

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 predusretljiv 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 koji odbijaju da ličnim ispravama dokažu svoj identitet ili odbijaju da ostave podatke za kontakt.

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

Posrednik neće posredovati ukoliko klijent odbije da sa 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 Niša. U slučaju prezentacije nepokretnosti van urbanog dela grada kupac plaća troškove goriva u iznosu od 20 dinara po pređenom kilometru i rad agenta 500 dinara po utrošenom satu.

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

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 klijenata. 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 je ona dodata na neto cenu prodavca. Prodavac i posrednik nemaju obavezu da kupca upoznaju sa iznosom i rokom plaćanja posredničke provizije ukoliko se ona naplaćuje od prodavca.

Posrednik nema obavezu prevoza klijenata.

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

Posrednik će učestvovati u pregovorima za kupoprodaju, odnosno zakup 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 sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i 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 sa pravima nepokretnosti, rokovima i cenom odnosno kirijom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.

Klijent ima pravo predmetnu imovinu prodavati, odnosno izdavati i samostalno, ili preko drugog posrednika licima sa kojima nije doveden u kontakt preko agencije " Geonekretnine " 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 sa kojim je na bilo koji način stupio u kontakt preko posrednika.

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 sa posrednikom zaključuje 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 " Geonekretnine (ili to učini lice koje je on bilo koji način doveo u kontakt sa nekom od ponuđenih nepokretnosti) platiti agenciji " Geonekretnine 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 sa posrednikom i obavezuje je da u suprotnom posredniku nadoknadi eventualnu štetu.

Posrednička provizija za zakup nepokretnosti je 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 troškove, 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 nadoknaditi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke nadoknade.

Elektronska pošta između e-mejlava iz ugovora o o posredovanju će se smatrati direktnom ličnom komunikacijom posrednika i klijenta.

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 koje 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 sa njim upozna klijente štampanjem na poleđini ugovora o posredovanju, ali selektivno u odnosu sa na to sa kojim klijentom se ugovor zaključuje, tako da u slučaju da se ugovor zaključuje sa prodavcem, odnosno zakupodavcem, na poleđini moraju biti sve obaveze prodavca, odnosno zakupodavca, a ako se ugovor zaključuje sa kupcem, odnosno zakupcem na poleđini moraju biti sve obaveze kupca, odnosno zakupca.