

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Agencija za nekretnine

TEODORA NEKRETNINE

MB : 66311953 , PIB : 112725890

Vuka Karadžića 3, lok.1

26300 Vršac

1. OPŠTE ODREDBE

Opštom uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije za nekretnine „TEODORA NEKRETNINE“ kao posrednika i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica) .

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu odnosno zakupu nepokretnosti. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

2. PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je posrednik primio od vlasnika pismenim ili usmenim putem, nakon čega je sa vlasnicima sklopio Ugovor o posredovanju. Posrednik zadržava pravo na mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Ova greška može nastati iz razloga da je vlasnik nepokretnosti nesvesno dao netačne podatke ili da nije na vreme javio o promeni statusa nepokretnosti.

- Ponude i obaveštenja posrednika primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika sme preneti trećim licima.

- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je posrednik ponudio , obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti posrednika.

3. OBAVEZE KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Obaveze Posrednika

1. Da zaključi Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na način propisan Zakonom.
2. Da nastoji dovesti u vezu Nalogodavca sa potencijalnim klijentima radi zaključenja pravnog posla.

3. Da upozna Nalogodavca sa realnim tržišnim cenama nekretnina.
4. Da da Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima.
5. Da upozori Nalogodavca na poznate mu nedostatke nekretnine.
6. Da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozori Nalogodavca na : očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nekretninu; pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom; okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima.
7. Da obavi potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i da oglosi nekretninu na adekvatan način i da izvrši sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne , unapred iskazane troškove.
8. Da organizuje gledanje nekretnina.
9. Da čuva lične podatke Nalogodavca kao poslovnu tajnu, i po pisanom nalogu Nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom , odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje.
10. Da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
11. Da posreduje u pregovorima i nastoji da dodje do zaključenja pravnog posla.
12. Da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora) .
13. Da prisustvuje primopredaji nekretnine.
14. Da prati i pomaže Nalogodavcu prilikom overe dokumenata kod Javnog beležnika, zatim prilikom prebacivanja sredstava sa i na račun klijenta u banci kao i da uz pomoć vlasnika nekretnine obezbedi dokaz da su izmirena sva komunalna i druga potraživanja.
15. Da obavesti Nalogodavca o njegovim eventualnim obavezama prema poreskim organima kao i o načinu knjiženja nekretnine.
16. Da obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno Nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

- Neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledanje predmetne nekretnine;
- Organizovao susret između Nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, e-maila druge osobe ovlašćene za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

Prava posrednika prilikom posredovanja

- Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/kupac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapis posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhe prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje putem sredstava javnog informisanja, u svom poslovnom prostoru ili postavljanjem iste na svoj sajt ili putem interneta.
- Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

Ekskluzivno posredovanje

- Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je objekat 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 predmetne 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.
- Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

4. OBAVEZE NALOGODAVCA

1. Da zaključi Ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na način propisan zakonom.
2. Da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja u predoči tačne podatke o nekretnini (ili tačne podatke o nekretnini koju potražuje – ukoliko je nalogodavac kupac) te dostavi kompletnu dokumentaciju o nekretnini koju prodaje.
3. Da dostavi posredniku na uvid originalne 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 kao i na vidljive i nevidljive skrivene mane.
4. Da prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju preda fotokopiju (ili očitavanje) lične karte ili pasoša.
5. Da prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju obavesti o brojevima telefona i adresi elektronske pošte koje koristi i sa kojih posrednik prima informacije i instrukcije, i na koje šalje Nalogodavcu informacije potrebne za realizaciju ugovora.
6. Da omogući posredniku i osobi zainteresovanoj za zaključivanje posla razgledanje nekretnine na dogovoreni način i u dogovoreno vreme.
7. Da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje tačne podatke o ceni nekretnine, lokaciji, strukturi i dr.

8. Da nakon sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji isplati posredničku proviziju.
9. Da ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.
10. Da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
11. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.
12. Ukoliko Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti koji tokom trajanja tog Ugovora, kao i u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka, zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (u koliko predhodno nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti sa kupcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem posrednik doveo u vezu, obavezuje se da najkasnije predhodnog dana obavesti Posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora o prodaji, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko predhodno nije zaključen Predugovor) kod nadležnog javnog beležnika, kao i da najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko nije predhodno zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Predugovora ili Ugovora.
13. U koliko Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u zakupu nepokretnosti koji tokom trajanja tog ugovora, kao i u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka zaključi Ugovor o zakupu predmetne nepokretnosti sa zakupcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu, obavezuje se da u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja obavesti Posrednika o zaključenju ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti kao i da Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Ugovora.
14. Nalogodavac potpisom na Ugovoru o posredovanju ovlašćuje Posrednika da od nadležnog javnog beležnika i ostalih nadležnih organa (upravnika stambene zgrade, Poreske uprave, MUP-a i dr.) pribavi sve podatke o zaključenju posredovanih pravnih poslova, u svrhu zaštite prava i pravnih interesa Posrednika iz Ugovora.

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

- Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku 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 da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.
- Visina posredničke provizije za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koja je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.
- Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (vlasnički list, uverenje da nema tereta, i dr.), a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

- Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene troškove, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.
- Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani posao. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika, smatrati i roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.
- Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od godinu 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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.
- Ako pod uslovom i u roku iz predhodnog stava, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnijoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da isplati Posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako 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 o prometu nepokretnosti koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.
- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ga je u vezu doveo posrednik zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.
- Posrednik nije u obavezi da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanje jedne od ugovorenih strana i sl.), osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.

6. 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 ugovorenih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim 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 slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu a on tu informaciju prikrrio od kupca).

- Nepokretnost se kupuje u vidjenom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

7. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključivanjem pravnog posla za koji je posredovao ili otkazom u pisanoj, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom, ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaključuje na rok od godinu dana.
- Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani, to jest, nakon utvrđivanja autentičnosti otkaza. Prilikom otkazivanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac se mora legitimisati odnosno navesti iste one podatke koji se nalaze u postojećem Ugovoru kako bi se sprečila svaka moguća zloupotreba ovog stava. Nalogodavac je u slučaju otkaza Ugovora o posredovanju pre isteka roka na koji je potpisan dužan nadoknaditi agenciji stvarno učinjene toškove.
- U slučaju da i pored kompletne dokumentacije (Ugovor o posredovanju, Sporazum o gledanju), Nalogodavac odbije da izvrši svoju obavezu i plati ugovorenu posredničku naknadu Posredniku, Posrednik zadržava pravo da putem suda zahteva naplatu višestruko uvećane ugovorene posredničke naknade kao nadaoknadu višestrukih gubitaka nastalih neispunjavanjem ugovornih obaveza od strane Nalogodavca.
- Kad Ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

8. SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

- Posrednik je spreman za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom lične promocije, a na štetu drugih agencija).
- Međusobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Udruženja posrednika u prometu nekretnina.

9. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

- Na odnose Posrednika i Nalogodavca koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja, drugim opštim aktom Posrednika ili Ugovorom o posredovanju, primenjujuće se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o prometu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma, Smernice za procenu rizika od pranja novca i finansiranja terorizma za obveznike koji su posrednici u prometu i zakupu

nepokretnosti, Smernice za utvrđivanje stvarnog vlasnika stranke i smernice za evidentiranje stvarnog vlasnika registrovanog subjekta u centralnoj evidenciji, kao i drugih propisa Republike Srbije.

- Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na sajtu Posrednika.
- Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Vršcu.

U Vršcu, dana 25.11.2021. godine