

br. u registru posrednika 1308



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti
Patrijarha Varnave broj 40, Beograd
Tel: 011/4017 773, 060/0800 494
PIB: 111755076
MB 21534617
Komerцијална банка 205-0000000273014-17

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

1. Опште одредбе
2. Опис послова које је посредник дужан да обави, права и обавезе посредника и налогодавца, ексклузивно посредовање
3. Остваривање права на посредничку накнаду
4. Одговорност за штету
5. Престанак важења Уговора о посредовању
6. Опште одредбе
7. Ценовник услуга

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

У складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности општим условима пословања Агенције за некретнине BGHOME realestate уређује се пословни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, односно прихватањем ових услова налогодавац потврђује да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности. Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању Закљученом између Посредника и Налогодавца.

Налогодавац може имати закључен уговор о посредовању са више Посредника, осим у случају ексклузивног посредовања.

Купац/закупац у својству Налогодавца посредничку провизију исплаћује оном Посреднику који му је први омогућио разгледање предмете непокретности.

Продавац/закупаодавац у својству Налогодавца посредничку провизију исплаћује посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем/закупцем

II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ, ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА И НАЛОГОДАВЦА, ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Обавезе и права посредника

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаном облику;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
- да пружи налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti

Patrijarha Varnave broj 40, Beograd

Tel: 011/4017 773, 060/0800 494

PIB: 111755076

MB 21534617

Komercijalna banka 205-0000000273014-17

тржишту, као и другим релевантним околностима;

- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на 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;
- 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 ;
- да омогући разгледање непокретности;
- 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;
- да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;
- да присуствује код закључења правног посла (Предговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности;

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је:

- непосредно одвео, или упутио налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности;
- организовао сусрет између налогодавца и трећег лица ради преговарања за закључење правног посла;
- налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, или е- адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

Обавезе налогодавца

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања,

br. u registru posrednika 1308



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti

Patrijarha Varnave broj 40, Beograd

Tel: 011/4017 773, 060/0800 494

PIB: 111755076

MB 21534617

Komercijalna banka 205-0000000273014-17

- да посреднику да на увид оригинале 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 у договорено време;
- да обавестити посредника о свим битним подтацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др;
- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- 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;
- 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.

- Купац/Закупац у својству Налагодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством Посредника.

- У случају да купац/закупац одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/закупцу и поред одбијања да потпише Потврду о гледању непокретности, па купац/закупац или са њим повезана лица наведена у Закону о посредовању и Општим условима пословања, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/закупца у вези са продавцем/закуподавцем довео посредник ће се доказивати другим релевантим доказним средствима-сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама, итд.

Ексклузивно посредовање

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању да у уговореном року неће лично, нити ангажманом другог Посредника отуђити непокретност која је предмет Уговора о посредовању.

Уколико за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези непокретности која је предмет Уговора о посредовању уз посредовање другог Посредника дужан је да Посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде

br. u registru posrednika 1308



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti
Patrijarha Varnave broj 40, Beograd
Tel: 011/4017 773, 060/0800 494
PIB: 111755076
MB 21534617
Komerцијална банка 205-0000000273014-17

III ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења Уговора (Предговора) за који је посредовао, тј. давања капаре или аванса, с тим да накнадни одустанак странака од закључења главног Уговора нема утицаја на остварену Посредничку накнаду.

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предговора, односно уговора, за који је посредовао, ускладу са претходним 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 Општих 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 Уговору 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, или родитељ лица са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључи посредовани правни посао.

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 опосредовању другачије било 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 је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Посредник, односно потпосредник 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

br. u registru posrednika 1308



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti
Patrijarha Varnave broj 40, Beograd
Tel: 011/4017 773, 060/0800 494
PIB: 111755076
MB 21534617
Komerцијална банка 205-0000000273014-17

посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања. Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку наканду (у случају раскида Уговора, Предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено

IV ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

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

Посредник одговара Налагодавцу у складу са Законом са 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 заскривене мане (осим у случају да му је продавац у писаној форми саопштио да непокретностима скривену ману, а онту информацију прикрио од купца).

V ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговор закључује. Ако није другачије договорено, сматраће се да је Уговор закључен на период од годину дана. 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 Налагодавца 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.

VI ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

Ови Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању, истакнути су на видном месту у просторији Посредника и објављени на сајту Посредника

br. u registru posrednika 1308



BG HOME REAL ESTATE

Agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti

Patrijarha Varnave broj 40, Beograd

Tel: 011/4017 773, 060/0800 494

PIB: 111755076

MB 21534617

Komercijalna banka 205-0000000273014-17

Ценовник услуга

Ценовник посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене и изнајмљивање некретнина.

КУПОПРОДАЈА (провизија се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене)

Продаја (провизија за посредовање приликом продаје некретнине, наплаћује се од продавца)

- 2%
- 600 евра (у случају да је цена непокретности која је предмет продаје нижа од 30.000 евра)

Куповина (провизија за посредовање приликом куповине некретнине, наплаћује се од купца)

- 2%
- 600 евра (у случају да је цена непокретности која је предмет куповине нижа од 30.000 евра)

Замена (провизија се наплаћује од сваке странке у замени)

- 2% (процент се рачуна од вредности некретнине коју је странка стекла заменом)
- 600 евра (у случају да је вредност непокретности која је предмет замене нижа од 30.000 евра)

Износ посредничке накнаде може бити и нижи од предвиђеног овим ценовником уколико је Уговором о посредовању тако уговорено.

ЗАКУП (провизија за посредовање приликом закупа непокретности наплаћује се у процентима од договорене цене закупа).

Закуподавац

- Минимално 50% од прве месечне закупнине

Закупац

- Минимално 50% од прве месечне закупнине