



Berislava Babić PR BM Nekretnine



+381 64 973 8610



Reg. br. Posrednika 1638 / Mat. br. 66977757 / Pib 113651437



agencijabmnekretnine@gmail.com



Maksima Gorkog 24, Subotica (ulaz iz Bledske ulice)



Radno vreme / Pon-Pet / 09-14h

## Opšti uslovi poslovanja

### Opšte Odredbe

Opštim uslovima poslovanja Agencije za nekretnine „**BM nekretnine**“, u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika (agenta iz agencije za nekretnine „BM nekretnine“) u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu nepokretnosti.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Opis i podaci o nepokretnostima koje su predmet poslovanja u prometu odnosno zakupu temelje se na podacima i informacijama koje je Posrednik dobio od Nalogodavca u usmenoj ili pisanoj formi. Posrednik ne isključuje mogućnost greške u opisu i ceni nepokretnosti, kao ni mogućnost da je oglašena nepokretnost u međuvremenu prodana / ili data u zakup, da je vlasnik u međuvremenu odustao od prodaje / ili davanja u zakup, a o čemu posrednik nije obavešten.

Nalogodavac i kupac su dužni da se identifikuju ličnim dokumentom. Posrednik je dužan čuvati podatke o ličnosti nalogodavca.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je Nalogodavac (kupac/zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom drugog Posrednika ili sam) pre nego što mu je Posrednik Agencije za nekretnine „BM nekretnine“ istu pokazao, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako se ne bi ponovilo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika Agencije za nekretnine „BM nekretnine“.

Prodavac/zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem/zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (prodavcem/zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Agencije za nekretnine „BM nekretnine“ (u daljem tekstu: Posrednika).

Kupac/zakupac je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost prvi put gledao posredstvom Posrednika.

U slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše Potvrdu iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže.

U slučaju da je Posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu ili sa njim povezana lica navedena u Opštim uslovima poslovanja, zaključi Ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo Posrednik iz Agencije za nekretnine „BM nekretnine“ će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima - svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama, i sl.

## Opis poslova koje je Posrednik dužan da obavi, prava Posrednika prilikom posredovanja, obaveze Nalogodavca i ekskluzivno posredovanje

### Obaveze i prava Posrednika

- da zaključi Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanoj formi ili elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina;
- da nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- da Nalogodavcu pruži objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima.
- da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet/zakup je predmet posredovanja. Naročito da nalogodavcu predoči moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti; upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograničenje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom/zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- da omogući razgledanje nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom/zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnošću, ili o poslu za koji posreduje;
- da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja Predugovora/Ugovora;
- da organizuje kompletnu i kvalitetnu pravnu zaštitu angažujući nezavisnog advokata prilikom realizacije predmetne prodaje o trošku Nalogodavca ako nije drugačije dogovoreno;
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora/Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- da vodi evidenciju o posredovanju;

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu sa drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim 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, e-adrese, telefaksa,.. trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju, adresu tražene nepokretnosti;

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije odnosno video

zapise posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnim kupcima/zakupcima, odnosno oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internetu.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

### Obaveze Nalogodavca

- da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- da prilikom potpisivanja Ugovora o posredovanju preda očitano ličnu kartu ili fotokopiju pasoša ako je stranac, kao i da potpiše Izjavu radi utvrđivanja statusa funkcionera prema Zakonu o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorizma.
- da Posredniku da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnost, koje je predmet prometa, odnosno da upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- da osigura Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr.;
- da isplati Posredniku ugovorenu posredničku nadoknadu u slučaju realizacije ugovorenog prometa, kao i u slučajevima iz prvog dela stav četiri i pet ovih Opštih uslova poslovanja. Ukoliko je posebno ugovoreno, da naknadi Posredniku i druge dodatne troškove (posebno zahtevane troškove oglašavanja, troškove prevoza,...) nastale tokom posredovanja;
- da obavesti Posrednika pisanim putem ili u elektronskoj formi o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene;
- da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika gledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Predugovor/Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili da obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika;

### Ekskluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnosti, za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da u Ugovoru o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

### Ostvarivanje prava na posredničku nadoknadu

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku, tj. isti dan zaključenja Predugovora ili Ugovora (ukoliko nije došlo do zaključenja Predugovora) za koji je posredovao. Izričito se konstatuje da Posrednik ne odgovara za neuspelo posredovanje, odnosno da isti ne garantuje Nalogodavcu bilo kakav uspeh u posredovanju.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

Iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge Posrednika, utvrđeni su Cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (izvod iz Katastra i sl.), a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i ako bračni drug, 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, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti, od strane Posrednika.

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja Ugovora, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredno posledica Posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da Posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

## Odgovornost za štetu

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

Posrednik odgovara Nalogodavcu u skladu sa Zakonom, za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Predugovoru/Ugovoru o prometu.

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

## Prestanak važenja Ugovora o posredovanju

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se Ugovor zaključuje. Ako nije drugačije ugovoreno smatraće se da je Ugovor zaključen na godinu dana.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, istekom roka na koji je zaključen (ako u Ugovoru nije drugačije ugovoreno), ili otkazom Nalogodavca koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen, može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom Ugovora) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani.

## Opšte odredbe

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredne odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na sajtu Posrednika. Agencija ima pravo da u svako doba izmeni ili dopuni ove Opšte uslove poslovanja i oni se primenjuju osam dana od dana objave na oglasnoj tabli u agenciji.

Stupa na snagu od dana donošenja i to od 01.06.2023.

Posrednik „BM Nekretnine“

\_\_\_\_\_  
mr ekon. Berislava Babić

NEKRETNINE