

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

MetriQ digitalna agencija za nekretnine

1. Uvod

U Opštim uslovima poslovanja Research Lab d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu: MetriQ) urađuju se opšti uslovi poslovanja u vezi sa korištenjem web portala kao i posredovanju u promatu nekretnina. Posrednik u prometu nekretnina je ReSearch Lab Društvo sa ograničenom odgovornošću Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, u ulici Dr. Fetaha Bećirbegovića 1B, registarski broj posrednika 83/2023, polisa osiguranja broj 5.039.835 , zastupano od strane direktorice Slađane Kučković upisane u registarski broj posrednika 01-01.1-148/23.

2. Uslovi korištenja web stranice

Web stranicu www.metriq.ba koristi se pod uslovima da korisnik pristane na pravila, uslove i objave koje sadrži web stranica bez mogućnosti izmjene ili djelimičnog pristanka.

Uz prethodnu saglasnost korisnika web stranice, smatra se pristanak sa pravilima, uslovima i odredbama.

3. Obrada podataka

MetriQ digitalna agencije za nekretnine obrađuje podatke o korisniku uz njegov prethodni pristanak i isključivo na način i pod uslovima propisanim *Pravilnikom o zaštiti podataka* koji je dostupan na web stranici www.metriq.ba , a koji se smatra sastavnim dijelom Opštih uslova za poslovanje.

4. Pravila korištenja

MetriQ zadržava pravo na izmjenu pravila, uslova i objava koji regulišu njeno korištenje. Svaka izmjena će biti ažurirana i objavljena u Opštim uslovima poslovanja, te dostupna svim korisnicima.

MetriQ nije odgovoran, niti garantuje da su informacije uvijek aktuelne, ispravne i/ili potpune.

5. Registracija korisnika

Prilikom registracije, korisnik je dužan unijeti ime, prezime, e-mail, broj telefona i postaviti šifru za pristup svom nalogu. Registrovan korisnik naknadno može unijeti i druge informacije kako bi poboljšao svoje korisničkog iskustvo, sve u skladu sa Pravilnikom o zaštiti podataka.

6. Verifikacija korisnika

Kako bi se korisnik verifikovao, dužan unijeti svoje lične podatke definisane Pravilnikom o zaštiti podataka. Verifikacija naloga izvršava se putem e mail adrese i broja telefona.

Verifikacijom korisnika omogućeno je obaviti dalju saradnju sa MetriQ i servisima koje nudi web stranica.

7. Digitalna procjena nekretnine

Digitalna procjenu nekretnine izračunava se na uzorku od preko 500 000 uporednih podataka koje čine stvarni kupo-prodajni ugovori koji su javno dostupni te oglasi na internet portalima.

Digitalnu procjenu nekretnine čini prosječna vrijednost nekretnina u okruženju za adresu o kojoj se vrši upit. Digitalna vrijednost nekretnine je informacija i ne može zamijeniti službenu procjenu nekretnine od strane ovlaštenog Sudskog vještaka. Digitalna vrijednost nekretnine služi kao informacija o kretanjima cijena na tržištu nekretnina i može biti manja ili veća od službene procjene nekretnine od strane ovlaštene osobe ili osobe sa ekspretizom.

8. Objava nekretnine na web stranici

Ukoliko registrovani korisnik, ili sa njim povezano lice (bračni drug, vanbračni drug, srodnici u pravoj liniji, brat, sestra i drugi, te oponomoćena lica), želi da objavi nekretninu na web portalu, neophodno je da ispuni potrebne podatke za prodavce ili iznajmljivače na web stranici. Korisnik nije u mogućnosti da lično objavi fotografije, videa i popratne materijale za nekretninu koju oglašava. MetriQ je dužan da u roku 24h dostavi informaciju o preduslovima za objavu nekretnine, te da sa vlasnikom dogovori i obavi foto i video produkciju u dogovorenom roku.

9. Usluga Finansijskog savjetnika

Registrovani korisnik će na lični zahtjev dobiti pomoć Finansijskog savjetnika u vidu pregovara sa finansijskim institucijama. MetriQ nije odgovoran za odluku finansijske institucije u slučaju odbijanja zahtjeva korisnika.

10. Veza sa drugim web portalima

Web stranica www.metriq.ba može da sadrži veze prema drugim web stranicama. MetriQ nema kontrolu nad tim stranicama i nije odgovoran za njihov sadržaj, uključujući bez ograničenja vezu prema nekoj drugoj stranici, ili izmjene i ažuriranje takve stranice.

11. Nezakonito ili zabranjeno korištenje

Uslov za korištenje web stranice www.metriq.ba je Vaše jemstvo da nećete upotrebljavati navedenu web stranicu u svrhe koje su nezakonite ili zabranjene navedenim pravilima ili uslovima. Nije dopušteno koristiti ovu stranicu na način koji bi stranicu oštetio ili je onesposobio, preopteretio ili ometao druge korisnike da se njome služe. Nije dopušteno da uzimate ili pokušate da dobijete materijale ili informacije na način koji nije omogućen ili ponuđen preko stranice.

12. Izuzeće od odgovornosti

Informacije, software, proizvodi i usluge koje stranica sadrži ili koje su dostupne kroz korištenje stranice

mogu da sadrže netačnosti ili tipografske greške. Unesene informacije menjaju se periodično. MetriQ može unapređivati i/ili menjati web stranicu u bilo kojem trenutku. Sadržaj objavljen na web stranici ne može biti temelj za donošenje ličnih, pravnih ili finansijskih odluka.

MetriQ ni u kojem slučaju ne može biti odgovoran za neposrednu, posrednu, slučajnu, posledičnu ili neku drugu štetu koja proizlazi ili je na bilo koji način povezana s korištenjem stranice ili njenim radom. Navedeno se primenjuje u najvećem mogućem obimu koji zakoni dozvoljavaju.

13. Prekid i ograničenje pristupa

MetriQ zadržava diskreciono pravo da prekine Vaš pristup stranici i uslugama koje su uz nju vezane ili bilo kojem njihovom dijelu u bilo koje vrijeme i bez prethodnog obaveštenja.

14. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina se osigurava visok stepen pravne sigurnosti zaštite svih učesnika u prometu u pogledu prava, obaveza i odgovornosti posrednika, odnosno uslova i načina obavljanja posredovanja, kojim se uređuju uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obaveze posrednika, agenata posredovanja i nalogodavaca u prometu nekretnina, opšti uslovi poslovanja, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina, nadzor nad primjenom ovog zakona.

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina objavljen je u Službenim novinama Federacije BiH, broj 75/21 od 22.09.2021.godine, a stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

15. Ugovor 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 određeno vrijeme.

Zabranjeno je 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 stranaka više puta produžiti.

Ako nije drukčije propisano, na obavezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

U ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca naročito moraju biti navedeni podaci o posredniku, broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru sa nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

Ugovor o posredovanju može sadržavati i druge podatke u vezi sa poslom za koji se posreduje (npr. rok i uslove isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uslove osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

16. Isključivo posredovanje (ekskluzivitet)

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

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac mimo posrednika sklopio pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom 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.

17. Obaveze posrednika

Ugovorom o posredovanju posrednik se obavezuje obavljati naročito sljedeće:

- a) nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treće lice radi sklapanja posredovanoga posla,
- b) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima,
- c) pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- d) obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, 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,
- e) omogućiti pregled nekretnine,
- f) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obavezao,

- g) 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,
- h) ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta,
- i) obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

18. Obaveze nalogodavca

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se obavezuje da će obaviti naročito sljedeće:

- a) obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti tačne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza vezanih za nekretninu,
- b) 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,
- c) osigurati posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- d) obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- e) nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obavezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
- f) ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- g) obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.

(2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećim licem kojeg je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništavna je. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

19. 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.

20. 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 prijenosa prava i obaveza, visinu i način isplate posredničke naknade i uslove za raskid ugovora.

Posrednik je dužan da kopiju ugovora ovog člana preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

21. Visina posredničke naknade

Prema Zakonu visina posredničke naknade se slobodno određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina. Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao. Posrednik i nalogodavac mogu ugovoriti da se pravo na plaćanje naknade stječe već i pri sklapanju predugovora između nalogodavca i treće osobe. Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora, jer bi se time posrednim putem uvodila obveza nalogodavca na prethodno snošenje troškova koji inače trebaju pasti na posrednika. U roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju posrednik ima pravo na naknadu, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju. Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja. Ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja, posrednik također nema pravo na posredničku naknadu, ali ima pravo tražiti naknadu štete od agenta kao zaposlene osobe sukladno propisima o radu.

22. Osiguranje od odgovornosti za štetu

Odredbama Zakona propisuje se obveza osiguranja od profesionalne odgovornosti kod posredovanja u prometu nekretnina (kao i kod nekih drugih reguliranih profesija) prema kojima je posrednik dužan kod osiguravatelja u Bosni i Hercegovini osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama, mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.

Za štetu koju bi osiguranik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja, najniža osigurana svota ne može biti manja od 50.000,00 KM po jednome štetnom događaju, odnosno 150.000,00 KM za sve odštetne zahtjeve u jednoj godini.

Obvezno osiguranje je u interesu zaštite samih posrednika jer su poslovi vezani uz nekretnine velike vrijednosti i eventualna nastala šteta prema trećoj osobi bi posrednika bez police osiguranja mogla dovesti u tešku situaciju. Sa druge strane osigurani posrednik ulijeva povjerenje korisnicima njihovih usluga i istovremeno posrednike potiče da savjesno obavljaju poslove. Ta je činjenica naročito važna ako se zna da se tim uslugama koristi sve više potrošača koji su, zbog nepoznavanja propisa, posebno izvrnuti riziku nesavjesnog rada posrednika.

23. Završne odredbe

Za odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima, a nisu ugovoreni Ugovorom o posredovanju primjenjuju se odredbe ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNOSTI FBiH objavljen u Službenim novinama Federacije BiH, broj 75/21 od 22.09.2021.

U slučaju spora između Posrednika i Nalogodavca, nadležan je Sud prema mjestu zaključenja Ugovora o posredovanju.

INVESTU d.o.o.
Direktor Slađana Kučković

Sarajevo, Januar 2025
(Verzija 3.0)

CJENOVNIK

VRSTA USLUGE	OPIS USLUGE	CIJENA
KUPAC Kupovina nekretnine oglašene na web stranici www.metriq.ba	• Transparentan pregled troškova režijskih računa • 360 pregled nekretnine • Video i galerija profesionalnih fotografija • Trocrt nekretnine • Savjeti i preporuke za banke i organizacija prikupljanje dokumentacije • Mogućnost kompletnog sprovođenja aplikacije za kredit bez odlaska u banku • Prosljeđivanje dokumentacije notaru i zakazivanje termina • Pronalaženje nekretnina prema željama i potrebama kupca	Usluga je besplatna
KUPAC Pronalazak nekretnine koja nije oglašene na web stranici www.metriq.ba METRIQ SPY	• Pronalaženje nekretnina prema željama i potrebama kupca • Transparentan pregled troškova režijskih računa • 360 pregled nekretnine • Video i galerija profesionalnih fotografija • Trocrt nekretnine • Savjeti i preporuke za banke i organizacija prikupljanje dokumentacije • Mogućnost kompletnog sprovođenja aplikacije za kredit bez odlaska u banku • Prosljeđivanje dokumentacije notaru i zakazivanje termina	2,5% + 500 KM na ukupnu konačnu kupovnu cijenu
PRODAVAC Oglašavanje na web stranici www.metriq.ba i proaktivni pronalazak kupca	• Prezentacija nekretnine i marketing kampanja • Video i galerija profesionalnih fotografija • 360 prezentacija nekretnine • Tlocrt nekretnine • Procjenu nekretnine i savjetovanje u cilju bolje atraktivnosti nekretnine • Podrska Call Centra u pronalaženju kupaca • Pregovaranje sa potencijalnim kupcima • Pronalaženje najboljeg modaliteta finansiranja za kupce • Pravna pomoć • Priprema i pomoć Ugovora o prodaji nekretnina	2,5% + 500 KM na ukupnu konačnu kupovnu cijenu

ZAKUPAC Zakup nekretnine oglašene na web stranici www.metriq.ba	• 360 pregled nekretnine • Video i galerija profesionalnih fotografija • Podrska Call Centra za pregovore i detaljne informacije • Pomoć pri odabiru modela Ugovora o zakupu	Usluga je besplatna
IZDAVATELJ Oglašavanje na web stranici www.metriq.ba i proaktivni pronalazak zakupca za ugovore o najmu do 6 mjeseci	• Presentacija nekretnine i marketing kampanja • Video i galerija profesionalnih fotografija • 360 prezentacija nekretnine • Podrska Call Centra u pronalaženju zakupaca • Pregovaranje sa potencijalnim zakupcima i detaljno informisanje • Jednokratno plaćanje naknade • Pravni savjet i pomoć pri pronalasku najboljeg modaliteta Ugovora o zakupu	50% od prve najamnine+PDV
IZDAVATELJ Oglašavanje na web stranici www.metriq.ba i proaktivni pronalazak zakupca za ugovore o najmu preko 6 mjeseci	• Presentacija nekretnine i marketing kampanja • Video i galerija profesionalnih fotografija • 360 prezentacija nekretnine • Podrska Call Centra u pronalaženju zakupaca • Pregovaranje sa potencijalnim zakupcima i detaljno informisanje • Jednokratno plaćanje naknade • Pravni savjet i pomoć pri pronalasku najboljeg modaliteta Ugovora o zakupu	100% od prve najamnine
Usluge marketinga i oglašavanja (digitalni marketing)	• Pravni savjet i pomoć pri pronalasku nekretnine • Marketing i oglašavanje • Digitalni marketing • Priprema prezentacije nekretnine • Obilazak nekretnine • Priprema Ugovora	1.000,00 KM
Marketing usluge	Naplaćuje se u slučaju odustanka u toku ugovora o posredništvu • Pravni savjet • Marketing i oglašavanje • Digitalni marketing • Priprema prezentacije nekretnine	500,00 KM

U skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina FBiH objavljenom u Službenim novinama Federacije BiH, broj 75/21 od 22.09.2021. Posrednik zadržava pravo slobodnog ugovaranja visina posredničke naknade koja se određuje ugovorom o posredovanju, odnosno po Odluci ovlaštenog lica Posrednika, utvrđene visine naknada u Cjenovniku mogu se mijenjati bez ograničenja visine naknade uz navođenje izmjena u Ugovoru o posredovanju.

ReSearch Lab d.o.o.
Direktor Slađana Kučković

Sarajevo, April 2023.godine