

OPSTI USLOVI POSLOVANJA

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања Agencije NEKRETNINE OBRADOVIC d.o.o уређује се пословни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, односно прихватањем ових услова налогодавац потврђује да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.

II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаном облику;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
- да да налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права односно терете на предметној непокретности, постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове ;
- да омогући преглед непокретности;
- да чува податке о личности налогодавца, а по писаном налогу налогодавца да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези са том непокретности, или о послу за који посредује;
- да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;
- да присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности;

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је:

- непосредно одвео, или упутио налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности;
- организовао сусрет између налогодавца и трећег лица ради преговарања за закључење правног посла;
- налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, или е- адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

Обавезе налогодавца

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања,
- да посреднику да на увид оригинале исправе које доказују његово право на непокретности, које је предмет промета, односно да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- да осигура посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;
- да обавестити посредника о свим битним подтацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др;
- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- да обавести посредника писаним путем о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;
- да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност показало интересовање да без посредника закључи уговор/предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника.
- Купац/Закупац у својству Налагодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством Посредника.
- У случају да купац/закупац одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/закупцу и поред одбијања да потпише Потврду о гледању непокретности, па купац/закупац или са њим повезана лица наведена у Закону о посредовању и Општим условима пословања, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/закупца у везу са продавцем/закуподавцем довео посредник ће се доказивати другим релевантим доказним средствима-сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама, итд.

III ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења Уговора (Predugovora) за који је посредовао, тј. давања капаре или аванса, с тим да накнадни одустанак странака од закључења главног Уговора нема утицаја на остварену Посредничку накнаду.

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предуговора, односно уговора, за који је посредовао, у складу са претходним ставом.

Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (Извод из Катастра, и сл.), а која је потребна са промет предметне непокретности сноси НАЈАГОДАВАЦ, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, или родитељ лица са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључи посредовани правни посао.

Ако након престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку награду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из претходног става, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет

посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи лице које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, Предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

IV ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом кији је предмет посреовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

Посредник одговара Налагодавцу у складу са Законом са штету која је настала услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих Уговором о посредовању и наведеним у овим Општим условима пословања од стране Посредника

Посредник не сноси одговорност са извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобно преузеле у закљученом Уговору (Предуговору)

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, нити за скривене мане (осим у случају да му је продавац у писаној форми саопштио да непокретност има скривену ману, а он ту информацију прикрио од купца)

V ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговор закључује. Ако није другачије договорено, сматраће се да је Уговор закључен на период од годину дана.

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства закључењем правног посла за који је посредовано, протеком рока на који је закључен (ако у Уговору о посредовању није другачије уговорено), или отказом Налагодавца који се даје у писаној или електронској форми.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен, може бити дат у свако доба (осим код ексклузивног посредовања, где се рок сматра битним елементом Уговора) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.

VI ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На односе између налогодавца и посредника који нису уређени овим Општим условима пословања, а нису уговорени уговором о посредовању, примјењују се одредбе Закона који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

Прилог:

- Ценовник услуга

Agencija NEKRETNINE OBRADOVIC d.o.o