



OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Agencija za promet nekretnina i prevodilačke usluge
"NEKRETNINE ZV" s.p. Vladimir Bojanović Zvornik
Svetog Save 39/pr, Zvornik
JIB: 4510431970000
Tel: 056/231-090; 056/231-092
Mob: 065/562-855
nekretninezv@gmail.com

I OPŠTE ODREDBE

1 Opštim uslovima poslovanja Agencije "NEKRETNINE ZV" Vladimir Bojanović s.p Zvornik sa sjedištem u Zvorniku u ulici Svetog Save 39/pr, JIB: 4510431970000, koja je upisana u Registar posrednika u prometu nepokretnosti pod registarskim brojem 54/23 (u daljem tekstu: Posrednik), uređuju se međusobni odnosi Posrednika u prometu nekretnina i fizičkog ili pravnog lica koji sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju u cilju zaključenja određenog pravnog posla koji se tiče prometa ili zakupa nekretnina (u daljem tekstu: Nalogodavac).

2 Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu nepokretnosti. Ovi Opšti uslovi poslovanja su istaknuti na vidnom mjestu u poslovnom prostoru Posrednika, kao i na veb-sajtu Posrednika, čime je Posrednik omogućio Nalogodavcu da se sa istima upozna.

II PONUDA NEKRETNINA

1 Ponuda nekretnina zasniva se na podacima koje je Posrednik dobio od Nalogodavca, usmenim, pisanim ili elektronskim putem, ili neposrednim opažanjem prilikom pregleda nepokretnosti. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu nepokretnosti, kao posljedicu pogrešno dobijenih podataka od Nalogodavca, ili promjene uslova prodaje, kao i mogućnost da je oglasena nepokretnost već prodana, odnosno da je Nalogodavac odustao od prodaje, a da o tome nije blagovremeno obavijestio Posrednika.

2 Nalogodavac pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću potpisom na ugovoru o posredovanju u prometu ili zakupu nekretnina garantuje da su podaci koje je dao Posredniku, a koji se odnose na predmetnu nekretninu i stvarna prava na istoj, u potpunosti istiniti.

III UGOVOR O POSREDOVANJU

1 Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju pri prodaji, kupovini, zamjeni i zakupu nekretnina, zaključenog između Nalogodavca i Posrednika, čime se uređuju njihova međusobna prava i obaveze.

2 Ugovorom o posredovanju obavezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu sa Nalogodavcem treće lice radi pregovora za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost posebno pri kupovini, prodaji, zamjeni i zakupu, a Nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

3 Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

4 Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor o posredovanju, smatra se da je Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme od godinu dana i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

IV OBAVEZE POSREDNIKA – OPIS POSLOVA

1 Ugovorom o posredovanju Posrednik se obavezuje u zavisnosti od vrste pravnog posla obavljati sljedeće:

- naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treće lice radi zaključivanja posla koji je predmet Ugovora o posredovanju,
- dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima,
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zamjena i zakup je predmet posredovanja i upozoriti Nalogodavca naročito na:
 - moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti,
 - upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti,
 - postojanja prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom i zamjenom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- omogućiti pregled nepokretnosti,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obavezao,
- čuvati lične podatke Nalogodavca, te po pisanome nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti za koju posreduje ili u vezi s tom nepokretnošću ili s poslom za koji posreduje,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu sa propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

2 Smatra se da je Posrednik ispunio ugovornu obavezu iz Ugovora o posredovanju ako je omogućio Nalogodavcu vezu sa trećim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa trećim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

- neposredno odveo, ili uputio Nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica (ili njegovog predstavnika-punomoćnika, srodnika i sl.) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona ili e-mail adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

3 Posrednik sve obaveze iz Ugovora o posredovanju može punovažno izvršavati elektronskim putem.

4 Svakom zakazanom gledanju nekretnina može prisustvovati predstavnik Posrednika, kako bi osigurao sprovođenje i poštovanje obaveza Nalogodavca iz Ugovora o posredovanju.

5 Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom ugovoru (predugovoru).

6 Posrednik ne odgovara Nalogodavcu ukoliko i pored potrebne brižljivosti i posvećenosti ne uspe da dovede u vezu Nalogodavca i kupca.

7 Posrednik nije u obavezi da utvrđuje površinu nepokretnosti, pa ne snosi odgovornost ako površina nije u skladu sa površinom koja je utvrđena u ispravama koje se odnose na predmetnu nepokretnost.

8 Posrednik ne odgovara za kvalitet nekretnine koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nekretnina ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrrio od kupca).

V OBAVEZE NALOGODAVCA

1 Ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti Nalogodavac se obavezuje da će obaviti sljedeće:

- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i dati tačne podatke o nepokretnosti te, ako ima na raspolaganju, dati Posredniku na uvid lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nepokretnost koja je predmet ugovora, te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza u vezi sa nepokretnosti,
- dati Posredniku na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet ugovora, te upozoriti Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti,
- osigurati Posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vrijeme,
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, a to posebno uključuje tačne podatke o cijeni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i drugo,
- dati na uvid originale i predati Posredniku kopije svih isprava kojima dokazuje pravo na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom, zakupom ili zamjenom nepokretnosti,
- isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu i, ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja,
- ako je to izričito ugovoreno, nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s posredovanim poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s pravima na nepokretnosti, rokovima i cijeni, a sve to u roku od tri dana od dana nastale promjene.

2 Nalogodavac se obavezuje da potpiše odgovarajući zapisnik kojim potvrđuje da ga je Posrednik upoznao sa licem zainteresovanim za zaključenje posredovanog pravnog posla,

uvijek kada Posrednik od njega to zahtjeva. U slučaju da predstavnik Posrednika ne prisustvuje upoznavanju sa zainteresovanim licem/gledanju nekretnina, umjesto potpisivanja odgovarajućeg zapisnika Posrednik će koristeći sredstva elektronske komunikacije obavijestiti Nalogodavca o zainteresovanom licu i zakazanom vremenu gledanja predmetne nekretnina, čime će Posrednik ispuniti svoju obavezu upoznavanja Nalogodavca sa zainteresovanim licem.

3 Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju suprotno načelu savjesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

VI EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

1 Ugovorom o posredovanju, Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog Posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti, pri čemu je Nalogodavac obavezan da prije zaključivanja Ugovora o posredovanju potpiše izjavu o prihvatanju ekskluzivnog posredovanja.

2 Ako je za vrijeme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključio pravni posao u vezi sa nepokretnosti iz stava 1. ovog člana za koji je posredovao drugi Posrednik, dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

3 Posrednik je dužan da posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

VII PRAVO NA POSREDNIČKU NAKNADU

1 Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju i naplaćuje u skladu sa cjenovnikom posredničkih naknada i dodatnih usluga koji je sastavni dio ovih Opštih uslova poslovanja.

2 Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako Posrednik i Nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknade stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je Posrednik posredovao.

3 Posredniku je zabranjeno da zahtijeva djelimično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije zaključenja ugovora, odnosno predugovora.

4 Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, Posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to izričito ugovoreno između Posrednika i Nalogodavca.

5 U skladu sa svojom poslovnom politikom, Posrednik može Nalogodavcu, ukoliko okolnosti konkretnog slučaja to opravdavaju, odobriti popust na iznos posredničke naknade.

6 Ako u roku od godinu dana nakon prestanka Ugovora o posredovanju, Nalogodavac sklopi pravni posao sa trećim licem koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

7 Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika, smatrati i roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, odnosno u kom ima znatan uticaj, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

8 Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanja jedne od ugovornih strana i sl.), osim u slučaju više sile ili ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

VIII PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

1 Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana u pisanom obliku.

2 Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja Posredniku.

3 Na otkaz Ugovora o posredovanju shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u dijelu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

4 Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi Nalogodavac bez obzira na uspjeh posredovanja.

IX NIŠTAVOST OBAVEZE PRISTUPANJU PREGOVORIMA I ANONIMNI NALOGODAVAC

1 Nalogodavac nije dužan da pristupi pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećim licem kojeg je Posrednik našao, niti da zaključi posredovani pravni posao, a odredba Ugovora o posredovanju kojom je ugovoreno drugačije, ništavna je.

2 Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi ostati anonimn (nepoznat) dužan je da ne otkriva identitet Nalogodavca, u skladu sa uslovima iz Ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

3 Klauzula o anonimnom Nalogodavcu izričito se ugovara.

X UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

1 Posrednik može Ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obaveze iz Ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelimično, na drugog Posrednika, ako se Nalogodavac sa tim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju.

2 Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom obliku i sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza iz stava 1 ovog člana, visinu i način isplate posredničke naknade i uslove za raskid ugovora.

3 U slučaju iz stava 1. ovog člana Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo sa Posrednikom s kojim je sklopio ugovor.

4 Posrednik je dužan da kopiju ugovora iz stava 2. ovog člana preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

XI SNIMANJE RAZGOVORA, POVERLJIVOST I AUTORSKA PRAVA

1 Posrednik u skladu sa Zakonom o zaštiti ličnih podataka BiH vodi evidenciju podataka. Potpisom na ugovoru o posredovanju Nalogodavac daje saglasnost za snimanje telefonske konverzacije koju ima sa Posrednikom, u svrhu realizacije ugovora.

2 Svi podaci i informacije iz Ugovora o posredovanju, kao i drugi podaci i informacije koji se tiču načina i uspešnosti izvršavanja ugovora, predstavljaju poslovnu tajnu.

3 Sve fotografije, video, tehnički crtež i tekstualni opis nekretnina, a koje sačini Posrednik, isključiva su intelektualna svojina Posrednika, te Nalogodavac ili bilo koja treća lica nemaju prava da iste objavljuju, koriste, umnožavaju i stavljaju u promet bez prethodne pisane saglasnosti Posrednika.

XII CJENOVNIK

Sve usluge koje pruža Agencija "NEKRETNINE ZV" se obračunavaju prema sledećem cjenovniku:

1 PRODAJA NEKRETNINA

Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavca) iznosi 3% , ali ne manje od 1000 KM.

* Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (a iznosi 3% – uz napomenu da se za nekretnine koje imaju veću cijenu može sporazumno smanjiti postotak provizije).

2 KUPOVINA NEKRETNINA

Naknada za posredovanje prilikom kupovine nekretnine* (naplaćuje se od kupca) iznosi 3%, ali ne manje od 1000 KM.

* Prilikom posredovanja u kupovini nekretnine, na način da je agencija isključivo angažovana za pronalazak adekvatne nekretnine na tržištu, naplaćuje se posrednička provizija na identičan način kao i kod posredovanja u prodaji nekretnina.

3 ZAKUP NEKRETNINA

Posredovanje prilikom davanja i uzimanja nekretnine u zakup se naplaćuje od zakupodavca/zakupca (Nalogodavca) u postocima od mjesečne najamnine – jednokratno u iznosu od :

- 50% – za zakup trajanja do 12 mjeseci;
- 100% – za zakup trajanja 12 i više mjeseci.

4 OSTALE USLUGE U OBAVLJANJU POSLOVA S NEKRETNINAMA

Usluga pripreme i kompletiranja dokumentacije za prodaju nekretnine iznosi	200 KM
Usluga uknjižbe nekretnine iznosi	100 KM
Usluga ishodovanja izvoda iz knjiga uloženi ugovora, lista nepokretnosti ili drugih dokumenata u mjestu sjedišta agencije iznosi	50 KM
Usluga ishodovanja izvoda iz knjiga uloženi ugovora, lista nepokretnosti ili drugih dokumenata izvan mjesta sjedišta agencije iznosi	50 KM/sat
Usluge prepisa svih režijskih troškova iznose	100 KM
Jednostavna procjena nekretnine – na jednom listu A4 formata iznosi	50 KM
Procjena nekretnine – elaborat za nekretnine površine do 100m ² 2 iznosi (za ostale nekretnine veće od 100m ² - po ponudi)	200 KM

5 NAPOMENE

- Sve što nije predviđeno ovim cjenovnikom neposredno se ugovara sa odgovornim licem.
- Nalogodavac će sa Posrednikom dogovarati, usmeno ili pismeno, oko visine naknade za dodatne poslove i usluge koje Posrednik obavlja za Nalogodavca, a u zavisnosti od vrste i obima posla.
- U cijenu nisu uračunati troškovi ovjera, taksa, punomoći i eventualni prevodi dokumenta.
- Posrednik u dogovoru s Nalogodavcem ima pravo na korekciju gore navedenih standardnih cijena posredovanja i usluga.
- U skladu sa Zakonom o deviznom poslovanju plaćanje svih usluga vrši se isključivo u konvertibilnim markama.
- PDV nije obuhvaćen cjenovnikom i Posrednik isti neće obračunavati Nalogodavcu jer Posrednik nije PDV obveznik, odnosno Posrednik nije u sistemu PDV-a.

- Ako Posrednik u međuvremenu postane obveznik PDV-a, Posrednik se obavezuje o tome odmah obavijestiti Nalogodavca te će ugovorne strane pomenutu promjenu evidentirati zaključenjem Anex-a ugovora.

XIII ZAVRŠNE ODREDBE

1 Na odnose Posrednika i Nalogodavca koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja, drugim opštim aktom Posrednika ili Ugovorom o posredovanju, primjenjivaće se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nepokretnosti Republike Srpske, Zakon o obligacionim odnosima Republike Srpske, kao i odredbe drugih propisa kojima se uređuje predmetna materija.

2 U slučaju spora nadležan je Osnovni sud u Zvorniku.

U Zvorniku, dana 09.04.2024. godine

Agencija "NEKRETNINE ZV" s.p Vladimir Bojanović Zvornik