

U skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, privredno društvo „RESIDENCE HILLS“ doo Beograd-Savski venac, Ul. Hercegovačka 14B 0202, BW RESIDENCES, MBR: 21662143, PIB: 112381585, upisano pod rednim br. 1315 u Registar posrednika Ministarstva trgovine, turizma i telekomunikacija (dalje: Posrednik) i to direktor Dragan Tašković, dana __.04.2021. godine, donosi sledeće

OPŠTE USLOVE POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Opšte odredbe

Član 1

Opštim uslovima poslovanja uređuje se odnos Posrednika sa nalogodavcem u vezi sa posredovanjem radi zaključenja ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti, i preciziraju upotrebljeni termini u smislu značenja istih.

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti je delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji obavlja Posrednik uz novčanu naknadu.

Posredovanje se vrši na osnovu ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju nalogodavac i Posrednik.

Posrednik je privredno društvo koje obavlja privrednu delatnost agencija za nekretnine (6831) i koje je u skladu sa odredbama Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, upisano u Registar posrednika koji vodi Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacija, pod rednim br. 1315.

Nalogodavac je fizičko ili pravno lice koje zaključi ugovor o posredovanju sa Posrednikom, kako bi mu Posrednik za iznos posredničke naknade - pružio uslugu posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Nalogodavac može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno punomoćnik nekog od tih lica.

Ugovor o posredovanju

Član 2

Ugovor o posredovanju zaključuje se između Nalogodavca i Posrednika, u pisanom odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina i istim se uređuju prava i obaveze ugovornih strana u vezi sa posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti

Ugovor o posredovanju pored prava i obaveza Posrednika i nalogodavca, naročito sadrži podatke o Posredniku i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja Posrednik posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

Opšti uslovi poslovanja Posrednika čine sastavni deo ugovora o posredovanju u prometu ili zakupu nepokretnosti i nalogodavac zaključenjem ugovora o posredovanju, potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika.

Obaveze Posrednika

Član 3

Posrednik će u obavljanju posredovanja postupati sa pažnjom dobrog privrednika, a u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će sledeće:

- 1) nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- 2) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- 3) izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti nalogodavca naročito na:
 - moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti;
 - upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;
 - postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- 4) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu i postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način
- 5) omogućiti pregled nepokretnosti;
- 6) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;
- 7) čuvati podatke o ličnosti nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuvati 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;
- 8) obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Radi izbegavanja nedoumica, smatraće se da je Posrednik doveo nalogodavca u vezu sa licem (fizičkim ili pravnim) radi pregovora o zaključenju predugovora ili ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti, ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa licem radi pregovora za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je to učinjeno na jedan od sledećih načina:

- ako je Posrednik neposredno odveo, ili uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- ako je Posrednik organizovao susret između nalogodavca i lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- ako je Posrednik nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili elektronske adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

Pravo Posrednika na posredničku naknadu

Član 4

Posrednik stiče pravo na isplatu posredničke naknade na dan zaključenja predugovora, a ukoliko predugovor nije zaključen, na dan zaključenja ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti radi čijeg prometa ili zakupa je Posrednik posredovao, a rok za isplatu posredničke naknade je 3 dana od dana zaključenja predugovora ili ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u situaciji kada nalogodavac zaključi predugovor ili ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti sa supružnikom, odnosno vanbračnim partnerom, potomkom, roditeljem ili bilo kojim drugim povezanim licem, lica sa kojim je Posrednik doveo u vezu nalogodavca.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku od 6. meseci od dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica Posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju – nalogodavac je dužan da Posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Posrednik nema pravo na posredničku naknadu, ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koje je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zaključi lice koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Posrednik nema obavezu da vrati primljeni iznos posredničke naknade, ukoliko nakon zaključenog predugovora, ne bude zaključen ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, kao ni ukoliko ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti bude raskinut.

Iznos posredničke naknade za posredovanje u prometu ili zakupu nepokretnosti, dužnik plaćanja posredničke naknade, rok plaćanja posredničke naknade, utvrđeni su na sledeći način:

Vrsta posredničke naknade	Iznos posredničke naknade	Dužnik plaćanja posredničke naknade (nalogodavac)	Rok plaćanja posredničke naknade
Prodaja	2% ugovorene cene	Prodavac	3 dana od dana zaključenja predugovora ili ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti
Kupovina	2% ugovorene cene	Kupac	
Zakup	100% iznosa jedne mesečne zakupnine	I zakupac i zakupodavac	

Posrednik ima pravo da odobri popust na iznos posredničke naknade.

Iznos posredničke naknade plaća se u dinarima, po srednjem kursu NBS na dan zaključenja predugovora ili ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti.

Iznosom posredničke naknade nisu obuhvaćeni sledeći mogući troškovi (kao što su pribavljanje dokumentacije o pravu svojine na nepokretnosti radi čijeg prometa ili zakupa se posreduje, angažovanje advokata za prisustvo sastancima i sl.) i iste snosi nalogodavac.

Nalogodavac može ugovoriti sa Posrednikom i pružanje sledećih dodatnih usluga, koje nisu obuhvaćene iznosom posredničke naknade i to dole navedenih usluga, po sledećim cenama:

- Procena nekretnina za stanove ispod 100m² – 150,00 EUR
- Procena nekretnina za stanove jednake ili iznad 100m² -300 EUR
- Usluge marketinga (koncept marketinške kampanje, izrade veb-sajtova, kataloga i sl.-100,00 EUR/hour
- Priprema Ugovora o zakupu i prodaji -190,00 EUR/hour
- Profesionalne pomoći u vezi izrade predugovora i druge neophodne dokumentacije 190,00 EUR/hour
- Pristup na overa predugovora ili ugovora o prodaji nekretnina kod javnog notara -190,00 EUR/hour
- Prikupljanje neohodne dokumentacije za overu predugovora ili ugovora o prodaji nekretnina kod javnog notara -250,00 EUR

Ostala prava Posrednika

Član 5

Posrednik ima pravo da, uz prethodnu saglasnost nalogodavca, napravi fotografije i video zapis kojima se prikazuje nepokretnost, i iste može koristiti isključivo u svrhu prezentacije nepokretnosti na tržištu.

Ukoliko nalogodavac u svojstvu kupca/zakupca odbije da potpiše Potvrdu o razgledanju nepokretnosti, Posrednik ima pravo da odbije da pokaže kupcu/zakupcu predmetnu nepokretnost. Ukoliko Posrednik bude pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu i pored toga što je odbio da potpiše Potvrdu o razgledanju nepokretnosti, pa kao rezultat tog posredovanja bude zaključen predugovor ili ugovor o prometu ili zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo Posrednik, dokazivaće se drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama itd.

Posrednik ima pravo da, u istoj formi kao i sam ugovor o posredovanju, zaključi ugovor o potposredovanju i da njime svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u celini ili delimično, prenese na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.

Posrednik će predati nalogodavcu kopiju ugovora o potposredovanju u roku od 3 dana od dana njegovog zaključenja.

Obaveze nalogodavca

Član 6

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- 1) obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) dati posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- 3) posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- 4) obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
- 5) predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla - predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- 6) isplatiti posredniku ugovorenu posredničku naknadu i nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja
- 7) obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene;
- 8) odmah obavestiti Posrednika da je lice koje Posrednik doveo u vezu sa nalogodavcem, pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi sa nalogodavcem predugovor ili ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti ili zaključi bilo koji drugi pravni posao koji je posledica posredovanja;
- 9) isplatiti Posredniku posredničku naknadu u celokupnom ugovorenom iznosu i u slučaju kada je druga strana ili povezano lice druge strane takođe nalogodavac Posrednika;
- 10) kupac ili zakupac u svojstvu nalogodavca isplatiće posredničku naknadu Posredniku, koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti – ukoliko je nalogodavac (kupac ili zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost, posredstvom drugog posrednika ili sam, pre nego što mu je Posrednik istu pokazao, obavezan je da upozna Posrednika sa tim, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika;
- 11) kupac ili zakupac u svojstvu nalogodavca će neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpisati Posredniku Potvrdu o razgledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost razgledao posredstvom posrednika;
- 12) prodavac ili zakupodavac u svojstvu nalogodavca će isplatiti posredničku naknadu Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem ili zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa nalogodavcem (prodavcem ili zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tome informiše Posrednika, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nalogodavac sa potencijalnim kupcem ili zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Posrednika.

Ako nalogodavac da nalog za posredovanje ili 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 naknade za posredovani posao.

Posebne klauzule u ugovorima o posredovanju

Član 7

Posebnom klauzulom ugovora o posredovanju, može se ugovoriti da Posrednik poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi da ostane anonimn, te je u skladu sa tom klauzulom Posrednik dužan da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

Posebnom klauzulom o ekskluzivnom posredovanju u ugovoru o posredovanju, nalogodavac se može obavezati, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnošću iz prethodnog stava ovog člana, za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Odgovornost za štetu

Član 8

Posrednik je obavezan da ispuni obaveze po osnovu ugovora o posredovanju, te se njegova odgovornost za štetu isključivo vezuje za ugovor o posredovanju.

Posrednik ne odgovara za bilo kakvu štetu koju bilo nalogodavac ili lice koje je posredovanjem doveo u vezu sa nalogodavcem pretrpi, mimo štete za koju se dokaže da je nastala kao posledica neispunjenja ugovornih obaveza Posrednika iz ugovora o posredovanju, uključujući, ali ne ograničavajući se na sledeće situacije:

Posrednik ne garantuje nalogodavcu, niti licu koje je doveo u vezu sa nalogodavcem da će između njih biti zaključen predugovor ili ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, te stoga Posrednik ne odgovara za štetu koju bilo koja strana pretrpi usled toga što predugovor ili ugovor nije zaključen.

Posrednik ne odgovara za štetu koju bilo koja strana pretrpi usled neispunjenja obaveza iz predugovora ili ugovora.

Posrednik ne garantuje da nepokretnost radi čijeg prometa ili zakupa posreduje, nema pravne ili materijalne nedostatke, te stoga Posrednik ne odgovara za štetu koju bilo nalogodavac ili lice koje je doveo u vezu sa nalogodavcem, pretrpi usled pravnih ili materijalnih nedostataka nepokretnosti.

Prestanak važenja ugovora o posredovanju

Član 9

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u delu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

Završne odredbe

Član 10

Na sva pitanja u odnosu između nalogodavca i Posrednika, koja nisu uređena ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu detaljnije ugovoreni ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

U Beogradu __.04.2021. godine

Za „RESIDENCE HILLS“ doo Beograd
Direktor
Dragan Tašković