



OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

**“MOJ DOM NEKRETNINE d.o.o. Sarajevo” kao Posrednika u
prometu nekretnina**

MOJ DOM NEKRETNINE d.o.o. Sarajevo

Azize Šaćirbegović bb, Sarajevo

ID: 4202339230001

MBS: 65-01-0167-17

Broj u registru posrednika: 75/2023

Tel: +387 33 864 614

mak@mojdomnekretnine.ba

www.mojdomnekretnine.ba

I OPŠTE ODREDBE

1.1 Opštim uslovima poslovanja privrednog društva "MOJ DOM NEKRETNINE d.o.o. Sarajevo, Azize Šaćirbegović bb, matični broj: 65-01-0167-17, ID: 4202339230001, koje je upisano u Registar posrednika pod br. 75/2023 Rješenjem Federalnog Ministarstva trgovine br. 05-04-103-UT/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).

II PONUDA NEKRETNINA

2.1 Ponuda nekretnina Posrednika zasniva se na podacima koje je Posrednik dobio od Nalogodavca i oglašivača ili neposrednim opažanjem prilikom pregleda nekretnina.

2.2 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

3.1 Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prodaji, kupovini, odnosno zakupu nekretnina (u daljem tekstu: Ugovor o posredovanju), zaključenog u pisanoj ili elektronskoj formi između Nalogodavca i Posrednika kojim ugovorom se uređuju njihova međusobna prava i obaveze.

IV OBAVEZE POSREDNIKA – OPIS POSLOVA

4.1 Posrednik se, u zavisnosti od vrste Ugovora o posredovanju i u skladu sa njegovim odredbama, obavezuje da će obavljati sljedeće poslove:

Nastojati da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju, odnosno zaključilo ugovor koji je predmet ugovora o posredovanju;

Dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnina ili iznosu zakupnine nekretnina u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;

Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nekretnina čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti Nalogodavca na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nekretnina u registre nekretnina, upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nekretnina, postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

Omogućiti Nalogodavcu da sa licem zainteresovanim za zaključenje pravnog posla dogovori gledanje nekretnina;

Obaviti potrebne radnje radi prezentacije nekretnina na tržištu, postaviti oglas na portalu www.mojdomnekretnine.ba u vezi sa prometom, odnosno zakupom nekretnina na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove, ukoliko su sa Nalogodavcem ugovoreni;

O svakom zainteresovanom kupcu/zakupcu obavijestiti Nalogodavca (prodavca i zakupodavca) i omogućiti mu da sa istim dogovori gledanje nekretnina.

Obavijestiti Nalogodavca (kupca), ukoliko on to prethodno zahteva, o svakoj novoj nekretnina u ponudi koja odgovara kriterijumima Nalogodavca, i omogućiti mu da sa njenim vlasnikom dogovori gledanje nekretnina;

Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja ugovora;

Čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca i po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnina u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nekretnina ili sa poslom za koji posreduje, osim onih koje su neophodne da budu objavljene radi izvršenja Ugovora o posredovanju.

Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

4.2 Smatra se da je Posrednik ispunio ugovornu obavezu iz Ugovora o posredovanju sa Nalogodavcem ako je:

Neposredno uputio zainteresovano lice u razgledanje predmetne nekretnina ili

Organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;

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

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

4.5 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 prikrio od kupca).

V OBAVEZE NALOGODAVCA

5.1 Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste Ugovora o posredovanju i u skladu sa njegovim odredbama, obavezuje da će:

Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;

Pružiti Posredniku informacije o svim željenim karakteristikama nekretnina;

Dati Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nekretninu koja je predmet prometa ili zakupa, odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane i ne upisane terete koji postoje na nekretnini;

Posredniku prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju predati fotokopiju (ili očitavanje) lične karte ili pasoša.

Posrednika prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju obavijestiti o brojevima telefona i adresi elektronske pošte koje koristi i sa kojih Posrednik prima informacije i instrukcije, i na koje šalje Nalogodavcu informacije potrebne za realizaciju ugovora;

U slučaju bilo kakve izmjene svojih kontakt podataka, obavijestiti Posrednika o promjenama bez odlaganja;

Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nekretnina, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme (Nalogodavac prodavac i zakupodavac);

Prisustvovati svakom zakazanom gledanju nekretnina, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme, a ukoliko nije u mogućnosti da istom prisustvuje, dužan je Posrednika blagovremeno obavijestiti o tome (Nalogodavac kupac);

obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnina, što posebno uključuje tačne podatke o cijeni, lokaciji, strukturi nekretnina i dr;

Predati Posredniku ovjerene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nekretnina koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nekretnina;

Isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

obavijestiti Posrednika o svim promjenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promjenama u vezi sa pravima na nekretnina, rokovima i cijenom, a sve u roku od 24 časa od trenutka nastale promjene;

Blagovremeno obavijestiti Posrednika o svakoj promjeni ili odustajanju od svojih naloga;

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 zahteva. U slučaju da predstavnik Posrednika ne prisustvuje upoznavanju sa zainteresovanim licem/gledanju nekretnina, umjesto potpisivanja odgovarajućeg zapisnika Posrednik će koristeći sredstva elektronske komunikacije (elektronsku poštu i SMS) obavijestiti Nalogodavca o zainteresovanom licu i zakazanom vremenu gledanja predmetne nekretnina, čime će Posrednik ispuniti svoju obavezu upoznavanja Nalogodavca sa zainteresovanim licem;

Nalogodavac se prilikom gledanja nekretnina upoznaje sa zainteresovanim licem i sa istim direktno pregovara oko uslova prodaje/zakupa;

Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nekretnina koji tokom trajanja tog ugovora, kao i u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka, zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nekretnina sa kupcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu, obavezuje se da najkasnije prethodnog dana obavijesti Posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora o prodaji, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) kod nadležnog Notara, kao i da najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nekretnina, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Predugovora ili Ugovora.

Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u kupovini nekretnina koji tokom trajanja tog ugovora, kao i u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka, zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nekretnina sa prodavcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu, obavezuje se da najkasnije prethodnog dana obavijesti Posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora o prodaji, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) kod nadležnog Notara, kao i da najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nekretnina, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Predugovora ili Ugovora.

Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u zakupu nekretnina koji tokom trajanja tog ugovora, kao i u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka zaključi

Ugovor o zakupu predmetne nekretnina sa zakupcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu, obavezuje se da u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja obavijesti Posrednika o zaključenju Ugovora o zakupu predmetne nekretnina kao i da Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Ugovora.

Nalogodavac potpisom na Ugovoru o posredovanju ovlašćuje Posrednika da od nadležnog Notara i ostalih nadležnih organa (upravnika stambene zgrade, nadležne Porezne uprave, JP Elektroprivreda BiH, KJKP Toplane, Vodovod i Kanalizacija, KJKP Sarajevogas, MUP-a i dr.) pribavi sve podatke o zaključenju posredovanih pravnih poslova, u svrhu zaštite prava i pravnih interesa Posrednika iz ugovora.

Nalogodavac ne smije ni u jednom trenutku potraživati troškove posredničke provizije od druge strane sa kojom ga je Posrednik upoznao i povezoao radi zaključenja posredovanog posla.

U slučaju da do momenta raskida Ugovora o posredovanju nastane neka novčana obaveza, a da je Nalogodavac nije isplatio Posredniku, Nalogodavac je dužan da je izmiri najkasnije do momenta raskida Ugovora.

Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju protivno 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/IZRIČITO POSREDOVANJE

6.1 Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa predmetnom nekretnina.

6.2 Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nekretninom iz člana 6. stav 1., za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno/izričito posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

VII PRAVO NA POSREDNIČKU NAKNADU

7.1 Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu kada Nalogodavac zaključi Ugovor o zakupu ili zaključi Predugovor, odnosno Ugovor (kada prethodno nije zaključen Predugovor) o prodaji nekretnina sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu.

7.2 Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje ili zakupa nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenovnikom posredničkih naknada i dodatnih usluga koji je sastavni dio ovih Opštih uslova.

7.3 U skladu sa svojom poslovnom politikom Posrednik može sa bilo kojim Nalogodavcem zaključiti Ugovor o posredovanju kojim se predviđa da je Nalogodavac, u slučaju da ne ispuni neku od svojih ugovornih obaveza, u obavezi da plati posredničku naknadu u većem iznosu od onog predviđenog u Cjenovniku posredničkih naknada i dodatnih usluga.

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

7.5 Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od šest mjeseci (kod ugovora o posredovanju u zakupu nekretnina), odnosno godinu dana (kod ugovora o posredovanju u prodaji ili kupovini nekretnina) od dana prestanka važenja ugovora, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posljedica posrednikovog posredovanja prije prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da Posredniku isplati ugovorenu posredničku naknadu u cjelini, osim ako je Ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

VIII UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

8.1 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 ovim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju.

8.2 Ugovor o potposredovanju sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza iz člana 8.1., isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

8.3 Posrednik je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

IX SNIMANJE RAZGOVORA, POVERLJIVOST I AUTORSKA PRAVA

9.1 Posrednik je u skladu sa Zakonom o zaštiti ličnih podataka vodi evidenciju podataka. Potpisom na Ugovoru o posredovanju Nalogodavac daje saglasnost za snimanje telefonske konverzacije koju ima sa Posrednikom, u svrhu realizacije Ugovora.

9.2 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.

9.3 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.

X CJENOVNIK POSREDNIČKIH PROVIZIJA I DODATNIH USLUGA – VISINA POSREDNIČKE NAKNADE

10.1 PRODAJA NEKRETNINE

Posrednička naknada kod ugovora o posredovanju pri prodaji nekretnina iznosi 3% od ugovorene cijene nekretnine, ali ne manje od 1.500 KM

10.2 KUPOVINA NEKRETNINE

Posrednička provizija kod zastupanja pri kupovini nekretnine 1,5% od ugovorene cijene nekretnine, ali ne manje od 1.000 KM

10.3 IZNAJMLJIVANJE/ZAKUP NEKRETNINE

Posrednička naknada kod ugovora o posredovanju u iznajmljivanju/zakupu nekretnina određena je na iznos od ostvarene najamnine za jedan mjesec; (prva) ostvarena najamnina za jedan (1) mjesec za ugovore do 12 mjeseci i dodatnih pola (1/2) od ostvarene (prve) mjesečne najamnine za narednu godinu ukoliko dođe do produženja najma za narednih 12 mjeseci

10.4 PROCJENA NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti bez sačinjavanja elaborata za stanove do 100m² iznosi 100 KM, za ostale nekretnine i stanove veće od 100m² po ponudi

Dokumentovana procjena tržišne vrijednosti za stanove do 100m² iznosi 200 KM, za ostale nekretnine i stanove veće od 100m² po ponudi

10.5 DODATNE USLUGE

Izrada i obrade reklamnog materijala, promocija usluga (u ugovorenim slučajevima) po ponudi

Fotografisanje nekretnine do 100m² iznosi 150 KM, za nekretnine veće od 100m² po ponudi

Mjerenje nekretnine i izrada 3D tlocrta za stanove do 100m² iznosi 150 KM, za ostale nekretnine i stanove veće od 100m² po ponudi

10.6 OSTALE USLUGE U OBAVLJANJU POSLOVA S NEKRETNINA-ma

Usluga pripreme i kompletiranja dokumentacije za prodaju nekretnine 100,00 KM

Usluga ishodovanja Izvoda iz knjiga uloženi ugovora, lista nepokretnosti ili drugih dokumenata u mjestu sjedišta agencije 50,00 KM

Usluga ishodovanja Izvoda iz knjiga uloženi ugovora, lista nepokretnosti ili drugih dokumenata u izvan mjesta sjedišta agencije 50 KM/1h

Usluge prijepisa svih režijskih troškova 200,00 KM

Usluga uknjižbe nekretnine 200,00 KM

10.7 NAPOMENE

Sve što nije predviđeno ovim Cjenovnikom se neposredno 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 prijevodi 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 isti Posrednik 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 na ovaj ugovor.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

11.1 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 nekretnina FBiH (Službene novine Federacije BiH, broj 75/21 od 22.09.2021), Zakon o obligacionim odnosima FBiH, Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, kao i drugih propisa FBiH.

U Sarajevu, dana 14.03.2023. godine