

**Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) te Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14), društvo OTP Nekretnine d.o.o., Divka Budaka 1D, 10000 Zagreb (u daljnjem tekstu: Društvo) određuje sljedeće:**

## **OPĆE UVJETE POSLOVANJA**

### **I. UVODNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Opći uvjeti poslovanja društva OTP Nekretnine d.o.o. u poslovanju s fizičkim i pravnim osobama (dalje u tekstu Opći uvjeti) određuju uvjete pod kojima OTP Nekretnine d.o.o. (u daljnjem tekstu "Društvo") uređuju poslovne odnose između Društva i klijenata – potrošača, vezano za:

- pružanje usluga procjena nekretnina i pokretnina,
- financijskog nadzora namjenskog korištenja kredita,
- zakupa poslovnih prostora u svom vlasništvu i
- usluga posredovanja u prometu nekretnina,

a u svrhu unaprjeđenja transparentnosti i dostupnosti Općih uvjeta poslovanja.

#### **Članak 2.**

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju iduća značenja:

**Procjena** je posao kojeg Društvo obavlja u okviru svoje registrirane djelatnosti, a odnosi se na procjenu tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina.

**Nadzor** je posao kojeg Društvo obavlja u okviru svoje registrirane djelatnosti, a odnosi se na nadzor nad namjenskom potrošnjom kreditnih sredstava.

**Zakup** ugovor kojim se zakupodavac (Društvo) obvezuje predati nekretninu na korištenje zakupniku, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu.

**Posredovanje u prometu nekretnina** radnje su Posrednika (Društvo) koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet promet određene nekretnine osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

**Posrednik (Društvo)** u prometu nekretnina je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. Posrednik u prometu nekretnina je i trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.

**Nalogodavac** je fizička ili pravna, domaća ili strana osoba koja s Društvom sklapa ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

**Nekretnine** su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## **II. PROCJENE**

### **Članak 3.**

Društvo izvršava poslove procjene nekretnina i pokretnina temeljem zaprimljenog naloga Nalogodavca.

Procjene se primarno obavljaju za potrebe financijskog poslovanja u OTP Banci.

Provjerom usklađenosti stanja u naravi i tehničke dokumentacije, detaljnim pregledom nekretnine i izračunom vrijednosti izrađuje se elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat sadrži sve elemente i usklađen je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Društvo prilikom izvršavanja poslova procjene dužan postupati sukladno odgovarajućim važećim propisima.

## **III. FINANCIJSKI NADZOR NAMJENSKOG KORIŠTENJA KREDITA**

### **Članak 4.**

Svrha financijskog nadzora je kontrola trošenja kreditnih sredstava i kontrola usklađenosti radova sa građevinskom, projektnom i ostalom dokumentacijom.

Društvo poslove financijskog nadzora namjenskog korištenja kredita izvršava temeljem odgovarajućeg ugovora o poslovnoj suradnji sklopljenog sa Naručiteljem.

Svi detalji poslovnog odnosa sa Naručiteljem uređuju se ugovorom iz prethodnog stavka.

## **IV. DAVANJE U ZAKUP VLASTITH NEKRETNINA**

### **Članak 5.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se Zakupodavac (Društvo) predati Zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a Zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Svi detalji poslovnog odnosa sa Zakupoprimcem uređuju se ugovorom iz prethodnog stavka.

## **V. UGOVOR O POSREDOVANJU**

### **Članak 6.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) Društvo se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja valjanog ugovora o kupoprodaji Nekretnine podobnog za prijenos i stjecanje prava vlasništva, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti ugovorenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ugovor se smatra sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

## **Članak 7.**

### **Sadržaj Ugovora**

U Ugovoru se navode podaci o Društvu, Nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za kojeg se posreduje, utvrđuje se posrednička naknada te rok i uvjeti isplate posredničke naknade, kao i mogući dodatni troškovi koji nastanu kad Društvo u dogovoru s Nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u svezi s poslom koji je predmetom posredovanja.

Ugovor može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za kojeg se posreduje.

## **Članak 8.**

### **Prestanak ugovora o posredovanju**

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana, ukoliko je takva mogućnost predviđena Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

U slučaju ugovorene mogućnosti jednostranog otkaza Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, a da otkazni rok nije izričito određen samim ugovorom, otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana od primitka otkaza koji je poslan preporučenom pošiljkom sa povratnicom.

Postupak otkaza Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina ne može pasti u nevrijeme, dakle s namjerom da se posrednika liši prava na posredničku naknadu ili svjesno oštetiti.

Ako u roku do 12 (dvanaest) mjeseci nakon prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

## **III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **III. I. OBVEZE POSREDNIKA**

## **Članak 9.**

Društvo u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

## **Članak 10.**

Prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sa nalogodavcem posrednik se obvezuje pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika obavljati osobito slijedeće;

- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju u prometu

nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,

- omogućiti pregled nekretnina,

- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja predugovora/ugovora, ako se na to posebno obvezao,

- čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,

- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,

- obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,

- obaviti i druge potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla koji se odnosi na posredovanje u prometu nekretnina.

Ukoliko posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja te će poslove posebno ugovoriti te vrstu i visinu troškova.

Posrednik nije odgovoran za neizvršenje obveza nalogodavca i treće osobe, a koje obveze su preuzete pravnim poslom sklopljenim između nalogodavca i treće osobe, a predmet kojeg pravnog posla je nekretnina za koju je posrednik posredovao.

## **Članak 11.**

### **Dovođenje u vezu sa trećom osobom/predmetnom nekretninom**

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je;

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine,

- organizirao susret između nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,

- nalogodavcu priopćio ime/naziv, broj telefona, e-mail-a, ili telefaksa treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine,

- kada je nalogodavac zaprimio od posrednika ponudu ili e-mail sa podacima o predmetnoj nekretnini i/ili njenom vlasniku odnosno trećoj osobi ili njenom povezanom društvu/njenom drugom društvu ili osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla koja je iskazala interes za sklapanje pravnog posla koji se odnosi na posredovanje za predmetnu nekretninu,

- ako je omogućio nalogodavcu kontakt sa trećom osobom na bilo koji drugi način koji ne ostavlja sumnju u identifikaciju ovlaštene osobe za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla.

Ako je nalogodavac već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene ili je već stupio u kontakt sa trećom osobom, obavezan je bez odgode o tome obavijestiti posrednika pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom. U suprotnom će se smatrati da ga je posrednik doveo u vezu sa predmetnom nekretninom odnosno trećom osobom.

### III.II. OBVEZE NALOGODAVCA

#### Članak 12.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće;

- obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
- dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
- osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
- ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao.

Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Nalogodavac prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina s posrednikom potvrđuje da je dobrovoljno stavio na raspolaganje posredniku svoje osobne podatke, uključivo i OIB, a u svrhu sudjelovanja u postupku kupoprodaje/najma/zakupa nekretnine ili nekog drugog pravnog posla koji se odnosi na posredovanje u prometu nekretnina i radi utvrđenja nedvojbene identifikacije.

Nalogodavac se obvezuje kako će prilikom sklapanja pravnog posla kupoprodaje s trećom osobom koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posredniku dati na raspolaganje sve potrebne informacije i podatke koje je posrednik u obvezi prikupiti o nalogodavcu i pravnom poslu, a koje su određene Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

#### **IV. POSREDNIČKA NAKNADA**

##### **Članak 13.**

Posredniku pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu od 3% + PDV (u daljnjem tekstu: Naknada).

Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu određenu ugovorom o posredovanju.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorene stranke zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor), osim u slučaju da nije drukčije dogovoreno.

#### **V. OSIGURANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠTETU**

##### **Članak 14.**

Posrednik u prometu nekretnina dužan je kod osiguravatelja u Republici Hrvatskoj osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.

Za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 26.544,56 € / 200.000,00 HRK po jednome štetnom događaju, odnosno 79.633,68 € / 600.000,00 HRK za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini.

Posrednik može biti osiguran i kod osiguravatelja u državi članici Europske unije i Europskoga ekonomskog prostora.

#### **VI. ZAVRŠNE ODREDBE I SPOROVI**

##### **Članak 15.**

Ovi Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se od dana njihova donošenja.

Na sve slučajeve koji nisu uređenim ovim Općim uvjetima poslovanja primjenjuju se odredbe odgovarajućih ugovora sklopljenih sa Nalogodavcima/Naručiteljima.

Eventualne sporove će rješavati stvarno nadležan sud u Zagrebu.

U Zadru, 31.07.2023.

**OTP Nekretnine d.o.o.**  
**Zastupano po Predsjedniku Uprave**  
**Gergely Gyula Kovács**

---