

Na osnovu ZAKONA o posredovanju u prometu nepokretnosti Republike Srpske, Službeni glasnik RS br. 99/20 od 13.10.2020. godine i Rješenja MINISTARSTVA o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti br.14.06/1-320-529/2024 od 10.12.2024.god. i Uvjerenja br.14.06/1-320-254/23 o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova AGENTA posredovanja u prometu nepokretnosti za Nikolu Radulovića zaposlenog u **NINECO Solutions d.o.o.** te Rješenja o registraciji firme broj: 057-0-Reg-24-001819 od 12.09.2024. godine Okružni privredni sud u Banja Luci, strane su dogovorile po sledećem:

Opšti uslovi poslovanja za posredovanje u prometu nekretnina

I Opšte odredbe

Opštim uslovima poslovanja posrednika u prometu nekretnina uređuje se poslovni odnos između “NINECO Solutions d.o.o.” za posredovanje, u segmentu posredovanja u prometu nekretnina (u daljem tekstu: Posrednik) i fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu: Nalogodavac) koja sa Posrednikom sklapaju ugovor o posredovanju (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju) za zaključenje pravnog posla kupovine, prodaje, zamjene i zakupa nekretnine (u daljem tekstu: poslovi u prometu nekretnina).

Opšti uslovi su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenih između Posrednika i Nalogodavca.

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.

Posrednik je pravno lice PREDUZETNIK registrovano za djelatnost posredovanja u prometu nekretnina pod brojem 68.31 Odeljenje za Privredu Grada LAKTAŠI izdato I pravosnažno RJEŠENJE od 10.12.2024. a koji je upisan u Registar posrednika kod Ministarstva trgovine RS Rješenjem broj 14.06/1-320-529/2024 od 10.12.2024. godine.

Poslovne prostorije Posrednika nalaze se u Laktašima, na adresi ul. Karađorđeva br. 46 (prvi sprat), zgrada LAKTING I Opština LAKTAŠI.

Radno vrijeme Posrednika je od ponedjeljka do petka od 09.00 do 16.00 sati, a podložno je prilagođavanju, u skladu sa dogovorom sa strankama. Posrednik vikendom i praznicima ne radi.

II Komunikacija sa nalogodavcima i trećim osobama

Nalogodavac daje Posredniku nalog za posredovanje potpisom ugovora o posredovanju. Nalogodavac daje podatke koje Posrednik može dalje prenositi trećim licima. Trećim licima (kupci, prodavci, zakupci i sl.) smatraju se osobe koje Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova u prometu nekretnina.

Nakon što Posrednik poveže Nalogodavca sa trećim licima, Nalogodavac potpuno samostalno odlučuje o njihovom izboru, pa Posrednik ne odgovara za postupke trećih lica.

Nalogodavac uz pomoć Posrednika organizuje zaključenje ugovora sa trećim licima. Posrednik može, na zahtjev Nalogodavca, dati sugestije pri izradi ugovora, ali ne odgovara za njegov sadržaj niti za postupke trećih lica po osnovu ugovora koji Nalogodavac zaključi kod notara.

Nalogodavac garantuje Posredniku da su svi podaci o predmetnoj nekretnini i pravnom poslu tačni, te da ima pravo posredovati u prometu predmetne nekretnine koju nudi Posredniku.

Informacije o cijenama i raspoloživosti nekretnina iz ponude Posrednik će povremeno ažurirati. Posrednik nastoji da svi podaci u opisnom dijelu ponude budu tačni, no ne odgovara za njihovu ispravnost ukoliko su greške nastale zbog dobre vjere u informacije dostavljene od strane Nalogodavca.

Posrednik je dužan trajno čuvati kao poslovnu tajnu podatke razmijenjene s trećim osobama i nalogodavcima, izuzev u slučaju sudskih naloga i obaveza u skladu sa važećim zakonima.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne ako Posrednik podatke otkrije trećim osobama s kojima nastoji Nalogodavca dovesti u vezu, a što je potrebno kako bi Posrednik ispunio svoju obavezu o posredovanju sklopljenu s Nalogodavcem.

III Cijene nekretnina i iznosi najamnina

Cijene nekretnina i iznose najamnina utvrđuju Nalogodavci u dogovoru sa Posrednikom i iste su iskazane u konvertibilnim markama. Posrednik prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju ili zastupanju, a prije oglašavanja nekretnine na prodaju dostavlja cjenovnik usluga Nalogodavcu.

IV Ugovori o posredovanju

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.

Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom obliku i na dogovoreni određeni rok. Posrednik nije ovlašten za obavljanje poslova posredovanja bez zaključenog ugovora o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca.

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 ANEKSOM ugovora više puta produžiti.

Ako nije drugačije propisano Zakonom, na obavezni odnos između Posrednika i Nalogodavca primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Posrednik obavlja slijedeće vrste posredovanja, zastupanja i usluga u prometu nekretninama:

a. Posredovanje pri kupovini nekretnina

Posrednik po ugovoru sa Nalogodavcem traži za kupovinu odgovarajuću nekretninu. Oglašava potražnju na redovnim kanalima komunikacije, pretražuje svoje i druge dostupne baze nekretnina, obavještava Nalogodavca, kontaktira investitore i prodavce nekretnina, provjerava stanje nekretnine, dovodi u vezu i posreduje u pregovorima. Iznos naknade plaća Nalogodavac, a ista se se ugovara.

b. Posredovanje pri prodaji nekretnina

Posrednik po osnovu ugovora o posredovanju pri prodaji nekretnina sa Nalogodavcem obilazi predmetnu nekretninu, fotografiše nekretninu, vrši uvid u stanje i status nekretnine, nudi nekretninu potencijalnim kupcima, oglašava na svojoj web stranici i društvenim mrežama u standardnim medijima, prezentuje nekretninu, organizuje obilaske sa potencijalnim kupcima, učestvuje u pregovorima i pripremnim radnjama za zaključenju ugovora o kupoprodaji. Naknadu plaća Nalogodavac, a ista se ugovara. Posrednik može sklopiti Predugovor sa kupcem u ime Nalogodavca i preuzeti kaparu ili avans za rezervaciju prodaje u visini do 10% kako bi mogao pripremiti nekretninu i dokumentaciju za Notara ako je za to dobio saglasnost od Nalogodavca.

c. Posredovanje pri zakupu nekretnina

Posrednik po ugovoru sa Nalogodavcem obilazi predmetnu nekretninu, fotografiše, prezentira, oglašava oglašava na svojoj web stranici i društvenim mrežama u standardnim medijima koje koristi, nudi zakup nekretnine, prezentira nekretninu potencijalnim zakupcima, učestvuje u pregovorima i asistira u pripremnim radnjama za zaključenje ugovora o zakupu. Za konačnu formu i sadržaj ugovora sa zakupcem odgovoran je Nalogodavac. Naknada za posredovanje pri zakupu se ugovara i standardno je na bazi jedne mjesečne zakupnine. Naknada za duže i kaće rokove zakupa se posebno određuje po cjenovniku "NINECO Solutions d.o.o." Laktaši.

d. Posredovanje pri zamjeni nekretnine

Posrednik će po osnovu ugovora o posredovanju i uz dogovor ugovornih strana kod kupoprodaje nekretnine zamjenom, definirati svoju ulogu i obim obaveza te shodno tome dogovoriti način obračuna i i naplate svoje naknade. Prilikom dogovora posrednik sklapa predugovor o zamjeni kako bi mogao isti sa dokumentacijom predložiti notar da strane mogu potpisati i ovjeriti isti.

e. Procjene, savjetovanje, mišljenja

Posrednik može na zahtjev Nalogodavca / klijenta izraditi procjenu nekretnine, savjetovati ga u vezi sa plasmanom nekretnine i davati svoja stručna mišljenja. Svi ovi poslovi se posebno ugovaraju uz dogovorenu paušalnu naknadu. Posrednik može koristiti ovlaštenog građevinskog procijenitelja kako bi isti sačinio elaborat I stručno mišljenje o vrednosti nekretnine.

V Isključivo posredovanje

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obavezati da za posredovani posao neće angažovati drugog posrednika (EKSKLUZIVNI Ugovor), koja obaveza mora biti izričito ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac mimo posrednika sklopio pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je ekskluzivnom posredniku dao nalog za posredovanje, dužan je ekskluzivnom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tokom posredovanja za navedeni posredovani posao. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

VI Anonimni nalogodavac

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

VII Ugovor o potposredovanju

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.

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

U slučaju iz prvog stava Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo sa posrednikom s kojim je sklopio ugovor.

Posrednik je dužan da kopiju ugovora iz drugog stava preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

VIII Evidencija o posredovanju

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju. Evidencija o posredovanju obavezno sadrži podatke o:

- a) Nalogodavcu i vrsti ugovora za čije sklapanje se posreduje,
- b) vrsti nekretnine (zemljište s oznakom K.o. i k.č., stambeni prostor, poslovni prostor i sl.),
- c) lokaciji nekretnine,
- d) tehničke podatke o nekretnini (spratnost, kvadratura i sl.),
- e) cijeni u ukupnom iznosu i jediničnom iznosu za m2 površine,
- f) ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

Posrednik je dužan na zahtjev nadležnih organa uprave za potrebe tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina dati na uvid podatke iz evidencije o posredovanju. Oblik, sadržaj i način vođenja evidencije o posredovanju propisuje Ministarstvo trgovine RS.

IX Prestanak ugovora o posredovanju

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.

Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća. 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.

Posrednik je na osnovu ugovora o posredovanju ovlašten da izvrši oglašavanje 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 isticanjem OGLASA I TABLE.

Posrednik će pri tome objaviti svoju firmu i broj pod kojim je upisan u registar posrednika, podatke o cijeni, ukoliko nije drugačije ugovoreno, lokaciji, površini i strukturi nekretnine.

X Pravo na naplatu posredničke provizije

Posrednik stiče pravo na naplatu posredničke provizije odmah po sklopljenom ugovoru sa trećim licima, a iznimno se može ugovoriti da se pravo na proviziju stiče i isplatom dijela ili ukupne ugovorene kupoprodajne cijene odnosno najamnine Nalogodavcu.

Ukoliko dođe do raskida ugovora sa trećim licima iz razloga koje prouzroči treće lice, Posrednik polaže pravo na naplatu dijela posredničke provizije samo za pripadajući dio ugovorene cijene/najamnine koji je do dana raskida isplaćen Nalogodavcu, te nema pravne osnove biti vraćen trećem licu (npr. zadržana kapara, depozit i sl.).

Ukoliko do raskida/odustanka od ugovora sa trećim licem dođe iz razloga koje je prouzročio Nalogodavac, a Posrednik ga je doveo u vezu s trećim lice koje je prihvatilo Nalogodavčeve uslove te je ugovor sa trećim licem potpisan, Posrednik ima pravo na puni iznos ugovorene naknade.

Ukoliko Nalogodavac, za vrijeme trajanja ili nakon isteka posredničkog ugovora, sam sklopi pravno valjani ugovor sa trećim licem s kojom ga je povezao Posrednik, Posrednik stiče pravo na punu ugovorenu posredničku proviziju.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s trećim licem ako je:

- Neposredno doveo ili uputio treće lice na pregled predmetne nekretnine, ili
- Organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica, ili
- Nalogodavcu dostavio podatke trećeg lica zainteresovanog za sklapanje pravnog posla (telefonom, viberom, elektronski, mailom, pisano).

Sva komunikacija između Nalogodavca i Posrednika: telefonom, viberom (i sl. internet porukama), SMS porukama, mailom ili pismeno se smatra službenom komunikacijom u smislu dovođenja u vezu sa klijentom i posredovanjem.

Sve vanredne troškove vezane za izvršenje naloga, Nalogodavac mora odobriti unaprijed pisanim putem, u suprotnom Posrednik nema pravo na naknadu takvih troškova osim troškove oglašavanja po cijenovniku za oglašavanja po članu koji će biti naveden u Ugovor o posredovanju.

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja će postupiti sa pažnjom dobrog privrednika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi.

XI Izuzeća od prava na naplatu posredničke naknade / provizije

Ukoliko ne dođe do sklapanja ugovora sa trećim licem, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke naknade.

Kod standardnog (neekskluzivnog) posredničkog ugovora, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke provizije ukoliko je Nalogodavac sam ili putem drugog posrednika sklopio ugovor sa trećim licem s kojom ga Posrednik nije direktno ili indirektno doveo u vezu i nema dokaza za to.

Kod ekskluzivnog ugovora o posredovanju (gdje je Posrednik izričito ovlašten da jedini traži treća lica za sklapanje ugovora) Posredniku pripada provizija i kada Nalogodavac sam nađe treće lice i s njim sklopi ugovor o pravnom poslu.

Nalogodavac ne mora zaključiti ugovor o pravnom poslu sa trećim licem koje mu je predstavio Posrednik, niti pristupiti pregovorima oko zaključenja pravnog posla, ali će odgovarati za štetu, ako nije postupio u dobroj vjeri i dogovoru.

XII Opšte obaveze Posrednika

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treće lice radi zaključivanja ugovora posredovanog pravnog posla.
2. Dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima.
3. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u vezi s eventualnim neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine te upisanim stvarnim pravima.
4. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu (fotografisanje i snimanje pomoću DRONA), 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 a po dostavljenom I prezentovanom cjenovniku usluga.
5. U dogovoru sa Nalogodavcem organizovati pregled nekretnine za zainteresovana treća lica.
6. Posredovati u pregovorima u korist Nalogodavca i nastojati da dođe do sklapanja ugovora o predmetnom pravnom poslu.
7. 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, osim u zakonom propisanom slučaju.
8. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta.
9. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su poznate ili mu moraju biti poznate.

XIII Opšte obaveze Nalogodavca

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti tačne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati posredniku na uvid UTU, lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza vezanih za nekretninu i sl.
2. 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,
3. Omogućiti Posredniku i trećem licu neometano razgledanje predmetne nekretnine.
4. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu.
5. Nakon sklapanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obavezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Posrednik i Nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiče već pri sklapanju predugovora I prilikom predaje Kapare ili Avansa od strane kupca, posrednik ostvaruje pravo naplate posredničke naknade.

6. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja. Svi uslovi trebaju biti definisani pisanim putem.
7. Obavijestiti Posrednika pisanim putem ili drugom službenom komunikacijom o svim promjenama vezanim uz predmet posredovanja, kao što su cijena, stanje i raspoloživost predmetne nekretnine, a naročito u vezi sa vlasništvom predmetne nekretnine. U slučaju neisključivog (neekskluzivnog) posredovanja, dužan je bez odlaganja obavijestiti da je zaključen posao za koji je Posrednik angažovan.

XIV Posredničke naknade – provizije

Standardna posrednička naknada koja pripada Posredniku za izvršeno posredovanje u kupoprodaji nekretnine je **3%** (tri posto), od konačno ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine, neto, bez uračunatog poreza na dodatnu vrijednost (PDV). Svi ostali uslovi naknade regulišu se u Ugovoru o posredovanju koje strane mogu obostrano dogovoriti u razlici postignute cijene.

Standardna posrednička naknada za posredovanje u najmu nekretnina je:

- za ugovore sa rokom najma 12 mjeseci do 3 godine - jedna mjesečna najamnina;
- za ugovore sa rokom najma od 3 godine do 5 godina - jedna i po mjesečna najamnina;
- za ugovore sa rokom najma od 5 i više godina - dvije mjesečne najmnine;

Svi naprijed navedeni iznosi naknada ne uključuju PDV.

Nalogodavac može sam ponuditi Posredniku dodatni bonus.

Naknade dospjevaju za naplatu odmah po zaključenju ugovora sa trećim licem, a iznimno se može ugovoriti da je uslov potpis predugovora i/ ili uplata bilo kojeg dijela cijene odnosno najmnine.

Za izrade procjena, studija, kao i savjetodavne usluge, Posrednik će Nalogodavcu pripremiti pisanu ponudu, odnosno kod jednostavnijih procjena dati usmenu informaciju. Cijena navedenih usluga ovisi o opsegu posla i vremenskom trajanju i posebno se dogovara.

Odobrenje popusta na naknade za usluge je diskreciono pravo Posrednika.

XV Završne odredbe

Opšti uslovi poslovanja su na raspolaganju u poslovnim prostorijama Posrednika, te dostupni na službenoj internet stranici www.ninecosolutions.com.

Posrednik je o Opštim uslovima poslovanja dužan informisati sve zainteresovane strane i Nalogodavce prije potpisivanja posredničkog ugovora. Potpisom posredničkog ugovora Nalogodavac potvrđuje da je upoznat sa Opštim uslovima poslovanja.

Za sve nespomenute odredbe primijenjuje se Zakon o obligacionim odnosima RS.

U slučaju sporova, nadležan je Osnovni sud u Banja Luci.

XVI Upravni i inspeksijski nadzor

Upravni nadzor nad provođenjem zakona o posredovanju u prometu nekretnina i propisa donesenih na osnovu zakona vrši Ministarstvo trgovine i turizma Republike Srpske.

Inspeksijski nadzor nad provođenjem zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Republička uprava za inspeksijske poslove putem tržišnog inspektorata i opštinskih organa nadležni za vršenje inspeksijskog nadzora putem tržišne inspekcije, u skladu sa ovlaštenjima propisanim ovim zakonom i propisima kojima se uređuje inspeksijski nadzor.



Nikola Radulović - direktor

NINECO Solutions d.o.o.

Adresa: Karađorđeva br. 46, LAKTING zgrada I
Grad LAKTAŠI, 78 250, Republika Srpska, BiH

+387 (0) 65 14 88 88

+387 (0) 51 236 840

direktor@ninecosolutions.com

<https://ninecosolutions.com>