

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

AGENCIJA ZA NEKRETNINE “RAJIĆ NEKRETNINE”

Palmotićeve 17/1 Stari grad reg.br 880 MB 64759817 PIB 110250895

Opštim uslovima poslovanja agencije Bojana Rajić PR Agencija za nekretnine “**Rajić nekretnine**” Beograd, sa sedištem na adresi Palmotićeve 17 / 1, registrovane kod APR –a pod MB 64759817 PIB 110250895 upisane u Registar posrednika Ministarstva trgovine pod reg. br. 880 (u daljem tekstu posrednik) uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i bilo kog fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu nalogodavac).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju kao i potpisivanjem evidencije o prezentaciji nepokretnosti, nalogodavac prihvata važenje ovih Opštih uslova poslovanja i potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

OPIS POSLOVA I DUŽNOSTI POSREDNIKA

Posrednik (agencija) se potpisivanjem Ugovora o posredovanju obavezuje na sledeće:

- da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom obliku;
- da nastoji da dovede sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- da nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama i prilikama na tržištu;
- da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet odnosno zakup je predmet posredovanja;
- da upozori nalogodavca naročito na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u register 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 – postavi oglas na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- da omogući pregled nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao posebnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno 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 ugovora;

- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (predugovora i ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti nalogodavca a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje ili u vezi sa tom nepokretnosti ili o poslu za koji posreduje;
- da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate.

OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se potpisivanjem Ugovora o posredovanju obavezuje na sledeće:

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljane posredovanja da posredniku omogući uvid u originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koja 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 tačnepodatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;
- da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu i ako je to posebno ugovoreno, nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
- da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama vezanim za posrednički posao , a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastanka promene;
- da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika;
- kupac/zakupac u svojstvu nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o gledanju nepokretnosti u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom posrednika.

OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora (predugovora) za koje je posredovao tj. davanjem kapare ili avansa, s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog ugovora nema uticaja na ostvarenu posredničku naknadu.

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.

Posrednik može naplatiti deo troškova unapred koji se tretiraju kao dodatni troškovi ili konsalting.

Iznos posredničke naknade - način određivanja iznosa posredničke naknade posrednika

Ukoliko Ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno, iznos posredničke naknade za posredovanje u kupoprodaji nepokretnosti iznosi 4 % od postignute kupoprodajne cene.

Ukoliko se nalogodavac prilikom potpisivanja Ugovora o posredovanju obaveže da će uredno prijaviti posredniku prodaju nepokretnosti u kojoj je posrednik učestvovao i obavestiti ga o svim detaljima prodaje, istom se automatski odobrava popust i posrednička provizija iznosi 2% od postignute kupoprodajne cene.

Radi izbegavanja svake sumnje, u slučaju da nalogodavac ne prijavi posredniku kupoprodaju nepokretnosti – u kojoj je posrednik povezo kupca i prodavca tj. posredovao – odnosno pristupi zaključenju ugovora o kupoprodaji nepokretnosti bez znanja posrednika, biće dužan da plati pun iznos posredničke provizije od 4 % od poslednje oglasne cene, odnosno one cene koja je zapisana u Ugovoru o posredovanju, odnosno u evidenciji o prezentaciji nepokretnosti.

Ukoliko kupac ne plati posredničku proviziju na predugovoru/ugovor iznos posredničke provizije iznosi takođe 4 % kupoprodajne cene.

Nezavisno od gore navedenog minimalan iznos posredničke provizije iznosi 800 evra u dinarskoj protivvrednosti.

Kod posredovanja u zakupu minimalan iznos posredničke naknade iznosi 30 % od iznosa jedne mesečne zakupnine.

Radi izbegavanja svake sumnje, u slučaju da nalogodavac ne prijavi posredniku davanje nepokretnosti pod zakup, a posrednik je spojio zakupodavca i zakupca, iznos posredničke provizije se duplira i minimalno iznosi 100% od iznosa jedne mesečne zakupnine.

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, ukoliko drugačije nije precizirano Ugovorom 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 ili drugim ugovorom između posrednika i nalogodavca.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu od nalogodavca ako povezano lice sa licem kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posrednički pravni posao.

Povezanim licem smatraju se sledeće osobe:

- bračni, odnosno vanbračni drug nalogodavca;
- bilo koji potomak ili predak nalogodavca u pravnoj nishodnoj i ushodnoj liniji;
- pravno lice u čije ime nalogodavac obavlja posao zakonskog zastupnika, člana, osnivača ili udeoničara;
- treće lice koje je razgledanju pristupilo u društvu ili po nalogu nalogodavca.

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, u roku ne dužem od 12 meseci 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 posredničku proviziju u celini, osim ukoliko Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

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

Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida ugovora, predugovora, odustajanja jedne od ugovorenih strana i sl.) 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 domaćina.

Posrednik odgovara nalogodavcu u skladu sa zakonom za štetu koja je nastala usled neispunjenja obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim Opštim uslovima poslovanja od strane posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovorenih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom ugovoru (predugovoru).

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

U slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše potvrdu iz prethodnog stava, posrednik nije u obavezi da mu predmetnu nepokretnost pokaže.

Ukoliko je posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu i pored odbijanja da potpiše potvrdu o gledanju nepokretnosti tj. Ugovor o posredovanju sa evidencijom o obavljenom gledanju nepokretnosti, pa je kupac/zakupac ili sa njim povezana lica navedena Zakonom o posredovanju i Opštim uslovima poslovanja zaključio/la Ugovor o prometu /zakupu predmetne nepokretnosti u obavezi je da plati posredničku proviziju u iznosu kako je napred navedeno. Činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim relevantnim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom i dokumentacijom, sms porukama, meilovima, fotografijama i sl.

PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju se zaključuje na neodređeno vreme, a prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji se posredovalo, ili otkazom u pismenom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se utvrđuje elektronska trgovina.

Ugovor o posredovanju može da se sklopi i na određeni vremenski rok ukoliko je tako precizirano potpisivanjem ugovora.

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

ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu uređeni Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe zakona koji regulišu ovu oblast i Zakon o obligacionim odnosima.

Prilog i sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja čine sledeći dokumenti:

1. Cenovnik usluga agencije za nekretnine „Rajić nekretnine“
2. Ugovor o posredovanju u kupoprodaji nepokretnosti
3. Ugovor o posredovanju u zakupu nepokretnosti
4. Ugovor sa posredovanju sa evidencijom o obavljenom gledanju nepokretnosti (između zakupca i posrednika)
5. Ugovor sa posredovanju sa evidencijom o obavljenom gledanju nepokretnosti (između kupca i posrednika)

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama posrednika i objavljeni sa sajtu posrednika.

CENOVNIK USLUGA

Cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i iznajmljivanja nekretnina

1. **KUPOPRODAJA** (provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene)
 - Najniža provizija 1%
 - Najviša provizija 6%
 - **Prodaja (provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine naplaćuje se od prodavca)** 2-3% . Minimalan iznos posredničke provizije 800 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS za nekretnine čija je cena niža od 40.000 eura
 - **Kupovina (provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine, naplaćuje se od kupca)** 2-3% Minimalan iznos posredničke provizije 800 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS za nekretnine čija je cena niža od 40.000 eura
 - **Zamena (provizija se naplaćuje od obe strane u zameni)** 2-3% (procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom)
2. **ZAKUP** (provizija se naplaćuje u procentima od iznosa ugovorene cene zakupa nekretnine)

Procenat od mesečne zakupnine koju plaća nalagodavac iznosi:

- Minimalna provizija posrednika je 30 %
- Za zakup u trajanju od 12 do 24 meseca 50%
- Za zakup u trajanju od 12 do 59 meseci 75%
- Minimalno za zakup trajanja od 60 meseci (5 godina) i više 100%

3. OPŠTE USLUGE

- Stručne konsultacije 50 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Istraživanje tržišta 100 €
- Pregled dokumentacije 100 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS

- Pregled dokumentacije i kupoprodajnog ugovora 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Pregled dokumentacije i advokatske usluge 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Izrada kupoprodajnog ugovora 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS

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