

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

ДРУШТВО „ПАНОРАМА НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о. из Београда,
Улица Стругарска број 7,
мат. број 20340541, ПИБ 105223643,
уписано у регистар посредника под бројем 018

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања ДРУШТВА „ПАНОРАМА НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о уређује се пословни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодаваца (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 у промету односно закупу непокретности који закључују налогодавац и посредник.

Налогодавац може имати закључене уговоре о посредовању са више посредника истовремено, изузев у случају ексклузивног посредовања.

На односе између налогодавца и посредника који нису регулисани уговором о посредовању, нити су уређени Општим условима пословања, примењиваће се одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, Закона о облигационим односима и других позитивних прописа који регулишу ову област.

Поједини појмови и називи у смислу ових Општих услова о пословању имају следеће значење:

Посредник у промету непокретности - „ПАНОРАМА НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о. из Београда, Улица Стругарска број 7, мат. број 20340541, ПИБ 105223643, уписано у регистар посредника под бројем 018.

Налогодавац - физичко или правно лице које са посредником склапа писани уговор о посредовању (продавац, купац, закуподавац, закупац).

Треће лице - лице које посредник настоји повезати са налогодавцем ради преговора о склапању правних послова чији је предмет одређена непокретност.

Повезана лица - брачни, односно ванбрачни друг, потомак или родитељ 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 њим повезана лица у смислу овог става.

Посредовање у промету непокретности - радње посредника у промету и закупу непокретности које се тичу повезивања налогодавца и треће особе, те преговора и припрема за склапање правних послова чији је предмет одређена непокретност.

Посредничка накнада - износ који је налогодавац дужан исплатити посреднику за услуге посредовања.

II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

- 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 да налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на 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 преглед 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 (Предуговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности;

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) ради преговарања 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.

III ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- да закључи уговор о посредовању са посредником у писаном облику
- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања,
- 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 подацима 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;
- 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.

Уколико налогодавац сам или преко другог посредника огласи продају непокретности по нижој цени од цене понуђене преко “Панорама некретнине” д.о.о. а о томе не обавести “Панорама некретнине” д.о.о. најкасније у року од три дана од настале промене, у обавези је да посреднику накнади сву штету коју му проузрокује оваквим својим понашањем.

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.

Налогодавац је у обавези да посредничку накнаду исплати посреднику који га је први 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, а у случају да то не учини сматраће се да је налогодавац са потенцијалним купцем први пут доведен у везу посредством “Панорама некретнине” д.о.о.

Налогодавац купац-закупац 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 “Панорама некретнине” д.о.о.

У случају да налогодавац одбије да потпише налог, понуду или потврду о гледању непокретности, посредник није у обавези да му предметну непокретност покаже.

У случају да је посредник, и поред одбијања налогодавца да потпише налог, понуду или потврду о гледању непокретности, показао предметну непокретност налогодавцу или повезаним лицима па налогодавац или са њим повезана лица закључе уговор о промету предметне непокретности, чињеница да је налогодавца са продавцем довео у везу посредник доказиваће се другим доказним средствима-сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и слично.

IV ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ

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 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.

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 о посредовању 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 посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

V УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговор о посредовању закључују посредник и налогодавац у писаном облику. Под уговором закљученим у писаној форми сматра се и уговор закључен у електронском облику у складу са прописима који уређују електронско пословање.

Уговор о посредовању се закључује на одређено време. Рок важења уговора се одређује самим уговором. Важење уговора се може продужити писаним споразумом странака.

Уколико уговором није одређен рок важења уговора, сматра се да је уговор закључен на одређено време у трајању од 12 (дванаест) месеци.

Посредник на основу слободне процене може да одбије да закључи уговор о посредовању са налогодавцем, а нарочито у следећим случајевима:

- ако је налогодавац малолетно лице или лице потпуно или делимично лишено пословне способности а не постоји одобрење законског заступника или стараоца,

- ако постоји основана сумња да ли су истинити подаци у вези са идентитетом налогодавца, његовој правној или пословној способности или овлашћењу за заступање, односно постоји основана сумња да су ови подаци неистинити,

- ако је над правним лицем покренут стечајни поступак или се из његовог пословања може закључити да је презадужен или несолвентан или ако постоји било каква доспела а неизмирена обавеза налогодавца према посреднику,

- ако одбије да да податке о са њим повезаним лицима.

Уговор о посредовању престаје:

- протеком рока на који је закључен,
- закључењем правног посла за који је посредовано,
- отказом уговора који не мора бити образложен.

VI УГОВОР О ЕКСКЛУЗИВНОМ ПОСРЕДОВАЊУ

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању да у уговореном року неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретношћу за који је посредовао други посредник, дужан је 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.

VII ПОДПОСРЕДОВАЊЕ

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 који је резултат сарадње више посредника, налогодавац не може имати веће обавезе од оних уговорених са посредником.

Посредник је овлашћен да послове посредовања за налогодавца повери подпосреднику посебним уговором уз обавезу да налогодавца обавести о закључењу таквог уговора у року од 3 дана од дана закључења тог уговора. Уговором о подпосредовању не могу бити уговорене никакве додатне обавезе за налогодавца.

Уговором о посредовању може бити искључено право на закључење уговора о подпосредовању.

VIII НАКНАДА ШТЕТЕ

Посредник у обављању посредовања мора поступати са пажњом доброг привредника.

Посредник одговара налогодавцу за штету која је настала услед неиспуњења обавеза преузетих уговором о посредовању и Општим условима пословања.

Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза било које уговорне стране за обавезе које су оне преузеле уговором (предуговором).

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, као ни за скривене мане и правне недостатке непокретности.

IX 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 промету и закупу непокретности, Закона о облигационим односима и других позитивних прописа који регулишу ову област.

“ПАНОРАМА НЕКРЕТНИНЕ” д.о.о.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

1. Посредовање у купопродаји непокретности

- a) За непокретности вредности до 20.000 еур, посредничка накнада износи 500 еур у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате
- b) За непокретности вредности од 20.000 еур до 35.000 еур посредничка накнада износи 750 еур у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате
- c) За непокретности вредности од 35.000 еур до 50.000 еур посредничка накнада износи 1.000 еур у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате
- d) За непокретности вредности веће од 50.000 еур посредничка накнада износи 2% од договорене купопродајне цене у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате

2. Посредовање у закупу непокретности

Посредничка накнада износи 50% од прве месечне закупнине у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате

3. Посредовање у замени непокретности

Посредничка накнада се наплаћује по тачки 1. овог ценовника за свеку непокретност посебно

“ПАНОРАМА НЕКРЕТНИНЕ” д.о.о.