Top of Form

**OPŠTI USLOVI POSLOVANJA**

Posrednik posreduje kod dovođenja u vezu kupca i prodavca, odnosno zakupca i zakupodavca nepokretnosti i sa pažnjom dobrog privrednika će se truditi da dođe do zaključenja Ugovora o kupoprodaji, odnosno zakupu nepokretnosti.

Posrednik ima prava da odbije ponudu prodavca, odnosno zakupodavca ako proceni da ona nije u skladu sa trenutnim uslovima na tržištu, ako sumnja u ispravnost nekretnine, dokumentacije ili prodavca, zakupodavca ili na bilo koji način proceni da mu je ponuđeno posredovanje problematično, neisplativo ili po nekom drugom osnovu nepoželjno.

Posrednik će se prihvatiti posredovanja u slučaju da je prodavac, odnosno zakupodavac predusetljiv i kooperativan, a posebno da posredniku i potencijalnom kupcu, odnosno zakupcu omogući razgledanje nepokretnosti na dogovoren način i u dogovoreno vreme, kao i da omogući posredniku uvid u originale isprava kojim dokazuje vlasništvo nad nepokretnošću.

Posrednik nema nikakve obaveze prema licima koja odbijaju da ličnim ispravama dokažu svoj identitet ili odbijaju da ostave podatke za kontakt.

Posrednik nema obaveze upuštanja u pravne ili druge diskusije oko nekretnina koje nisu deo ponude posrednika.

Posrednik neće posredovati ukoliko klijent odbije da s posrednikom zaključi ugovor o posredovanju.

Posrednik ima prava da od klijenta zahteva unapred dogovorene troškove za dodatne usluge u slučaju da su oni nastali kao rezultat poslovanja koji prevazilazi okvire uobičajene prezentacije , a posebno u slučaju da posrednik posreduje kod prodaje nekretnine van urbanog dela grada. U slučaju prezentacije nepokretnosti van urbanog dela grada kupac plaća troškove goriva u iznosu od \_\_\_\_\_ dinara po pređenom kilometru i rad agenta\_\_\_\_\_\_ dinara po utrošenom satu.

U slučaju posredovanja u kupoprodaji nepokretnosti jeftinije od 33.000 eura , posrednik ima pravo na posredničku nadoknadu u iznosu od 1.000 eura , a u slučaju posredovanja u kupoprodaji nepokretnosti skuplje od 33.000 eura, posrednik ima pravo na posredničku nadoknadu u iznosu od 3% od postignute cene, oba u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan isplate.

Nalogodavac će za posredovanje u kupoprodaji nepokretnosti nadoknaditi posredniku iznos od 500 eura, ako je tako dogovoreno u Ugovoru o posredovanju sa određenim investitorom ili fizičkim licem u alineji Prodavac , a u slučaju ako je isplata iste izvršena u evrima u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan isplate uz sačinjavanje kupoprodajnog predugovora prilikom prijema kapare. Posrednik stiče pravo na naplatu posredničke provizije iz prethodnog stava prilikom prijema kapare , odnosno iz ukupne kupoprodajne cene ako se ona isplaćuje u celosti.

Posrednik može u dogovoru sa klijentom da promeni iznos i rok plaćanja posredničke provizije u slučaju da prodavac sa posrednikom zaključi ugovor o ekskluzivnom posredovanju, prodavac odredi svoju neto cenu ili u slučaju da je promena posredničke provizije na bilo koji drugi način u interesu posrednika ili klijenta. Kupac i prodavac, odnosno zakupac i zakupodavac nemaju prava ugovaranja posredničke provizije.

Posrednik zadržava pravo na naplatu posredničke provizije i u slučaju da do realizacije budućeg predugovora o kupoprodaji nepokretnosti tj. do zaključenja konačnog ugovora ne dođe greškom bilo koje od ugovornih strana.

Ukoliko prodavac mimo posrednika proda ( ili zameni ) predmetnu imovinu licu sa kojim je na bilo koji način doveden u kontakt preko posrednika dužan je platiti posredniku iznos koji je dvostruko veći od ugovorenog bez obzira da li je posrednik učestvovao u sačinjenju predugovora , ugovora ili bilo kog drugog dokumenta vezanim za prenos vlasništva.

Prodavac je obavezan da na eventualni zahtev kupca kaže kupcu unapred dogovorenu bruto cenu ( sa provizijom ) bez obzira da li je posrednička provizija procentualno sadržana ili je ona dodata na neto cenu prodavca. Prodavac i posrednik nemaju obavezu da kupca upoznaju s iznosom i rokom plaćanja posredničke provizije ukoliko se ona naplaćuje od prodavca.

Posrednik nema obavezu prevoza klijenta.

Posrednik nema obavezu skrivanja identiteta klijenta osim ako ona nije izričito ugovorena u pisanoj formi.

Posrednik će učestvovati u pregovorima o kupoprodaji , odnosno zakupu nepokretnosti. Klijenti neće komunicirati mimo posrednika, ni uskratiti mogućnost posredniku da učestvuje u pregovorima.

Posrednik će o svom trošku, a na način koji smatra najboljim, oglašavati i nuditi predmetnu imovinu kupcima, odnosno zakupcima.

Posrednik će svakog ozbiljnog potencijalnog kupca, odnosno zakupca dovesti do predmetne imovine i obaviti prezentaciju iste.

Posrednik će obavestiti klijenta o svim okolnostima od značaja za prodaju, odnosno zakup predmetne nepokretnosti koje su mu poznate. Posrednik će sačiniti svu potrebnu dokumentaciju za overu kupoprodajnog ugovora, odnosno ugovora o zakupu. Sređivanje dokumentacije koja je dokaz nesmetanog raspolaganja predmetnom imovinom i nespornog vlasništva padaju na teret prodavca, odnosno zakupodavca.

Posrednik će klijentu dati svoje objektivno mišljenje o ceni, odnosno kiriji nepokretnosti u skladu s njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao drugim relevantnim okolnostima.

Prodavac, odnosno zakupodavac će upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete.

Osnovni sud u Nišu je nadležan za rešavanje sporova po pitanju nepoštovanja odredbi ugovora o posredovanju.

Klijent mora obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja, o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi s pravima nepokretnosti, rokovima i cenom odnosno kirijom , a sve u roku od 3 dana od dana nastale promene.

Klijent ima pravo predmetnu imovinu prodavati, odnosno izdavati i samostalno ili preko drugog posrednika licima s kojima nije doveden u kontakt preko agencije “Royal A.T. “ bez ikakve nadoknade.

Ugovarači mogu u pisanoj formi jednostrano i bez obrazloženja otkazati ugovor o posredovanju kad god hoće, ali se prodavac, odnosno zakupodavac obavezuje da plati posredniku proviziju u slučaju naknadne prodaje-zakupa predmetne imovine licu s kojim je na bilo koji način stupio u kontakt.

Posrednik može u celini ili delimično preneti na drugog posrednika svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju.

Rok važenja ugovora o posredovanju je 3 godine od dana zaključenja.

Neposredno po prezentaciji nepokretnosti kupac, odnosno zakupac s posrednikom zakljucuje poseban ugovor o posredovanju kojim potvrđuje da mu predmetna imovina nije do tada bila ponuđena ni na koji način , te da će sve pregovore o kupovini ili zameni, odnosno zakupu tih nepokretnosti obavljati isključivo preko ( ili u prisustvu ) posrednika, odnosno uz njegovu saglasnost. Kupac se obavezuje da u slučaju da neku od ponuđenih nepokretnosti kupi ili zameni mimo agencije “Royal A.T. ”( ili to učini lice koje je on na bilo koji način doveo u kontakt sa nekom od ponuđenih nepokretnosti)platiti agenciji “Royal A.T “ 3% od pripadajuće ( navedene ) cene prometne nepokretnosti najkasnije u trenutku zaključenja bilo kog dokumenta kojim se stiče pravo raspolaganja navedenom nepokretnošću, a mimo svih obaveza prodavca prema agenciji. Primerak tog ugovora koji zadržava kupac umesto tačne adrese, odnosno katastarske parcele ima navedenu približnu lokaciju. U svemu ostalom su ugovori identični. Rok važenja tog ugovora je godinu dana od dana zaključenja.

Klijent će kao poslovnu tajnu čuvati sve informacije do kojih dođe u toku poslovanja s posrednikom i obavezuje se da u suprotnom posredniku nadoknadi eventualnu štetu.

Posrednička provizija za zakup nepokretnosti jednaka jednoj mesečnoj kiriji i plaćaju je zakupac i zakupodavac po ½ u trenutku zaključenja ugovora o zakupu.

Posrednik nema obavezu vraćanja posredničke provizije u slučaju raskida ugovora o zakupu pre isteka roka.

Posrednik nema prava da utiče na klijente da izmiruju svoje poreske obaveze. Posrednik se brine da se nepokretnost preda kupcu, odnosno zakupcu sa izmirenim računima za komunalije i utrošenu električnu energiju i RTV pretplatu. Posrednik nema obavezu provere računa za kablovsku televiziju, internet, telefon i zajedničke trškove, jer se oni obračunavaju na osnovu pretplatničkih prava i tereti su lica, a ne nepokretnosti.

Obaveze posrednika prema klijentima se završavaju kada se u celosti izvrši sledeće : overa ugovora o kupoprodaji, odnosno zakupu, isplata kupoprodajne cene u celosti i zaključi zapisnik o primopredaji nepokretnosti.

Posrednik nema obavezu da u ime i za račun kupca vrši plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava ni da vrši uknjižbu prava vlasništva kupca u katastarske, zemljišne i druge javne knjige.

Posrednik ne odgovara klijentu za štetu koju mu je nanela druga ugovorna strana, a što posrednik nije mogao sa sigurnošću znati, ni proveriti u trenutku zaključenja ugovora.

Ako klijent 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 nadoknade.

Elektronska pošta e-mailovima između posrednika i klijenta po ugovoru o posredovanju, smatraće se direktnom ličnom komunikacijom.

Troškovi izrade dokumentacije vezane za predmetni promet i zakup padaju na teret posrednika, odnosno posrednik će ih sam sačiniti. U slučaju da navedenu dokumentaciju vrši lice po izboru kupca, kupac snosi troškove izrade istih. Prodavac ima pravo da se konsultuje sa licem po svom izboru i o svom trošku, ali nema prava izbora lica koja će vršiti izradu dokumentacije.

U svemu ostalom prihvataju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima i drugih zakona.

Posrednik je obavezan da ove opšte uslove poslovanja istakne na vidnom mestu u svom poslovnom prostoru i da s njim upozna klijente štampanjem na poleđini ugovora o posredovanju, ali selektivno u odnosu na to s kojim klijentom se ugovor zaključuje, tako da u slučaju da se ugovor zaključuje s prodavcem, odnosno zakupodavcem, na poleđini moraju biti sve obaveze prodavca, odnosno zakupodavca, a ako se ugovor zaključuje s kupcem, odnosno zakupcem na poleđini moraju biti sve obaveze kupca, odnosno zakupca..