

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja (u daljem tekstu: **OUP**) uređuje se način poslovanja **Vila S** (u daljem tekstu: **Posrednik**) u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti odnosno poslovni odnos između Posrednika i naručioca usluga – fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu: **Nalogodavac/Klijent/Prodavac/Kupac/Zakupodavac/Zakupac**), u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Zakon).

Posrednik pruža uslugu posredovanja prema ovim OUP.

OUP sastavni su deo ugovora o posredovanju, čijim zaključenjem Nalogodavac potvrđuje da je upoznat sa sadržinom i saglasan sa primenom OUP, i nalaze se u prilogu zaključenog ugovora o posredovanju.

UGOVOR O POSREDOVANJU, EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE, POTPOSREDOVANJE

Ugovor o posredovanju zaključuju Posrednik i Nalogodavac u pisanom obliku u skladu sa Zakonom.

Nakon što je ugovor o posredovanju zaključen, promene sveobuhvatnosti usluge, produženje roka, promena cene ili drugih elemenata ugovora o posredovanju, zahtevaju aneks ugovora.

Nalogodavac može zaključiti ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja.

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju u ugovoru o posredovanju sa Posrednikom da u ugovorenom roku neće lično otuđiti predmetnu nepokretnost niti angažovati drugog posrednika u cilju istog. U suprotnom, dužan je da Posredniku na ime naknade štete isplati iznos ugovorene posredničke naknade, na šta će sve Nalogodavac biti upozoren u ugovoru o posredovanju.

Posrednik ima pravo da zaključi ugovor o potposredovanju, kojim će u celini ili delimično preneti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju na drugog posrednika ako se Nalogodavac sa tim izričito saglasi u istom, u skladu sa Zakonom.

OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI; PRAVA I OBAVEZE POSREDNIKA; ODGOVORNOST POSREDNIKA

Posrednik u zavisnosti od posredovanog pravnog posla, obavezuje se da sa pažnjom dobrog preduzetnika obavlja sledeće radnje i poslove, odnosno izvršava sledeće obaveze:

- obilazi predmetnu nepokretnost u cilju zaključenja i realizacije ugovora o posredovanju, pribavlja sve potrebne podatke o karakteristikama date nepokretnosti i obavlja i druge potrebne radnje (premer, fotografisanje, pravljenje video zapisa) radi potpunije prezentacije nepokretnosti na tržištu u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- vrši uvid u potrebnu originalnu dokumentaciju i u odgovarajuće javne registre, upozna je Nalogodavca sa pravnim statusom ponuđenih nepokretnosti i upozorava ga naročito na terete na nepokretnosti, ograničenja, moguće rizike i terete vezane za promet predmetne nepokretnosti;
- vrši procenu tržišne vrednosti predmetnih nepokretnosti, prati i analizira ponudu i tražnju istih na tržištu; oglašava prodaju/zakup predmetne nepokretnosti i marketinški prezentuje shodno karakteristikama date nepokretnosti i u skladu sa svojom poslovnom politikom (a u skladu sa Zakonom);
- organizuje razgledanje i prezentaciju predmetne nepokretnosti, odnosno obezbeđuje pomenuto preko drugih posrednika
- nastoji da nađe i dovede u vezu lice radi pregovora u cilju zaključenja predmetnog pravnog posla, i obaveštava Nalogodavca o potencijalnim ugovaračima;

Posrednik je doveo u vezu sa Nalogodavcem treće (pravno ili fizičko) lice radi pregovora o zaključenju pravnog posla ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa trećim licem:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca, treće lice ili drugog posrednika na razgledanje nepokretnosti
- organizovao pregovore u cilju zaključenja predmetnog posla
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, adrese, e-mail-a ili bilo kog drugog podatka koji se odnosi na treće lice, ili ako je saopštio tačnu lokaciju ili bilo koji drugi podatak o traženoj nepokretnosti
- obavezuje se na čuvanje i tajnost podataka koji se tiču Nalogodavca;
- obaveštava Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni pravni posao;
- organizuje i učestvuje u pregovorima vodeći računa o uslovima i Nalogodavca i potencijalnog ugovarača trudeći se da ih usaglasi kako bi došlo do zaključenja predmetnog pravnog posla, naročito o uslovima isplate, roku iseljenja i sl;
- obezbeđuje advokatsku uslugu ako je to izričito predviđeno ugovorom o posredovanju;
- organizuje sastavljanje, potpisivanje i overu predmetnog ugovora u formi javnobeležničkog zapisa odnosno solemnizaciju ugovora kod nadležnog javnog beležnika i prisustvuje svemu pomenutom;
- obezbeđuje prisustvo svih potrebnih učesnika i od njih kompletnu potrebnu dokumentaciju za dati pravni posao;
- organizuje i prisustvuje transferu novca preko poslovnih banaka, ulasku Kupca u posed nepokretnosti i primopredaji iste.

PRAVA POSREDNIKA

Posrednik ima pravo da uz saglasnost Nalogodavca uradi premer radi skice, fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čija prodaja/zakup je predmet ugovora o posredovanju. Sačinjena skica, fotografije, odnosno video zapise Posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti na tržištu odnosno potencijalnom ugovaraču, odnosno u svrhu oglašavanja iste u skladu sa Zakonom i svojom poslovnim politikom.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge Nalogodavcu ispostavi račun u skladu sa zaključenim ugovorom o posredovanju.

Posrednik na terenu vodi **Naloga za posredovanje** sa potpisom Kupca/Zakupca odnosno sa potpisom ovlašćenog lica drugog posrednika, naročito u cilju obezbeđenja posredničkog posla.

Kupac/Zakupac odnosno drugi posrednik potpisom na pomenutom Nalogu potvrđuje da mu je omogućeno odnosno obezbeđeno razgledanje i prezentacija u nalogu navedene nepokretnosti posredstvom Posrednika – Vila S, u suprotnom, činjenica da je Posrednik – Vila S obavio posredovanje, dokazivaće se drugim dokaznim sredstvima: svedocima, listingom telefonskih poziva, sms porukama, mejlovima i sl.

ODGOVORNOST POSREDNIKA

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u zaključenom pravnom poslu.

Posrednik ne odgovara za kvalitet predmetne nepokretnosti niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je Prodavac odnosno drugi posrednik u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrije od Kupca).

OBAVEZE NALOGODAVCA

U zavisnosti od vrste posredovanog posla, **Nalogodavac** ima sledeće obaveze:

- da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, a naročito tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi, površini i dr.;
- da jasno i nedvosmisleno saopštava svoje uslove prodaje/zakupa, da obaveštava Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja, i o promenama u vezi sa posredovanim poslom, a naročito u vezi sa pravima i teretima na predmetnoj nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u zakonskom roku od tri dana od nastale promene;
- da Posredniku da na uvid svu potrebnu originalnu dokumentaciju kojom dokazuje svoje vlasništvo na predmetnoj nepokretnosti: imovinsko-pravnu, projektnu, tehničku, urbanističku, građevinsku i sl.;
- da upozna Posrednika sa pravnim statusom nepokretnosti i da upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete i prava koji postoje na nepokretnosti;
- da omogući Posredniku i licima koje on dovede, zainteresovanim za zaključenje pravnog posla, razgledanje i prezentaciju nepokretnosti na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu u skladu sa ugovorom o posredovanju;
- da snosi trošak pribavljanja i overe potrebne dokumentacije za predmetni pravni posao i overu kod notara u skladu sa Zakonom, i ukoliko je izričito predviđeno ugovorom o posredovanju, da nadoknadi ugovorene troškove i isplati ugovorene dodatne usluge;
- da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika gledalo nepokretnost (ili povezano lice u smislu ovih OUP) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi predmetni pravni posao ili drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika

POSREDNIČKA NAKNADA

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu na osnovu ugovora o posredovanju i naloga za posredovanje, u trenutku zaključenja odnosno overe kod notara glavnog ugovora, osim ako Posrednik i Nalogodavac ne ugovore drugo u skladu sa Zakonom.

Posrednička naknada pokriva sve poslove koje Posrednik preduzima a koji su predviđeni ovim OUP i sastavni su deo ugovora o posredovanju, a poslovi koji prevazilaze okvir usluge iz OUP moraju biti ugovoreni i nisu obuhvaćeni posredničkom naknadom, za koje Posrednik ima pravo na naknadu u skladu sa Zakonom.

Iznos posredničke naknade i način određivanja iste, kao i vrsta i visina troškova dodatnih usluga, određeni su Cenovnikom usluga Posrednika koji je sastavni deo ovih OUP.

Posrednik stiče posredničku naknadu i u slučaju da lica povezana sa licem kojeg je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem zaključe posredovani ili drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika.

Povezanim licima smatraju se: bračni ili vanbračni drug, potomak, roditelj, roditelj bračnog druga, brat ili sestra lica kojeg je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem, pravno lice u vlasništvu ili suvlasništvu potencijalnog ugovarača ili navedenih srodnika, kao i lica koja su sa njim prisustvovala razgledanju nepokretnosti.

TROŠKOVI

Posrednik ima pravo na naknadu nastalih troškova, nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i to na njihov predujam, ako je to izričito predviđeno ugovorom o posredovanju; u slučaju odustanka od predmetnog pravnog posla, predujam troškova biće uračunat; Posrednik može da se uzdrži od pružanja usluge dok Nalogodavac ne ispuní svoje obaveze.

Ukoliko **Nalogodavac** u toku trajanja ugovora o posredovanju odustane od posredovanog pravnog posla, da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno savesti i poštenju, dužan je da Posredniku nadoknadi sve nužne troškove nastale tokom posredovanja odmah po ispostavljanju racuna, bez obzira da li je ugovoreno u skladu sa Zakonom.

Sve troškove, nužne za izvršenje naloga, koje Posrednik ima u toku posredovanja, snosi **Nalogodavac** odmah po ispostavljanju racuna ako se mogu pripisati njegovom nesavesnom ponašanju, bez obzira da li je ugovoreno.

Posrednik ima pravo na posebne i u ugovoru o posredovanju unapred iskazane troškove za sve radnje predviđene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajnu prezentaciju u skladu sa Zakonom.

ZAVRŠNE ODREDBE

Na sve što nije uređeno OUP, niti izričito predviđeno ugovorom o posredovanju, primeniće se neposredno odredbe Zakona, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i shodno Zakon o obligacionim odnosima.