

# OPĆI USLOVI POSLOVANJA

## Uslovi poslovanja

„ON TIME NEKRETNINE“ d.o.o., - Agencija za promet nekretnina sa sjedištem u ulici Džemala Bijedića 279H/II, Općina Ilidža ID: broj: 4203317470005, PDV: 203317470005, registracijski broj posrednika 108/2023, polica osiguranja broj 07-0174494 Triglav osiguranje dd Sarajevo, koju zastupa direktor **Adnan Borovac** (u daljem tekstu **Posrednik**)

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

### I – OPŠTE odredbe

Opštim uslovima poslovanja (u daljnjem tekstu: Uslovi) posrednika u prometu nekretnina uređuje se poslovni odnos između „ON TIME“ d.o.o podružnice „ON TIME 1“ kao pravno registrovane agencije te fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa ugovor o posredovanju. Opšti uslovi sastavni su dio ugovora o posredovanju sklopljenih između Posrednika i Nalogodavca.

Posrednik je pravno lice registrovano pri Osnovnom Sudu u Sarajevu. Kancelarijske prostorije Posrednika nalaze se u Sarajevu, u ulici Džemala Bijedića 279H/II. Radno vrijeme Posrednika je od ponedjeljka do petka od 9h00 – 17h sati, a podložno je izmjenama sukladno dogovoru sa strankama.

### II – Komunikacija sa nalogodavcima i trećim osobama

Nalogodavac daje nalog potpisom posredničkog ugovora. Nalogodavac daje podatke koje Posrednik dalje prenosi trećim licima. Trećim osobama smatraju se osobe koje Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova čija je suština kupoprodaja nekretnina.

Nalogodavac garantuje Posredniku da su svi podaci tačni, te da ima pravo prometovati nekretninom koju nudi Posredniku.

Informacije o cijenama i raspoloživosti nekretnina iz ponude Posrednik nastoji ažurno mijenjati. 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.

Podatke razmijenjene s trećim osobama i nalogodavcem Posrednik je dužan trajno čuvati kao poslovnu tajnu. Izuzeci su mogući u slučaju sudskih naloga te eventualnih potreba 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**

Cijene nekretnina u načelu su iskazane u Konvertibilnim Markama

### **IV – Ugovori o posredovanju**

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obavezuje pokušati dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi s Nalogodavcem sklopila kupoprodajni ugovor. Ugovor o posredovanju opisuje opseg rada posrednika, pravo na stjecanje posredničke provizije, nekretninu koja je predmet kupoprodaje, vremensko trajanje naloga te ostala prava i obaveze Nalogodavca i Posrednika.

- Pravo na naplatu posredničke provizije.

Posrednik stiče pravo na naplatu posredničke provizije po sklopljenom kupoprodajnom ugovoru te isplatom/uplatom ugovorene kupoprodajne cijene Nalogodavcu.

Ukoliko dođe do raskida kupoprodajnog ugovora zbog razloga koje prouzroči Kupac, Posrednik polaže pravo na naplatu dijela posredničke provizije samo za pripadajući dio ugovorene kupoprodajne cijene koji je do dana raskida isplaćen/uplaćen Nalogodavcu te nema pravne osnove biti vraćen trećoj osobi (npr. zadržana kapara).

Ukoliko do raskida/odustanka od kupoprodajnog ugovora dođe zbog razloga koje je prouzročio Nalogodavac, a posrednik ga je doveo u vezu s Kupcem koji je prihvatio nalogodavčeve uslove kupoprodaje, te je kupoprodajni ugovor potpisan, Posrednik ima pravo na puni iznos ugovorene provizije.

Ukoliko Nalogodavac, za vrijeme trajanja ili nakon isteka posredničkog ugovora, sam sklopi pravno valjani posao kupoprodaje s trećom osobom s kojom ga je povezo Posrednik, Posrednik polaže pravo na punu ugovorenu posredničku proviziju.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s trećom osobom ako je:

1. Neposredno odveo ili uputio Kupca u razgledavanje predmetne nekretnine.
2. Organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe.
3. Nalogodavcu pribavio podatke treće osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla.

Vanredne troškove vezane uz obradu naloga, Nalogodavac mora odobriti unaprijed pisanim putem, u suprotnom Posrednik nema pravo na naknadu nikakvih, pa ni tekućih troškova vezanih uz posredovanje.

- izuzeća od prava na naplatu posredničke provizije

Ukoliko ne dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke provizije.

Kod standardnog posredničkog ugovora, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke provizije ukoliko je Nalogodavac sam ili putem drugog Posrednika sklopio kupoprodajni ugovor sa trećom stranom s kojom ga Posrednik nije direktno ili indirektno doveo u vezu.

Nalogodavac ne mora zaključiti kupoprodajni ugovor sa trećom stranom koju mu je predstavio Posrednik, niti pristupiti pregovorima oko zaključenja kupoprodaje. Nalogodavac će za štetu odgovarati samo ako nije postupio u dobroj vjeri.

#### **V – Opšte obveze Posrednika**

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi zaključivanja kupoprodajnog ugovora.
2. Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine.
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 svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine te upisanim stvarnim pravima.
4. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu na način koji Posrednik izabere, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju.
5. Nastojati omogućiti pregled nekretnine.
6. Posredovati u pregovorima u korist Nalogodavca i nastojati da dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora.
7. Čuvati osobne podatke Nalogodavca te podatke o predmetnoj nekretnini.
8. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

#### **VI – Opće obveze Nalogodavca**

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja te predočiti tačne podatke o nekretnini.
2. Dati Posredniku sve raspoložive isprave kojima dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo nad nekretninom koja je predmet posredovanja.
3. Osigurati Posredniku i trećoj osobi razgledanje predmetne nekretnine.
4. Isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu.
5. Obavijestiti Posrednika o promjenama vezanim uz predmet posredovanja, kao što su cijena i raspoloživost predmetne nekretnine.

#### **VII – Posredničke naknade - provizije**

Posrednička naknada prilikom kupoprodaje naplaćuje se kao postotak od ukupno i konačno ugovorene kupoprodajne cijene. Standardna posrednička naknada za Nalogodavca u svojstvu Prodavca iznosi 3%, uvećano za PDV.

Nalogodavac može sam ponuditi Posredniku bonus.

Posrednička naknada prilikom zakupa/najma naplaćuje se kao postotak od ukupno i konačno ugovorenog iznosa mjesečne zakupnine/najamnine.

Standardna posrednička naknada za Nalogodavce u svojstvu Zakupodavaca iznosi 100% od ugovorenog mjesečnog iznosa najma/zakupa (jedna zakupnina) za ugovore s rokom trajanja od šest mjeseci ili jednakim kalendarskoj godini, a 150% za ugovore s rokom trajanja 2 godine. Za svaku narednu godinu najma/zakupa posrednička naknada iznosi 50% prvog mjesečnog iznosa u toj godini.

Svi gore spomenuti iznosi naknada ne uključuju PDV. Za ugovoreno trajanje zakupa koji traje kraće od šest mjeseci posrednička provizija iznosi 15% od svake naplaćene mjesečne zakupnine.

Za izrade procjena, studija, kao i savjetodavnih usluga, Posrednik će Nalogodavcu pripremiti pisanu ponudu. Cijena navedenih usluga ovisi o opsegu posla i vremenskom trajanju.

Odobrenje popusta na usluge diskreciono je pravo Posrednika.

### **VIII – Završne odredbe**

Opšti uslovi poslovanja istaknuti su u poslovnim prostorijama Posrednika te dostupni na službenoj internet stranici [www.ontime.ba](http://www.ontime.ba)

Posrednik je Opće uvjete poslovanja dužan dostaviti svim zainteresiranim strankama i Nalogodavcima prije potpisivanja posredničkog ugovora. Potpisom posredničkog ugovora Nalogodavac daje suglasnost da je upoznat sa Opštim uslovima poslovanja.

Za sve nespomenute odredbe primijenjuje se Zakon o obligacionim odnosima FBiH. U slučaju spорова, nadležan je sud u Sarajevu.

Sarajevo, 26.05.2024 godine

Direktor:

