	Napomena / obveznik plaćanja
Prodaja / kupnja stambene nekretnine	3 % od ugovorene kupoprodajne cijene (najmanje 600 EUR)	Plaća nalogodavac s kojim je sklopljen ugovor; v. čl. 6.
Prodaja / kupnja poslovne nekretnine ili zemljišta	3% od ugovorene kupoprodajne cijene (najmanje 600EUR)	Plaća nalogodavac s kojim je sklopljen ugovor; v. čl. 6.
Najam / zakup nekretnine	100 % od jedne bruto mjesečne najamnine/zakupnine (najmanje 400 EUR)	Plaća nalogodavac; kod ugovora dužeg od 12 mj.
Posredovanje za obje ugovorne strane – naknada po strani	Najviše do 50 % iznosa iz ovog cjenika po strani	Ukupni zbroj naknada obje strane ne smije prelaziti puni iznos iz cjenika (čl. 6.).

B. Dodatne usluge (naplaćuju se zasebno, isključivo uz prethodni pisani dogovor)

Usluga	Cijena	Obveznik plaćanja
Profesionalno fotografiranje nekretnine	150 EUR	[nalogodavac]
Video / dron snimke	200 EUR	[nalogodavac]
Izrada energetskeg certifikata	400 EUR	[nalogodavac]
Premium / izdvojeno oglašavanje	200 EUR	[nalogodavac]
Prijevod isprava	100 EUR/str.	[nalogodavac]

Cjenik donosi Beatum d.o.o. samostalno, uz poštivanje ograničenja iz Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i ovih Općih uvjeta (osobito čl. 6.). Posrednik je dužan nalogodavca **pisano** upoznati s visinom svih naknada i troškova **prije sklapanja ugovora** o posredovanju.

Beatum d.o.o. | Cjenik donesen: 06.07.2026. | Stupa na snagu: 06.07.2026.