



Агенција за посредовање у промету
и закупу непокретности „Интер Агент“,
Цара Лазара 50, 18400, Прокупље, Србија;
Матични број: 61514457;
ПИБ: 102818461;
027/325-724; 065/432-9862; 062/313-686.
interagent.rs
office@interagent.rs

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

у складу са Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.

Службени гласник РС, бр. 95/2013.

ОПШТИМ УСЛОВИМА ПОСЛОВАЊА агенције за посредовање у промету и закупу непокретности „ИНТЕР АГЕНТ“ из Прокупља, ул. Цара Лазара бр. 50, уписана у Регистар посредника под редним бројем 484, у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, уређује се пословни однос између Посредника у промету и закупу непокретности и Налогодавца (физичко или правно лице).

Закључењем Уговора о посредовању, Налогодавац потврђује да прихвата, односно да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.

Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључује налогодавац и Посредник. Налогодавац може имати закључене уговоре и са више Посредника осим у случају уговореног ексклузивног посредовања. Купац/закупац у својству Налогодавца је ОБАВЕЗАН да уколико се одлучи за куповину/закуп неке од непокретности које му је Посредник први показао или први дао информације о локацији, власнику и сл. односно омогућио разгледање те упознавање са предметном непокретношћу и да ОБАВЕСТИ Посредника о својим намерама. У случају да је Налогодавац (купац/закупац) разгледао предметну непокретност посредством друге агенције или самостално дужан је да о томе упозна Посредника, како се не би поновило разгледање, те како би се избегли евентуални спорови између Налогодавца и Посредника.

Ако Налогодавац то не учини сматра се као да је непокретност први пут разгледао преко Посредника. Такође, уколико Налогодавац (купац/закупац) Посредника не обавести о својим намерама да непокретност чије је разгледање омогућио Посредник он купи/закупи прихвата да обештети Посредника за уговорену провизију са Продавцем предметне непокретности и да надокнади трошкове агенцији а исто ако непокретност купи неко од његових ближих сродника (супруг/а, брат, сестра, родитељи, деца и сл.) Продавац/Закуподавац је у својству Налогодавца је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем/закупцем.

У случају да Посредник доведе у везу са Налогодавцем (продавац/закупац) лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о томе упозна Посредника, како би се избегли евентуални спорови међусобно а ако то не учини, сматраће се да је Налогодавац са потенцијалним купцем/закупцем, први пут доведен у везу посредством Агенције за посредовање у промету и закупу непокретности „ИНТЕР АГЕНТ“.

Купац/закупац је ДУЖАН да непосредно пре или после сваког разгледања предметне непокретности својеручно потпише Посреднику потврду о гледању непокретности која се налази на полеђини Уговора о посредовању у куповини. У случају да купац/закупац одбије да потпише „потврду“ из предходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник предметну непокретност показао и поред одбијања потписивања потврде те лице закључи Уговор о купородаји/закупу са Налогодавцем (купац/закуподавац), чињеница је да је купца/закупца у везу са

продавцем/закупаоцем довео Посредник ће то доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом и сл.

ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

Обавезе и права посредника:

- да закључи Уговор о посредовању са Налгоодавцем у писаној форми или електронском облику у складу са законом који уређује електронску трговину;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогоодавцем лице ради закључења правног посла;
- да Налгоодавцу пружи објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретност у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту као и другим релевантим околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет/закуп је предмет посредовања те да Налгоодавцу нарочито предочи: могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретност; уписана права односно терете на предметној непокретности; постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима.
- да изврши потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом/закупом непокретности на одговарајући начин у складу са начином пословања и уобичајеном праксом. Посебно да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које превазилазе уобичајену презентацију а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
- да омогући разгледање непокретности;
- да чува податке о личности Налгоодавца, а по писаном налогу Налгоодавца да чува као пословну тајну податке о непокретности у вези са чији предметом/закупом посредује;
- да обавести Налгоодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и да настоји да до закључења Уговора и дође;
- да присуствује приликом закључења правних послова (Предуговор и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности уколико се то од њега захтева;
- да води евиденцију о посредовању и потпосредовању.
- Сматра се да је Посредник омогућио налогоодавцу везу са другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла ако је Налгоодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је: непосредно одвео, или упутио Налгоодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности; организовао сусрет између Налгоодавца и трећег лица (или његовог представника – пуномоћника, сродника и сл.) ради преговарања за закључење правног посла; Налгоодавцу саопштио име, број телефона, телефакса или и – мејл адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла или ако му је саопштио тачну локацију (адресу, кат. парцелу и сл.) предметне непокретности.

Посредник има право да, уз сагласност Налгоодавца (продавац/закупац) 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 оглашавање исте постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету.

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

Ексузивно посредовање Налгоодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о есклузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је предмет Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

Ако за време важења клаузуле о есклузивном посредовању Налгоодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретности за који је посредовао други посредник, или лично, без посредовања било ког посредника, дужан је да

Посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да у Уговору о посредовању посебно упозори Налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

Обавезе налогодавца:

- да обавести Посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања
- да Посреднику да на увид оригиналне исправе које доказују његово право на непокретности, које је предмет промета, односно да упозори Посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- да осигура Посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и уговорено време;
- да обавести Посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др.;
- да исплати Посреднику уговорену посредничку накнаду, у случају реализације уговореног промета, као и случајевима из дела ових Општинских услова;
- да обавестити Посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др.;
- да исплати Посреднику уговорену посредничку накнаду, у случају реализације уговореног промета, као и случајевима из дела или ових Општинских услова. Уколико је посебно уговорено, да надокнади Посреднику и друге додатне трошкове настале посредовањем;
- да обавести Посредника писаним путем или у електронској форми 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;
- да одмах обавести Посредника да је лице које је преко Посредника гледало непокретност (или са њим повезано лице) показало интересовање да без посредника закључи Уговор/Предуговор о купопродаји непокретности, Закупно непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника.

ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАДОКНАДУ

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења Уговора за који је посредовао, осим ако Посредник и Налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења Предуговора за који је посредник посредовао. Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења Предуговора, односно Уговора за који је посредовао у складу са предходним ставом. 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 Општинских услова пословања. Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (извод из Катастра и сл.), а која је потребна за промет предметне непокретности сноси Налогодавац, ако није другачије уговорено у Уговором о посредовању.

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. Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, као и друга лица повезана са лицем са којим је посредник довео у везу Налогодавца, закључи посредовани правни посао. Повезаним лицима ће се, поред наведених сродника, сматрати и, родитељи брачног друга, његова браћа и сестре, као и правно лице које је у власништву (сувласништву) потенцијалног купца, или његових сродника наведених у овом ставу, као и лица која су са њим присуствовала презентацији непокретности.

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 Уговором о посредовању није другачије уговорено. 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 Уговором о посредовању није другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са Налогодавцем, у своје име, као уговорна страна, закључи Уговор о промету непокретности који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са Налогодавцем закључи лице које за Посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања. Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, Предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника. 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. Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобно преузеле у закљученом Уговору (Предуговору). 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).

ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговор закључује. Ако није другачије уговорено, сматраће се да је Уговор закључен на две године. Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства закључењем правног посла за који је посредовано, протеком рока на који је закључен (ако у Уговору о посредовању није другачије уговорено), или отказом Налогодавца који се даје у писаној или електронској форми.

Отказ Уговора о посредовању не мора бити образложен, може бити дат у свако доба (осим код ексклузивног посредовања, где се рок сматра битним елементом Уговора) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На односе између Налогодавца и Посредника који нису регулисани Уговором о посредовању, нити су уређени овим Општим условима пословања, примењиваће се непосредно одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности као и других прописа који регулишу ову област као и Закона о облигационим односима.

Ови Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању, истакнути су на видном месту у просторијама Посредника.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

Ценовник посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене или изнајмљивања непокретности.

КУПОПРОДАЈА - провизија се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене или у посебним случајевима када се одређује фиксна посредничка надокнада. Провизија се наплаћује за посао купопродаје, замене или закупа непокретности искључиво од Налогодавца – Продавца непокретности и то у минималном износу од 500 €. Процентално, минимална провизија износи 1.5% до максималних 3% од укупног постигнутог износа купопродајне цене.

ЗАКУП – провизија се наплаћује у фиксним износима у зависности од дужине ренте непокретности и то минимално 50% од месечне закупнине, од 12-59 месеци закупа – 75% месечне закупнине док за период дужи од 60 месеци (5 година) 100 % месечне закупнине. ПДВ (порез на додату вредност – 20%) није урачунат у цену.