



## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

### OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja BI HOME d.o.o., MB 21674796, PIB 112440268 sa sedištem u Beogradu, ul. Cvijićeva br. 115, upisan u Registar posrednika pod rednim br. 1333 Rešenjem br. 46-00-259/2021-04, u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu Posrednik) i Nalogodavca, fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu Nalogodavac).

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu ili zakupu nepokretnosti koji zaključuju nalogodavac i posrednik u pisanom odnosno elektronskom obliku u skladu sa Zakonom o elektronskoj trgovini.

Zaključenjem Ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

### OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI U ZAMENU ZA POSREDNIČKU NAKNADU

#### Obaveze i prava posrednika:

- 1) da zaključi Ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom odnosno elektronskom obliku
- 2) da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice sa kojim će nalogodavac zaključiti pravni posao prometa ili zakupa;
- 3) da obavesti nalogodavca o objektivnoj ceni nepokretnosti na tržištu ili tržišnom iznosu zakupnine u skladu sa karakteristikama predmetne nepokretnosti i drugim okolnostima;
- 4) da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo na nepokretnostima koje su predmet posredovanja u prometu ili zakupu, a naročito da nalogodavca upozori na potencijalne rizike u vezi sa upisom u registre nepokretnosti, eventualno upisana prava ili terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograničenje u pravnom prometu;
- 5) da obavi neophodne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postavi oglase i obavi sve druge pravne radnje koje su dogovorene u vezi sa prometom ili zakupom, a za šta ima pravo na naknadu za unapred iskazane troškove;
- 6) da omogući pregled nepokretnosti;
- 7) da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja Ugovora;
- 8) da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti povodom koje se vrši posredovanje ili o poslu za koji posreduje;
- 9) da obavesti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za posredovani posao koje su mu poznate;
- 10) da vodi evidenciju o posredovanju i potposredovanju.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) za pregovaranje u cilju zaključenja 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 radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

Sve fotografije, video zapisi i tekstualni opisi nepokretnosti koja je predmet Ugovora o posredovanju, a koje sačini posrednik u svrhe prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnim kupcima ili zakupcima na svom sajtu, oglasima ili internetu, 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.

Posrednik može preneti svoja prava i obaveze iz Ugovora o posredovanju u celini ili delimično na drugog posrednika Ugovorom o podposredovanju ako se nalogodavac sa ovim saglasio u Ugovoru o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o podposredovanju preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

#### Obaveze i prava nalogodavca

Nalogodavac se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da:

- 1) obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) da posredniku na uvid sve originale isprave kojima dokazuje njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa (imovinsko-pravna, projektna, tehnička, urbanistička, građevinska i dr.) i posebno da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;

- 3) posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoren način u dogovoreno vreme;
  - 4) obavesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
  - 5) preda posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
  - 6) isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
  - 7) obavesti posrednika 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 dana nastale promene. Ako nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.
- Nalogodavac pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću potpisom na Ugovoru o posredovanju u prometu ili zakupu nepokretnosti garantuje da su podaci koje je dao Posredniku, a koji se odnose na predmetnu nepokretnost i stvarna prava na istoj, u potpunosti istiniti.

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

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.

#### **OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU**

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao.

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

Posrednik može u dogovoru sa nalogodavcem ugovoriti drugačiju visinu posredničke naknade, odnosno odobriti popust na iznos posredničke provizije zavisno od okolnosti, obima posla, načina oglašavanja, zahteva nalogodavca, s tim da se takvo ugovaranje provizije tačno uređuje Ugovorom o posredovanju.

Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

#### **Prestanak ugovora o posredovanju**

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina. Ugovor o posredovanju se zaključuje na godinu dana, izuzev ako drugačije nije ugovoreno.

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i proizvodi pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku. Nalogodavac ugovorenog posla dužan je nadoknaditi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih kao nalogodavac snosi bez obzira na uspeh posredovanja.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, a roku u ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

U slučaju da nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako se nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zaključi lice koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

#### **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 ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom ugovoru (predugovoru).

Posrednik ne snosi odgovornost ako površina nije u skladu sa površinom koja je utvrđena u ispravama koje se odnose na predmetnu nepokretnost, niti za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa niti skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi to saopštio, a on tu informaciju prikrilo od kupca).

#### **Završne odredbe**

Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u poslovnom prostoru i objavljeni su na sajtu Posrednika.

Na odnose nalogodavca i posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju niti su uređeni Opštim uslovima poslovanja primenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i drugih propisa koji regulišu ovu oblast.

### **CENOVNIK BI HOME d.o.o.**

**KUPOPRODAJA** (provizija za posredovanje se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene)

Najviša ukupna provizija 4%

**PRODAJA:** Provizija za posredovanje prilikom prodaje nepokretnosti naplaćuje se 2% od prodavca (minimalan iznos 500€ u dinarskoj protivvrednosti)

**KUPOVINA:** Provizija za posredovanje prilikom kupovine nepokretnosti naplaćuje se 2% od kupca (minimalan iznos 500€ u dinarskoj protivvrednosti)

**ZAMENA:** Provizija za posredovanje u zameni nepokretnosti naplaćuje se od svake strane po 2% od vrednosti nekretnine

#### **ZAKUP**

**IZDAVANJE:** Provizija za posredovanje u zakupu nepokretnosti naplaćuje se od zakupodavca 50% od prve mesečne zakupnine

**ZAKUP:** Provizija za posredovanje u zakupu nepokretnosti naplaćuje se od zakupca 50% od prve mesečne zakupnine

Posrednik zadržava pravo da prema dogovoru sa nalogodavcem ugovori drugačiju visinu posredničke naknade, odnosno odobri popust na iznos posredničke provizije zavisno od okolnosti, obima posla, načina oglašavanja, zahteva nalogodavca, s tim da se takvo ugovaranje provizije tačno uređuje Ugovorom o posredovanju.

BI HOME d.o.o. nije u sistemu PDV.

U skladu sa članom 34. Zakona o deviznom poslovanju plaćanje svih usluga vrši se isključivo u dinarima po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

U Beogradu, 17.09.2021. godine



BI HOME d.o.o., Cvijićeve 115. tel: 0637098872, e-mail: office@bihome.rs, [www.bihome.rs](http://www.bihome.rs)