

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Привредног друштва “WINNER NEKRETNINE” д.о.о.
БЕОГРАД – ЗЕМУН, Улица Сава Бурића број 8/64

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

- 1.1. Општим условима пословања уређује се пословни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, налогодавац потврђује да прихвата односно да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.
- 1.2. Општи услови су саставни део уговора о посредовању склопљеног између посредника и налогодавца.
- 1.3. Поједини појмови и називи у смислу ових Општих услова имају следеће значење:
 - **Посредник у промету непокретности – Привредно друштво “WINNER NEKRETNINE” д.о.о. БЕОГРАД - ЗЕМУН, Улица Сава Бурица број 8, Мат. бр. 21116505 ПИБ 109040215, уписана у РЕГИСТАР ПОСРЕДНИКА под бројем 508,**
 - **Посредовање у промету непокретности** – су радње посредника у промету непокретности које се тичу повезивања налогодавца и треће особе те преговора и припрема за склапање правних послова чији је предмет одређена непокретност нарочито при куповини и продаји.
 - **Налогодавац** је физичко или правно лице које с посредником у промету непокретности склапа писани уговор о посредовању (продавац, купац).
 - **Треће лице** је лице које посредник у промету непокретности настоји повезати с налогодавцем ради преговара о склапању правних послова чији је предмет одређена непокретност.
 - **повезана лица** су брачни, односно ванбрачни друг, потомак, или родителј налогодавца-физичког лица или трећег лица са којим посредник доведе у везу налогодавца, односно директор, заступник, оснивач, члан управног одбора налогодавца-правног лица односно са њима повезана лица у смислу овог става.
 - **Посредничка накнада** је износ који је налогодавац дужан исплатити посреднику за услуге посредовања.

II ПОНУДА НЕПОКРЕТНОСТИ

- 2.1. Наша понуда је заснована на подацима које примимо писменим и усменим путем од стране налогодавца. Постоји могућност грешке у опису и цени непокретности те могућност да је оглашавана непокретност већ продата или је власник непокретности одустао од продаје.
- 2.2. Наше понуде и обавештења налогодавац мора чувати као пословну тајну и само их уз наше писмено одобрење сме пренети трећој особи.
- 2.3. Ако је налогодавац већ упознат са непокретностима које смо му понудили, односно већ доведен у везу са трећим лицем заинтересованим за куповину непокретности, обавезан нас је без одлагања о томе обавестити писаним путем, путем електронске поште, факсом или препорученим писмом. У супротном, и у односу на те непокретности сматраће се да је налогодавац у везу са трећим лицем доведен у везу посредовањем посредника.

III ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

- 3.1. Посредник у оквиру услуге посредовања прихвата обавезу да изврши следеће радње:
 - 3.1.1. да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаном облику;
 - 3.1.2. да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
 - 3.1.3. да да налогодавцу објективно мишљење о просечној цени непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;

3.1.4. да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на очигледне могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права односно терете на предметној непокретности, постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима, а све на основу расположиве својинске документације и постојећих јавних евиденција (катастарска евиденција непокретности и регистар судских забрана);

3.1.5. да обави потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;

3.1.6. да омогући преглед непокретности;

3.1.7. да чува податке о личности налогодавца, а по писаном налогу налогодавца да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези са том непокретности, или о послу за који посредује Не сматра се да је повређена дужност чувања пословне тајне, ако податке посредник открије особама с којима настоји налогодавца довести у везу, а то је било преко потребно да би посредник испунио своју обавезу из уговора о посредовању склопљеног с налогодавцем.

3.1.8. да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;

3.1.9. да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;

3.1.10. присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);

3.1.11. да присуствује примопредаји непокретности;

3.2. Обавезе посредника из тачке 3.1. представљају уобичајене радње у поступку посредовања те у зависности од посебних карактеристика и околности конкретног посредованог посла, посредник може бити обавезан да изврши само неке од наведених радњи а да се тиме не доведе у питање извршење обавезе посредника у целисти.

3.4. Посредник ће послове посредовања обављати преко овлашћених агената продаје и других стручних служби. У пословању са конкретним налогодавцем, посредник ће у складу са организацијом пословања, одредити једног или више агената који ће бити задужени за непосредну сарадњу са тим налогодавцем. Налогодавац има право да захтева да му се одреди други агент продаје уместо раније одређеног, без обавезе навођења разлога због којих тражи промену.

IV ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА – ПРОДАВЦА

4.1. Налогодавац – продавац непокретности у оквиру услуге посредовања прихвата обавезу да изврши следеће радње:

4.1.1. да закључи уговор о посредовању са посредником у писаном облику;

4.1.2. да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;

4.1.3. да посреднику да на увид оригинале исправе које доказују његово право на непокретности, која је предмет промета, односно да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности, као и на друге околности које су од значаја за утврђивање правног статуса непокретности;

4.1.4. да осигура посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;

4.1.5. да обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др;

4.1.6. да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено или проистиче из закона и/или ових општих услова, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;

4.1.7. да обавести посредника писаним путем о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене (нарочито о чињеници да је сам или преко другог посредника исту понудио по нижој цени);

4.1.8. да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност показало интересовање да без посредника закључи уговор/предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника;

4.1.9. да сноси трошкове такси и накнада за прибављање свих потребних исправа а нарочито извода из јавних евиденција (матичне књиге, катастарска евиденција непокретности, евиденција Агенције за

привредне регистре и сл.) као и трошкове вођења поступака потребних ради ажурирања својинске документације непокретности.

4.2. Уколико налогодавац сам или преко другог посредника огласи продају непокретности по нижој цени од цене понуђене преко посредника, а о томе не обавести посредника у року утврђеном у тачки 4.1.7. посредник је овлашћен да сам, без прибављања посебне сагласности налогодавца, снизи цену по којој оглашава продају предметне непокретности до износа по коме се та непокретност оглашава од стране налогодавца и трећих лица.

4.3. Налогодавац одговара за штету нанету посреднику и трећим лицима, уколико није поступао према начелима савесности, а нарочито у погледу правног статуса и физичких карактеристика непокретности.

4.4. Налогодавац је обавезан да посредничку надокнаду исплати посреднику који га је први пут довео у везу са купцем а у случају да посредника доведе у везу са налогодавцем лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о томе упозна посредника како би се избегли потенцијални спорови између налогодавца и посредника међусобно, а у случају да то не учини сматраће се да је налогодавац са потенцијалним купцем први пут доведен у везу посредством посредника „WINNER NEKRETNINE“.

V ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА – КУПЦА

5.1. Налогодавац – купац непокретности у оквиру услуге посредовања прихвата обавезу да изврши следеће радње

5.1.1. да закључи уговор о посредовању са посредником у писаном облику;

5.1.2. да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;

5.1.3. да обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности за чију куповину је заинтересован, што посебно укључује што прецизније податке о желјеној цени, локацији, структури и др;

5.1.4. да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено или проистиче из закона и/или ових општих услова, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;

5.1.5. да обавести посредника писаним путем о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са начином плаћања, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;

5.1.6. да одмах обавести посредника да је лице чију непокретност је налогодавац разгледао преко посредника, показало интересовање да без посредника закључи уговор/предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника;

5.2. Налогодавац одговара за штету уколико није поступао према начелима савесности.

5.3. Налогодавац је обавезан да посредничку накнаду исплати посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је налогодавац разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је посредник „WINNER NEKRETNINE“ исту показао обавезан је да о томе упозна посредника, како се не би дуплирало разгледање, те како би се избегли потенцијални спорови између налогодавца и посредника као и посредника међусобно, а у случају да то не учине сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством посредника „WINNER NEKRETNINE“.

5.4. Налогодавац је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику налог, понуду или потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством посредника.

5.5. У случају да налогодавац одбије да потпише налог, понуду или потврду посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је посредник показао предметну непокретност налогодавцу или повезаним лицима, на начин описан у ставу 3.3. ових општих услова пословања, и поред одбијања да потпише налог, понуду или потврду, па налогодавац или са њим повезана лица у смислу ових општих услова пословања, закључи уговор о промету предметне непокретности, чињеница да је налогодавца у везу са продавцем довео посредник ће се доказивати другим доказним средствима-сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и слично.

VI УГОВОР О ЕКСКЛУЗИВНОМ ПОСЛОВАЊУ

6.1. Будући да је уговор о ексклузивном посредовању резултат посебног односа између налогодавца и посредника, истим се односи налогодавца и посредника могу уговорити на другачији начин у односу на ове опште услове пословања.

6.2. Све одредбе ових општих услова пословања односе се и на уговор о ексклузивном посредовању, у односу на она питања која самим уговором нису решена на другачији начин, под условом да нису у супротности са одредбама закона којима је уређен уговор о ексклузивном посредовању и са правном природом уговора о ексклузивном посредовању.

VII ПРАВА ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА

7.1. Посредник има право да, уз сагласност Налогодавца (продавац/закуподавац) фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању. Сачињене фотографије, односно видео записе посредник не сме користити у друге сврхе, осим у сврху презентације предметне непокретности потенцијалном купцу/закупцу, односно оглашаваће исте постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету.

7.2. Посредник има право да, у писаној односно електронској форми, закључи Уговор о потпосредовању, којим ће у целини или делимично, пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању на другог посредника, ако се налогодавац са овим изричито сагласио у уговору о посредовању. Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

7.3. Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун Налогодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим Општим условима пословања.

VIII ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ И ТРОШКОВЕ

8.1. Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења првог правног акта који у циљу реализације посредованог посла уговорне стране закључе (предуговор или купопродајни уговор).

8.2. Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предуговора, односно уговора, за који је посредовао, у складу са претходним ставом.

8.3. Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања.

8.4. Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

8.5. Посредник има право на посредничку накнаду ако посредовани правни посао уместо налогодавца – купца, закључи са њим повезано лице као и у случају да налогодавац - продавац, уместо са трећим лицем са којом га је посредник довео у везу, закључи посредовани правни посао са повезаним лицем тог трећег лица.

8.6. Ако након престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку награду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

8.6. Ако под условом и у року из претходног става, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

8.7. Посредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи лице које за посредника обавља послове посредовања.

8.8. Уколико налогодавац пре истека уговореног рока једнострано раскине уговор, дужан је у року од 7 (седам) дана посреднику надокнадити све трошкове посредовања који су настали до раскида уговора без обзира да ли је плаћање тих трошкова изричито уговорено уговором о посредовању.

8.9. Кад уговор престане због истека времена, уговорне стране немају једна према другој никаква потраживања осим обавезе налогодавца да плати посреднику оне трошкове за које је иначе било изричито уговорено да их налогодавац посебно плаћа.

8.10. Посредничка накнада која се обрачунава у процентима у односу на уговорну цену предметне непокретности изражену у еврима или другој страниј валути, плаћа се у динарској противвредности по продајном курсу „EUROBANK“ а.д. Београд, важећем на дан плаћања.

IX УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ

9.1. Уговор о посредовању склапа се између Посредника и Налогодавца и то у писаном облику. Под појмом писаног уговора подразумева се и уговор закључен у електронском облику у складу са прописима који уређују електронско пословање.

9.2. Уговор о посредовању склапа се на одређено време. Рок трајања уговора одређује се Уговором о посредовању, у сваком појединачном случају посредовања. Уговор о посредовању се може писаним споразумом уговорних страна више пута продужити.

9.3. Ако уговорне стране не договоре рок на који склапају Уговор о посредовању, сматраће се да је исти склопљен на одређено време од 12 (дванаест) месеци.

9.4. Налогодавац и посредник дужни су један другога обавестити о престанку уговора о посредовању најкасније 15 (петнаест) дана пре истека рока на који је уговор склопљен, уколико не желе наставити уговорни однос посредовања. Обавештење о престанку уговора даје се у писаном облику. У противном, уколико Налогодавац и/или Посредник не обавести другу страну о престанку уговора, уговор се сматра прећутно продуженим на исти рок на који је био првобитно склопљен.

9.5. Посредник и Налогодавац у случају прећутно продуженог трајања уговора могу у било које доба отказати уговор.

9.6. Уговор о посредовању се може једанпут прећутно продужити. По протеклу двоструког рока на који је склопљен првобитни уговор, уговор престаје, те се мора склопити нови уговор о посредовању уколико странке желе наставити уговорни однос.

9.7. Посредник може одбити склопити уговор о посредовању с Налогодавцем на основу своје слободне процене, а нарочито у било ком од следећих случајева:

9.7.1. ако је Налогодавац малолетна особа или особа која је потпуно или делимично лишена пословне способности, а не постоји одобрење законског заступника.

9.7.2. ако постоји основана сумња да дати подаци у вези идентитета физичког или правног лица, те његовој правној и пословној способности или овлашћењу о заступању нису истинити, односно ако постоји основана сумња да дати подаци у вези некретнине нису истинити,

9.7.3. ако је над Налогодавцем правним лицем покренут поступак стечаја, или се из пословања Налогодавца може закључити да је презадужен или неспособан за плаћање, или ако постоји било каква доспела, а неплаћена обавеза Налогодавца према Посреднику,

9.7.4. ако на посебан захтев Посредника Налогодавац одбије дати податке о члановима његовог домаћинства (повезаним лицима) или блиским особама правног лица.

X САРАДЊА СА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

10.1. Посредник у оквиру обављања услуге посредовања може сарађивати са другим посредницима који на тржишту послују у складу са законом, с тим да у случају закључења посредованог посла чија реализација је резултат сарадње посредника са другим посредницима, налогодавац не може имати веће обавезе од оних које је уговорио са посредником.

10.2. Посредник је овлашћен да послове посредовања за налогодавца повери подпосреднику посебним уговором, уз обавезу да налогодавца о закључењу таквог уговора обавести у року од 3 дана од дана закључења, осим уколико уговором о посредовању није изричито искључено право на закључење уговором о подпосредовању. Наведеним уговором о подпосредовању не могу бити уговорене никакве додатне обавезе за налогодавца.

XI ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

11.1. Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

11.2. Посредник одговара Налогодавцу у складу са Законом, за штету која је настала услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању и наведеним у овим Општим условима пословања од стране посредника.

11.3. Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза било које од оговорних страна у промету, које

су међусобно преузеле у закљученом Уговору (Предуговору).

11.4. Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, нити за скривене мане (осим у случају да му је продавац у писаној форми саопштио да непокретност има скривену ману, а он ту информацију прикрио од купца), као ни за правне недостатке непокретности.

XII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

12.1. Налогодавац може имати закључене Уговоре о посредовању са више посредника истовремено (осим у случају ексклузивног посредовања)

12.2. Налогодавци и трећа лица све своје сугестије, примедбе, похвале, обавештења или рекламације могу достављати посреднику писаним путем на адресу Београд - Земун, Сава Бурића број 8/67, електронском поштом на адресу office@winnernekretnine.com, путем телефона 011/31-64-051 као и непосредно у пословним просторијама посредника.

12.3. На односе између налогодавца и посредника који нису уређени овим Општим условима пословања, а нису уговорени уговором о посредовању, примјењују се одредбе Закона који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

У случају спора надлежан је Први основни суд у Београду.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

Опис трошкова	Износ	Плаћа - налогодавац	Рок плаћања
Продаја - провизија	-2 % уговорене цене	Продавац	предуговор / уговор
Куповина - провизија	-2 % уговорене цене	Купац	предуговор / уговор
Замена - провизија	-1.5 % вредности непокретности	Сваки уговарач замене	предуговор / уговор
Закуп	-50 % месечне закупнине	Закуподавац/Закупац	Уговор

Накнада која се обрачунава у процентима у односу на уговорну цену предметне непокретности изражену у еврима или другој страниј валути, плаћа се у динарској противвредности по продајном курсу „EUROBANK“ а.д. Београд, важећем на дан плаћања.

ПОСРЕДНИК
