

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

I. OPŠTI POJMOVI

Opšti pojmovi u smislu ovih Opštih uslova poslovanja imaju sljedeće značenje:

- a) Posrednik u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) je **Agencija za promet nekretnina "PRESTIGE" vlasnik Herak Haris Ilijaš**, sa sjedištem u Ilijašu, ul. 126 Ilijaške brigade bb, ID broj: 4302807170008, upisana u Registar posrednika Federalnog ministarstva trgovine pod registarskim brojem: 08/2022.
- b) Posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posredovanje) je djelatnost koja obuhvata poslove pronalaženja i dovođenja u vezu nalogodavca i trećeg lica radi pregovora i pripreme za sklapanje pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina prilikom kupovine, prodaje, zamjene i zakupa.
- c) Registar posrednika je registar u koji se upisuju podaci o pravnim i fizičkim licima kojima je Federalno ministarstvo trgovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) izdalo rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upisu u Registar posrednika.
- d) Agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent posredovanja) je fizičko lice koje je položilo stručni ispit i upisano je u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.
- e) Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u skladu s odredbama zakona kojim se uređuju stvarna prava u Federaciji BiH.
- f) Nalogodavac je fizičko ili pravno lice koje sa posrednikom zaključuje pisani ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Nalogodavac).
- g) Treće lice je lice koje posrednik nastoji dovesti u vezu sa nalogodavcem radi pregovora i pripreme za sklapanje pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina prilikom kupovine, prodaje, zamjene i zakupa.

II. OPŠTE ODREDBE

- a) Ovim Opštim uslovima poslovanja uređuju se uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obaveze posrednika, agenata posredovanja i nalogodavaca u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina i posrednička naknada.
- b) Na pitanja koja nisu posebno uređena ovim Opštim uslovima poslovanja, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina FBiH, odnosno odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.
- c) Opštim uslovima poslovanja posrednika u prometu nekretnina uređuje se poslovni odnos između Posrednika i Nalogodavca koji je sa posrednikom sklopio ugovor o posredovanju. Opšti uslovi poslovanja sastavni su dio ugovora o posredovanju sklopljenog između Posrednika i Nalogodavca.
- d) Zaključenjem ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu nepokretnosti.

III. NAČIN OBAVLJANJA POSLOVA POSREDOVANJA

- a) Djelatnost posredovanja može obavljati pravno ili fizičko lice koje je upisano u Registar posrednika.
- b) Poslove posredovanja kod Posrednika može obavljati samo agent posredovanja s položenim stručnim ispitom i upisan u Imenik agenata. Agent posredovanja može biti svaka osoba koja ima najmanje srednju stručnu spremu i stručno je osposobljena za obavljanje posredovanja. Stručna osposobljenost agenta posredovanje stiče se polaganjem stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina.
- c) Agent posredovanja ne smije bez pismene saglasnosti Posrednika za kojeg na osnovu ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istovremeno istovrsne ili slične poslove za drugog posrednika ili sebe lično.

IV. UGOVOR O POSREDOVANJU

- a) Ugovorom o posredovanju obavezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu sa Nalogodavcem treće lice radi pregovora za sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina, posebno pri kupovini, prodaji, zamjeni i zakupu, a Nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.
- b) Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.
- c) Zabranjeno je obavljanje poslova posredovanja bez zaključenog ugovora o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca
- d) Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.
- e) U ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca naročito moraju biti navedeni podaci o Posredniku, broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, Nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji Posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad Posrednik u dogovoru sa Nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.
- f) Ugovor o posredovanju može sadržavati i druge podatke u vezi sa poslom za koji se posreduje (npr. rok i uslove isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uslove osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).
- g) Na pitanja koja nisu posebno uređena Ugovorom, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina FBiH, odnosno odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

V. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

- a) Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obavezati da za posredovani posao neće angažovati drugog Posrednika (isključivo posredovanje) i ta obaveza mora biti izričito ugovorena.
- b) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac mimo Posrednika sklopio pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tokom posredovanja za navedeni posredovani posao.
- c) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

VI. UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

- a) Posrednik može ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelomično, na drugog posrednika, ako se Nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.
- b) Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom obliku i sadrži način i uslove prijenosa prava i obaveza iz prethodnog stava, visinu i način isplate posredničke naknade i uslove za raskid ugovora.
- c) U slučaju potpisivanja ugovora o potposredovanju Nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo sa Posrednikom s kojim je sklopio ugovor.
- d) Posrednik je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

VII. ANONIMNI NALOGODAVAC

- a) Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi ostati anonimn, dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.
- b) Klauzula o anonimnom nalogodavcu izričito se ugovara.

IX. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

- a) Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana u pisanom obliku.
- b) Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- c) Ako u roku od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

X. OBAVEZE POSREDNIKA

- a) Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi.
- b) Ugovorom o posredovanju Posrednik se obavezuje obavljati naročito sljedeće:
 - nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treće lice radi sklapanja posredovanoga posla,
 - dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa 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 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 koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
 - omogućiti pregled nekretnine,

- 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 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,
 - obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
 - Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa prometom nekretnina, objaviti svoju tvrtku i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika, podatke o cijeni, ukoliko nije drugačije ugovoreno, lokaciji, površini i strukturi nekretnine,
 - cijenu nekretnine prilikom oglašavanja iskazati u konvertibilnim markama (KM).
- c) Zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom nekretnine za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

XI. OBAVEZE NALOGODAVCA

- a) Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se obavezuje da će obaviti naročito sljedeće:
- obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza vezanih za nekretninu,
 - dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
 - osigurati Posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
 - obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
 - nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obavezao 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 nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
 - obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.
- b) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećim licem kojeg je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništavna je. Nalogodavac će Posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

XII. POSREDNIČKA NAKNADA

- a) Visina posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge Posrednika, utvrđeni su Cjenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni dio ovih Opštih uslova poslovanja.
- b) Posrednik stječe 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 stječe u momentu zaključenja predugovora za koji je Posrednik posredovao.
- c) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije zaključenja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa prethodnim stavom.
- d) 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.
- e) Nakon prestanka ugovora Posrednik ima pravo na posredničku naknadu u roku do 12 mjeseci, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno, i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi sa trećim licem pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.
- f) Posrednik nema pravo na posredničku naknadu ako sa Nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključi agent posredovanja koji za Posrednika obavlja poslove posredovanja, u kojem slučaju Posrednik ima pravo tražiti naknadu štete od agenta posredovanja, u skladu sa propisima kojim se uređuju radni odnosi.
- g) Za izvršenu uslugu posredovanja Posrednik je dužan Nalogodavcu ispostaviti fakturu i izdati fiskalni račun.

XIII. OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI ZA ŠTETU

- a) Posrednik je dužan kod osiguravajućeg društva u Bosni i Hercegovini osigurati se i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi Nalogodavcu ili trećem licu mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja.
- b) Za štetu koju bi Posrednik mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 50.000,00 KM po jednom štetnom događaju, odnosno 150.000,00 KM za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini.
- c) Posrednik za štetu koju bi mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja odgovara po opštim pravilima odgovornosti za naknadu štete.

XIV ZAVRŠNE ODREDBE

- a) Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe Zakona koji regulišu ovu oblast a posebno Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i Zakona o obligacionim odnosima.
- b) U slučaju spora između Nalogodavca i Posrednika, nadležan je stvarno nadležni sud prema mjestu zaključenja ugovora o posredovanju.

Ilijaš, 28.10.2022 godine

Broj: 54/22

