



OPĆI UVJETI POSLOVANJA

DUOS d.o.o.
OIB: 46098702670
Murter, Markov Jose 1 32

Registarski broj upisa u Registar posrednika: 07/2013

Primjenjuju se od: 7. srpnja 2026. Godine

PREAMBULA

DUOS d.o.o. za promet nekretnina (u daljnjem tekstu: **Posrednik**) obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o zaštiti potrošača, propisima o zaštiti osobnih podataka te drugim važećim propisima Republike Hrvatske.

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se način pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina, međusobna prava i obveze Posrednika, nalogodavaca i drugih korisnika usluga te profesionalni standardi poslovanja koje Posrednik primjenjuje u obavljanju svoje djelatnosti.

Posrednik svoju djelatnost obavlja zakonito, profesionalno, savjesno i pošteno, štiteći interese svojih nalogodavaca, uz primjenu suvremenih metoda oglašavanja, digitalnog predstavljanja nekretnina i stručnog upravljanja postupkom posredovanja.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Predmet Općih uvjeta poslovanja

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se:

- način pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina,
- prava i obveze Posrednika i Nalogodavca,
- sklapanje i izvršavanje ugovora o posredovanju,
- način oglašavanja i predstavljanja nekretnina,
- digitalno predstavljanje nekretnina,
- organizacija fizičkih razgleda,
- prethodna kvalifikacija zainteresiranih osoba,
- način obračuna i naplate posredničke naknade,
- pružanje profesionalnih usluga,
- vođenje poslovne evidencije,
- zaštita osobnih podataka,
- podnošenje prigovora,
- rješavanje sporova,
- druga pitanja od značaja za poslovanje Posrednika.

Ovi Opći uvjeti sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju koji Posrednik sklapa, osim ako je pojedino pitanje drukčije uređeno pisanim ugovorom.



Članak 2.

Primjena propisa

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Općim uvjetima primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima, Zakona o zaštiti potrošača, propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisa o zaštiti osobnih podataka te ostalih važećih propisa Republike Hrvatske.

Članak 3.

Načela poslovanja

Posrednik obavlja poslove posredovanja:

- zakonito,
- savjesno,
- pošteno,
- profesionalno,
- transparentno,
- s pažnjom dobrog stručnjaka,
- štiteći interese Nalogodavca u granicama zakona,
- poštujući prava svih sudionika pravnog prometa.

Članak 4.

Profesionalna organizacija poslovanja

Posrednik samostalno organizira način obavljanja poslova posredovanja u skladu sa zakonom, pravilima struke i ovim Općim uvjetima poslovanja.

Organizacija poslovanja osobito obuhvaća:

- način oglašavanja nekretnina,
- izbor marketinških kanala,
- digitalno predstavljanje nekretnina,
- organizaciju fizičkih razgleda,
- prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba,
- organizaciju pregovora,
- vođenje poslovne evidencije,
- korištenje informacijskih i CRM sustava,
- organizaciju rada zaposlenika i suradnika.

Članak 5.

Profesionalna procjena

Ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno, Posrednik pojedine radnje poduzima prema profesionalnoj procjeni.

Profesionalna procjena temelji se osobito na:



- interesima Nalogodavca,
- sigurnosti osoba i nekretnine,
- ozbiljnosti interesa zainteresirane osobe,
- pravilima struke,
- tržišnim okolnostima,
- načelu razmjernosti,
- okolnostima konkretnog slučaja.

Profesionalna procjena mora biti objektivna, razumna i u skladu s važećim propisima.

Članak 6.

Pojmovi

Pojedini izrazi korišteni u ovim Općim uvjetima imaju sljedeće značenje:

Posrednik – DUOS d.o.o. za promet nekretnina.

Agent posredovanja – fizička osoba koja u ime i za račun Posrednika obavlja poslove posredovanja.

Nalogodavac – fizička ili pravna osoba koja je s Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

Zainteresirana osoba – fizička ili pravna osoba kojoj Posrednik predstavi nekretninu ili koja iskaže interes za nekretninu.

Digitalno predstavljanje nekretnine – predstavljanje nekretnine putem fotografija, videozapisa, virtualnih šetnji, videopoziva, tlocrta ili drugih digitalnih komunikacijskih sredstava.

Fizički razgled – organizirani obilazak nekretnine koji organizira Posrednik.

Evidencijski list predstavljanja i razgledavanja nekretnine – poslovni dokument kojim Posrednik evidentira da je zainteresiranoj osobi predstavio nekretninu i/ili organizirao njezino razgledavanje.

Poslovna evidencija – svi podaci, dokumenti i zapisi koje Posrednik vodi tijekom izvršavanja ugovora o posredovanju.

Profesionalne usluge – usluge koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem i pružaju se prema posebnom ugovoru ili narudžbi.

Članak 7.

Načelo profesionalnog upravljanja postupkom posredovanja

Posrednik samostalno organizira i upravlja postupkom posredovanja od sklapanja ugovora do njegova izvršenja ili prestanka.

Postupak posredovanja može obuhvaćati tržišnu pripremu nekretnine, oglašavanje, digitalno predstavljanje, prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba, organizaciju fizičkih razgleda, vođenje pregovora, koordinaciju pripreme dokumentacije te druge stručne radnje potrebne za sklapanje pravnog posla.

Sve navedene radnje čine jedinstvenu profesionalnu uslugu posredovanja kojom upravlja Posrednik.



Članak 8.

Organizacija postupka posredovanja

Posrednik određuje redoslijed i način provođenja pojedinih faza postupka posredovanja vodeći računa o interesima Nalogodavca, sigurnosti nekretnine, zaštiti privatnosti i učinkovitosti postupka. Digitalno predstavljanje nekretnine, prethodna kvalifikacija zainteresiranih osoba i organizacija fizičkog razgleda predstavljaju međusobno povezane faze jedinstvenog postupka posredovanja.

II. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 9.

Sklapanje ugovora o posredovanju

Posrednik obavlja poslove posredovanja isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju sklopljenog s Nalogodavcem.

Ugovor može biti sklopljen u pisanom ili elektroničkom obliku, ako je takav oblik dopušten važećim propisima Republike Hrvatske.

Sastavni dio svakog ugovora o posredovanju čine ovi Opći uvjeti poslovanja i važeći Cjenik Posrednika.

Članak 10.

Predmet ugovora o posredovanju

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac povjerava Posredniku obavljanje stručnih radnji radi pronalaženja i dovođenja u vezu sa zainteresiranom osobom radi sklapanja pravnog posla u vezi s određenom nekretninom.

Posrednik se obvezuje poduzimati stručne radnje radi ostvarivanja svrhe ugovora, dok se Nalogodavac obvezuje omogućiti uredno izvršavanje ugovora i postupati u skladu s njegovim odredbama.

Članak 11.

Trajanje ugovora

Ako ugovorom nije drukčije određeno, ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme od **12 mjeseci**.

Ako nijedna ugovorna strana ne dostavi drugoj strani pisanu obavijest o otkazu najmanje **30 dana prije isteka ugovorenog roka**, ugovor se automatski produljuje za novo razdoblje od **12 mjeseci**, pod istim uvjetima.

Automatsko produljenje primjenjuje se ako nije protivno prisilnim propisima Republike Hrvatske.



Članak 12.

Prestanak ugovora

Ugovor o posredovanju prestaje:

- istekom ugovorenog roka;
- sporazumom ugovornih strana;
- pisanim otkazom;
- izvršenjem ugovorene svrhe;
- u drugim slučajevima propisanim zakonom.

Prestanak ugovora ne utječe na prava i obveze koje su nastale za vrijeme njegova trajanja niti na ugovoreno zaštitno razdoblje.

Članak 13.

Zaštitno razdoblje

Ako nakon prestanka ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom kojoj je Posrednik tijekom trajanja ugovora predstavio nekretninu ili koju je doveo u vezu s Nalogodavcem, pravo Posrednika na posredničku naknadu utvrđuje se u skladu sa zakonom i ugovorom o posredovanju.

Pri utvrđivanju postojanja uzročne veze uzimaju se u obzir sve okolnosti konkretnog slučaja te svi zakonito pribavljeni dokazi.

Članak 14.

Ovlasti Posrednika

Radi urednog izvršavanja ugovora Posrednik je ovlašten osobito:

- oglašavati nekretninu;
- izrađivati fotografije, videozapise, virtualne šetnje, tlocrte i druge promotivne sadržaje;
- provoditi digitalno predstavljanje nekretnine;
- organizirati prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba;
- organizirati fizičke razglede;
- voditi pregovore;
- prikupljati i razmjenjivati informacije potrebne za sklapanje pravnog posla;
- surađivati s drugim posrednicima i stručnim osobama kada je to u interesu Nalogodavca;
- voditi poslovnu evidenciju;
- poduzimati druge zakonite radnje potrebne za ostvarenje svrhe ugovora.

Članak 15.

Izjava Nalogodavca

Potpisom ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da:

- je upoznat s ovim Općim uvjetima poslovanja i Cjenikom Posrednika;



- razumije način rada Posrednika i organizaciju postupka posredovanja;
- su podaci koje je dostavio Posredniku istiniti prema njegovim saznanjima;
- ovlašćuje Posrednika da organizira postupak posredovanja u skladu s ovim Općim uvjetima;
- razumije da Posrednik pruža jedinstvenu profesionalnu uslugu posredovanja koja obuhvaća tržišnu pripremu nekretnine, oglašavanje, digitalno predstavljanje, prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba, organizaciju fizičkih razgleda, vođenje pregovora, koordinaciju pripreme dokumentacije i druge stručne radnje;
- prihvaća da se način nastanka i dospijeca posredničke naknade uređuje ugovorom o posredovanju, Cjenikom i ovim Općim uvjetima poslovanja.

Članak 16.

Obveza međusobne suradnje

Posrednik i Nalogodavac obvezuju se tijekom trajanja ugovora međusobno surađivati savjesno, pošteno i u dobroj vjeri.

Ugovorne strane dužne su jedna drugu bez nepotrebnog odgađanja obavještavati o svim činjenicama koje mogu biti od utjecaja na izvršavanje ugovora o posredovanju.

Ugovorne strane suzdržat će se od svakog postupanja kojim bi se namjerno onemogućilo ostvarenje svrhe ugovora ili neopravdano uskratila prava druge ugovorne strane koja proizlaze iz zakona ili ugovora.

Članak 17.

Zaštita poslovnog modela Posrednika

Organizacija poslovanja Posrednika, način oglašavanja nekretnina, digitalno predstavljanje, prethodna kvalifikacija zainteresiranih osoba, organizacija fizičkih razgleda, vođenje poslovne evidencije, korištenje CRM sustava i drugih informacijskih sustava te ostali interni poslovni procesi predstavljaju organizaciju rada Posrednika.

Posrednik samostalno određuje način njihove provedbe u skladu sa zakonom, pravilima struke, ugovorom o posredovanju i ovim Općim uvjetima poslovanja.

III. OGLAŠAVANJE I PREDSTAVLJANJE NEKRETNINA

Članak 18.

Način oglašavanja nekretnina

Posrednik određuje način, opseg, sadržaj i trajanje oglašavanja nekretnine u skladu s profesionalnom procjenom, tržišnim okolnostima i interesima Nalogodavca.

Oglašavanje se može provoditi putem:

- internetske stranice Posrednika,
- domaćih i međunarodnih portala za oglašavanje nekretnina,
- društvenih mreža,
- digitalnih marketinških kampanja,
- elektroničke pošte,
- tiskanih medija,



- drugih komunikacijskih kanala koje Posrednik smatra primjerenima.

Članak 19.

Točnost podataka

Podaci o nekretnini objavljuju se na temelju informacija i dokumentacije koje Posredniku dostavi Nalogodavac te podataka koje je Posrednik mogao provjeriti postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka.

Nalogodavac odgovara za točnost, potpunost i istinitost dostavljenih podataka te se obvezuje bez odgađanja obavijestiti Posrednika o svakoj promjeni koja može utjecati na sadržaj oglasa.

Članak 20.

Automatska distribucija oglasa

Radi postizanja što veće tržišne vidljivosti nekretnine Posrednik koristi informacijske sustave koji omogućuju automatsku distribuciju oglasa na više domaćih i međunarodnih internetskih oglasnika te drugih digitalnih platformi.

Zbog tehničkih razlika između informacijskih sustava trećih osoba može doći do odstupanja u prikazu fotografija, opisa, cijena, površina, statusa nekretnine ili drugih podataka.

Posrednik ulaže razumnu stručnu pažnju radi točnosti objavljenih podataka, ali **ne jamči za potpunu podudarnost sadržaja oglasa na svim platformama niti odgovara za tehničke pogreške, kašnjenja, nepravilnosti ili izmjene nastale u informacijskim sustavima trećih osoba na koje nema utjecaj.**

Objavljeni podaci imaju informativni karakter i ne predstavljaju jamstvo niti obvezujuću ponudu u smislu Zakona o obveznim odnosima.

Članak 21.

Fotografije i promotivni sadržaji

Posrednik je ovlašten izraditi fotografije, videozapise, virtualne šetnje, tlocrte, promotivne tekstove i druge sadržaje potrebne za predstavljanje nekretnine.

Autorska i srodna prava na promotivne sadržaje koje izradi ili naruči Posrednik pripadaju Posredniku ili njihovom autoru, u skladu s važećim propisima, osim ako je drukčije ugovoreno.

Bez prethodne pisane suglasnosti Posrednika nije dopušteno preuzimanje ili korištenje promotivnih sadržaja u komercijalne svrhe.

Članak 22.

Digitalno predstavljanje nekretnine

Posrednik može zainteresiranim osobama omogućiti digitalno predstavljanje nekretnine prije organizacije fizičkog razgleda.



Digitalno predstavljanje može uključivati:

- fotografije,
- videozapise,
- virtualne šetnje,
- videopozive,
- tlocrte,
- opis nekretnine,
- tehničke podatke,
- drugu dokumentaciju ili informacije koje Posrednik smatra primjerenima.

Digitalno predstavljanje predstavlja informativni dio postupka posredovanja te ne predstavlja fizički razgled nekretnine niti obvezuje bilo koju stranu na sklapanje pravnog posla.

Članak 23.

Evidencijski list predstavljanja i razgledavanja nekretnine

Prije ili tijekom postupka predstavljanja nekretnine Posrednik može od zainteresirane osobe zatražiti potpisivanje Evidencijskog lista predstavljanja i razgledavanja nekretnine.

Potpisom Evidencijskog lista zainteresirana osoba potvrđuje da joj je Posrednik predstavio predmetnu nekretninu u okviru izvršavanja ugovora o posredovanju.

Evidencijski list čini dio poslovne evidencije Posrednika te može služiti kao dokaz o izvršenim radnjama u skladu s važećim propisima.

Članak 24.

Prethodna kvalifikacija zainteresiranih osoba

Radi zaštite interesa Nalogodavca, sigurnosti nekretnine i učinkovitog izvršavanja ugovora o posredovanju Posrednik može prije organizacije fizičkog razgleda provesti prethodnu kvalifikaciju zainteresirane osobe.

Prethodna kvalifikacija može obuhvaćati:

- utvrđivanje identiteta;
- razgovor o ozbiljnosti interesa za kupnju;
- procjenu planiranog načina financiranja;
- kada to opravdavaju vrijednost nekretnine, zahtjev Nalogodavca ili okolnosti konkretnog slučaja, zahtjev da zainteresirana osoba **učini vjerojatnim mogućnost financiranja kupnje**, primjerice prethodnim odobrenjem kredita, potvrdom kreditne sposobnosti, dokazom o raspoloživim sredstvima ili drugim odgovarajućim dokazom;
- druge informacije koje su razumno potrebne radi organizacije postupka posredovanja.

Posrednik prikuplja i obrađuje samo one podatke koji su nužni za ostvarenje svrhe posredovanja, u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 25.

Organizacija fizičkog razgleda



Fizički razgled organizira Posrednik prema profesionalnoj procjeni, vodeći računa o interesima Nalogodavca, sigurnosti nekretnine i ozbiljnosti interesa zainteresirane osobe.

Posrednik može odgoditi ili odbiti organizaciju fizičkog razgleda ako za to postoji opravdan razlog, osobito ako zainteresirana osoba:

- odbije potvrditi svoj identitet;
- odbije potpisati Evidencijski list predstavljanja i razgledavanja nekretnine;
- odbije sudjelovati u razumnom postupku prethodne kvalifikacije;
- odbije učiniti vjerojatnim mogućnost financiranja kupnje kada je to razumno zatraženo;
- svojim ponašanjem ugrožava sigurnost osoba ili nekretnine;
- postoje druge opravdane okolnosti koje upućuju na mogućnost zlouporabe postupka posredovanja.

Posrednik će pri donošenju takve odluke postupati objektivno, razmjerno i bez neopravdane diskriminacije.

Članak 26.

Zaštita privatnosti i podataka o nekretnini

Radi zaštite interesa Nalogodavca, privatnosti i sigurnosti nekretnine Posrednik može ograničiti ili odgoditi dostavu pojedinih podataka o nekretnini, uključujući njezinu točnu lokaciju, identitet vlasnika ili druge podatke čije bi otkrivanje moglo omogućiti zaobilaženje Posrednika ili prouzročiti štetu Nalogodavcu.

Takvi podaci dostavljaju se zainteresiranoj osobi u opsegu koji je razumno potreban za uredno vođenje postupka posredovanja.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 27.

Obveze Posrednika

Posrednik se obvezuje tijekom trajanja ugovora o posredovanju postupati savjesno, profesionalno i s pažnjom dobroga stručnjaka te poduzimati radnje radi ostvarivanja svrhe ugovora.

Posrednik će osobito:

- nastojati pronaći zainteresiranu osobu za sklapanje pravnog posla;
- organizirati predstavljanje nekretnine;
- provoditi marketinške aktivnosti;
- savjetovati Nalogodavca u okviru svoje stručnosti;
- obavještavati Nalogodavca o okolnostima važnim za sklapanje pravnog posla;
- voditi poslovnu evidenciju;
- čuvati povjerljive podatke u skladu sa zakonom.

Članak 28.

Prava Posrednika

Posrednik ima pravo:



- organizirati način pružanja usluge posredovanja prema pravilima struke;
- odrediti način oglašavanja i predstavljanja nekretnine;
- koristiti domaće i strane oglasnike;
- provoditi digitalno predstavljanje nekretnine;
- organizirati prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba;
- organizirati fizičke razglede;
- voditi pregovore između ugovornih strana;
- koristiti poslovnu evidenciju radi dokazivanja izvršenih radnji;
- ostvarivati pravo na posredničku naknadu u skladu sa zakonom i ugovorom.

Članak 29.

Obveze Nalogodavca

Nalogodavac se obvezuje:

- dostaviti Posredniku istinite, potpune i točne podatke o nekretnini prema svojim saznanjima;
- dostaviti dokumentaciju kojom raspolaže, a koja je potrebna za uredno izvršavanje ugovora;
- bez odgađanja obavijestiti Posrednika o svakoj promjeni koja može utjecati na izvršenje ugovora;
- omogućiti Posredniku predstavljanje nekretnine;
- surađivati s Posrednikom tijekom cijelog trajanja ugovora;
- poštovati ugovorene obveze.

Članak 30.

Obveza obavješćavanja

Nalogodavac će bez odgađanja obavijestiti Posrednika osobito o:

- promjeni prodajne cijene;
- promjeni uvjeta prodaje;
- sklapanju predugovora;
- sklapanju glavnog ugovora;
- odustanku od prodaje;
- povlačenju nekretnine s tržišta;
- svakom drugom pravnom poslu kojim se prenosi ili opterećuje nekretnina;
- drugim okolnostima koje mogu utjecati na izvršavanje ugovora.

Članak 31.

Dostava dokumentacije

Na zahtjev Posrednika Nalogodavac će dostaviti dokumentaciju kojom raspolaže, a koja je potrebna za izvršavanje ugovora, osobito dokumentaciju koja se odnosi na:

- vlasništvo;
- identitet nekretnine;
- uporabni status;
- terete;
- energetska certifikat kada je potreban;



- drugu dokumentaciju važnu za promet nekretnine.

Posrednik nije odgovoran za štetu nastalu zbog nepotpune ili netočne dokumentacije koju mu je dostavio Nalogodavac, osim ako je znao ili morao znati da je dokumentacija očito neispravna.

Članak 32.

Obveza poštene suradnje

Ugovorne strane obvezuju se postupati savjesno i pošteno te međusobno surađivati radi urednog izvršavanja ugovora o posredovanju.

Nijedna ugovorna strana neće poduzimati radnje kojima bi namjerno onemogućila ostvarivanje svrhe ugovora ili neopravdano uskratila prava druge ugovorne strane.

Članak 33.

Zabrana zaobilaženja Posrednika

Za vrijeme trajanja ugovora o posredovanju i tijekom ugovorenog zaštitnog razdoblja Nalogodavac se obvezuje da neće namjerno poduzimati radnje kojima bi se izbjeglo ili onemogućilo ostvarivanje prava Posrednika koja proizlaze iz zakona ili ugovora.

Ova odredba ne ograničava pravo Nalogodavca na raspolaganje nekretninom, već uređuje obvezu urednog i savjesnog izvršavanja ugovornih obveza.

Članak 34.

Troškovi

Ako nije drukčije ugovoreno, Nalogodavac snosi troškove koji nisu obuhvaćeni ugovorenom posredničkom naknadom, osobito:

- upravne pristojbe;
- javnobilježničke troškove;
- sudske pristojbe;
- poreze;
- geodetske usluge;
- odvjetničke usluge;
- procjene vrijednosti nekretnina;
- energetske certifikate;
- druge troškove koji proizlaze iz posebnih propisa ili posebnog dogovora.



V. POSREDNIČKA NAKNADA

Priroda posredničke naknade

Članak 35.

Posrednička naknada predstavlja ugovorenu naknadu za profesionalnu uslugu posredovanja koju Posrednik pruža Nalogodavcu tijekom izvršavanja ugovora o posredovanju.

Posrednička usluga predstavlja jedinstvenu profesionalnu cjelinu koja obuhvaća tržišnu pripremu nekretnine, oglašavanje, digitalno predstavljanje, prethodnu kvalifikaciju zainteresiranih osoba, organizaciju fizičkih razgleda, vođenje pregovora, koordinaciju dokumentacije i druge stručne radnje poduzete radi sklapanja pravnog posla.

Pojedine radnje Posrednika ne smatraju se zasebnim uslugama, osim ako je drukčije ugovoreno.

Članak 36.

Pravo na posredničku naknadu

Posrednik ostvaruje pravo na posredničku naknadu kada su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, ugovorom o posredovanju i ovim Općim uvjetima poslovanja.

Visina, način obračuna i dospijee posredničke naknade uređuju se ugovorom o posredovanju i važećim Cjenikom Posrednika.

Članak 37.

Dospijee posredničke naknade

Način i trenutak dospijea posredničke naknade uređuju se ugovorom o posredovanju.

Ako je ugovorom o posredovanju ugovoreno da dio posredničke naknade dospijeva sklapanjem predugovora, a preostali dio sklapanjem glavnog ugovora, ugovorne strane potvrđuju da su s takvim načinom dospijea bile upoznate prije sklapanja ugovora o posredovanju.

Članak 38.

Sklapanje predugovora

Ako tijekom trajanja ugovora o posredovanju između Nalogodavca i zainteresirane osobe bude sklopljen predugovor kojim su uređeni bitni sastojci budućeg glavnog ugovora, prava i obveze ugovornih strana u vezi s posredničkom naknadom uređuju se ugovorom o posredovanju.

Naknadni raskid predugovora ne utječe na već dospjela prava Posrednika, osim ako drukčije proizlazi iz zakona ili ugovora.



Članak 39.

Odustanak Nalogodavca

Ako Posrednik tijekom trajanja ugovora dovede Nalogodavcu zainteresiranu osobu koja je spremna sklopiti pravni posao pod uvjetima koje je Nalogodavac odredio ili naknadno prihvatio, a Nalogodavac bez opravdanog razloga odustane od sklapanja pravnog posla ili svojim postupanjem onemogući njegovo sklapanje, Posrednik može ostvarivati svoja prava u skladu sa zakonom i ugovorom o posredovanju.

Spremnost zainteresirane osobe može se dokazivati svim zakonito dopuštenim dokaznim sredstvima.

Članak 40.

Zaobilaženje Posrednika

Ako postoje okolnosti koje upućuju da je pravni posao sklopljen s ciljem izbjegavanja obveza prema Posredniku, uključujući sklapanje pravnog posla preko povezane osobe, člana obitelji, trgovačkog društva ili drugog pravnog aranžmana, prava Posrednika utvrđuju se u skladu sa zakonom i ugovorom o posredovanju.

Pri utvrđivanju svih odlučnih činjenica uzimaju se u obzir gospodarska svrha pravnog posla, uzročna veza između radnji Posrednika i sklopljenog pravnog posla te svi zakonito pribavljeni dokazi.

Članak 41.

Zaštitno razdoblje

Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom kojoj je Posrednik tijekom trajanja ugovora predstavio nekretninu ili koju je doveo u vezu s Nalogodavcem, pravo Posrednika na posredničku naknadu utvrđuje se u skladu sa zakonom i ugovorom o posredovanju.

Članak 42.

Obveza obavještanja o sklapanju pravnog posla

Nalogodavac se obvezuje bez nepotrebnog odgađanja pisanim putem obavijestiti Posrednika o sklapanju predugovora, glavnog ugovora ili drugog pravnog posla koji se odnosi na nekretninu obuhvaćenu ugovorom o posredovanju. Na zahtjev Posrednika Nalogodavac će omogućiti uvid u ispravu ili drugi odgovarajući dokaz u opsegu potrebnom radi utvrđivanja nastanka i obračuna posredničke naknade, uz poštovanje propisa o zaštiti osobnih podataka i poslovne tajne.

Članak 43.

Poslovna evidencija

Posrednik vodi poslovnu evidenciju o svim značajnim radnjama poduzetim tijekom izvršavanja ugovora o posredovanju.

Poslovna evidencija može sadržavati:

- Ugovor o posredovanju,



- Evidencijski list predstavljanja i razgledavanja nekretnine,
- ponude,
- zapisnike,
- elektroničku komunikaciju,
- podatke iz CRM sustava,
- službene bilješke,
- fotografije,
- videosnimke,
- drugu dokumentaciju nastalu tijekom izvršavanja ugovora.

Poslovna evidencija može služiti kao dokaz o poduzetim radnjama u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.

VI. PROFESIONALNE USLUGE

Članak 44.

Posebne profesionalne usluge

Uz uslugu posredovanja Posrednik može, na zahtjev Nalogodavca ili druge zainteresirane osobe, pružati i druge profesionalne usluge povezane s prometom nekretnina.

Profesionalne usluge mogu osobito obuhvaćati:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine;
- analizu tržišta;
- savjetovanje pri kupnji, prodaji ili zakupu;
- organizaciju pripreme dokumentacije;
- koordinaciju postupka kupoprodaje;
- komunikaciju s bankama, odvjetnicima, javnim bilježnicima, geodetima, projektantima i drugim stručnim osobama;
- pomoć pri ishođenju potrebne dokumentacije;
- zastupanje na temelju posebne punomoći;
- druge stručne usluge iz područja poslovanja Posrednika.

Profesionalne usluge koje nisu obuhvaćene ugovorom o posredovanju naplaćuju se prema važećem Cjeniku Posrednika ili posebnom pisanom sporazumu.

Članak 45.

Suradnja sa stručnim osobama

Radi kvalitetnijeg izvršavanja ugovora Posrednik može surađivati s odvjetnicima, javnim bilježnicima, ovlaštenim geodetima, ovlaštenim procjeniteljima, arhitektima, projektantima, kreditnim institucijama, poreznim savjetnicima i drugim stručnim osobama.

Ako nije drukčije ugovoreno, Posrednik ne odgovara za stručni rad tih osoba niti za odluke koje one donose u okviru svoje profesionalne odgovornosti.



VII. POSLOVNA EVIDENCIJA

Članak 46.

Vođenje poslovne evidencije

Posrednik vodi poslovnu evidenciju radi:

- urednog izvršavanja ugovora o posredovanju;
- zaštite prava ugovornih strana;
- ispunjavanja zakonskih obveza;
- dokazivanja poduzetih radnji;
- unaprjeđenja kvalitete poslovanja.

Poslovna evidencija može biti vođena u pisanom ili elektroničkom obliku.

Članak 47.

Sadržaj poslovne evidencije

Poslovna evidencija može osobito sadržavati:

- ugovore o posredovanju;
- Evidencijske listove predstavljanja i razgledavanja nekretnine;
- ponude;
- predugovore i ugovore, ako su dostavljeni Posredniku;
- službene bilješke;
- elektroničku komunikaciju;
- podatke iz CRM sustava;
- fotografije;
- videosnimke;
- zapisnike;
- drugu dokumentaciju nastalu tijekom izvršavanja ugovora.

Poslovna evidencija može služiti kao dokaz u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.

VIII. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Obrada osobnih podataka

Članak 48.

Posrednik obrađuje osobne podatke u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR), Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i drugim važećim propisima.

Osobni podaci obrađuju se isključivo u svrhu:

- izvršavanja ugovora o posredovanju;
- ispunjavanja zakonskih obveza;
- zaštite zakonitih interesa Posrednika i ugovornih strana;
- ostvarivanja prava i obveza iz ugovornog odnosa.



Članak 49.

Povjerljivost podataka

Posrednik će sve podatke prikupljene tijekom izvršavanja ugovora čuvati kao povjerljive.

Podaci se mogu učiniti dostupnima trećim osobama samo:

- kada je to potrebno radi izvršavanja ugovora;
- kada to nalaže zakon;
- uz privolu osobe na koju se podaci odnose;
- radi zaštite prava Posrednika ili Nalogodavca u postupcima pred nadležnim tijelima.

IX. PRIGOVORI KORISNIKA USLUGA

Članak 50.

Podnošenje prigovora

Korisnik usluge može podnijeti pisani prigovor na rad Posrednika u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske.

Prigovor se može podnijeti:

- osobno u poslovnim prostorijama Posrednika;
- poštom;
- elektroničkom poštom;
- drugim zakonom dopuštenim putem.

Posrednik će odgovor na prigovor dostaviti u zakonskom roku.

X. RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 51.

Mirno rješavanje sporova

Ugovorne strane nastojat će sve sporove nastale iz ugovora o posredovanju ili u vezi s njime riješiti mirnim putem.

Ako mirno rješenje nije moguće, za rješavanje spora nadležan je stvarno nadležni sud prema sjedištu Posrednika, osim ako prisilnim propisima nije određena isključiva ili druga mjesna nadležnost.



XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

Primjena Općih uvjeta

Ovi Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se na sve ugovore o posredovanju koje Posrednik sklopi nakon njihovog stupanja na snagu, osim ako ugovorne strane pisanim putem drukčije ugovore u dijelu koji nije protivan prisilnim propisima.

Članak 53.

Izmjene Općih uvjeta

Posrednik zadržava pravo izmjene i dopune ovih Općih uvjeta poslovanja u skladu s važećim propisima.

Izmjene stupaju na snagu danom objave, osim ako u samim izmjenama nije određen drugi datum početka primjene.

Članak 54.

Stupanje na snagu

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu danom donošenja i objave od strane Posrednika te ostaju na snazi do donošenja novih Općih uvjeta poslovanja.

XII. SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

Članak 55.

Identifikacija i dubinska analiza stranaka

Posrednik provodi mjere identifikacije, dubinske analize i druge mjere propisane Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

Nalogodavac i druge osobe koje sudjeluju u pravnom poslu obvezuju se Posredniku dati podatke i dokumentaciju potrebnu za ispunjavanje zakonskih obveza.

Ako stranka odbije dostaviti zakonom propisane podatke ili dokumentaciju, Posrednik može odbiti sklapanje ili nastavak ugovornog odnosa u skladu sa zakonom.

XIII. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJA

Članak 56.

Komunikacija

Ako ugovorne strane drukčije ne ugovore, smatra se da se komunikacija može odvijati:

- elektroničkom poštom,



- SMS porukama,
- telefonom,



- putem aplikacija za elektroničku komunikaciju,
- putem CRM sustava Posrednika,
- drugim uobičajenim sredstvima elektroničke komunikacije.

Elektronička komunikacija može služiti kao dokaz o tijeku izvršavanja ugovora u skladu s važećim propisima.

XIV. VIŠA SILA

Članak 57.

Viša sila

Posrednik ne odgovara za kašnjenje ili nemogućnost izvršavanja pojedinih obveza ako je to posljedica više sile ili okolnosti koje nije mogao predvidjeti, izbjeći ili otkloniti.

Pod višom silom osobito se smatraju:

- prirodne nepogode,
- rat,
- teroristički akti,
- epidemije,
- prekid rada informacijskih sustava,
- dugotrajni prekid elektroničkih komunikacija,
- odluke nadležnih tijela,
- druge izvanredne okolnosti.

XV. ZAVRŠNO TUMAČENJE

Članak 58.

Tumačenje Općih uvjeta

Odredbe ovih Općih uvjeta poslovanja tumače se kao jedinstvena cjelina.

Ako bi pojedina odredba bila utvrđena ništetnom ili neprovedivom, to neće utjecati na valjanost ostalih odredbi, koje ostaju na snazi u najvećoj mogućoj mjeri dopuštenoj zakonom.

Na prava i obveze ugovornih strana primjenjuju se prisilni propisi Republike Hrvatske.

Članak 59.

Stupanje na snagu i izmjene Općih uvjeta poslovanja

Ovi Opći uvjeti poslovanja doneseni su od strane Uprave društva **DUOS d.o.o. za promet nekretnina** te stupaju na snagu **07. srpnja 2026. godine**. Danom stupanja na snagu ovih Općih uvjeta poslovanja prestaju važiti svi prethodno doneseni Opći uvjeti poslovanja Posrednika koji su uređivali isto pravno područje.

Posrednik zadržava pravo izmjene i dopune ovih Općih uvjeta poslovanja u bilo kojem trenutku, u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske. Izmjene i dopune objavit će se na internetskim stranicama Posrednika i primjenjivat će se od dana njihova stupanja na snagu, osim ako nije drugačije određeno ili ako prisilnim propisima nije propisan drukčiji način njihove primjene.

Ovi Opći uvjeti poslovanja objavljuju se na internetskim stranicama Posrednika te su dostupni na



uvid u poslovnim prostorijama Posrednika.