

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

DRUŠTVO „PANORAMA NEKRETNINE“ d.o.o. iz Beograda, Ulica Resavska 86, mat. broj 20340541, PIB 105223643, koje zastupa direktor Radmila Stanković

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja DRUŠTVA „PANORAMA NEKRETNINE“ d.o.o. uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

- da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom obliku;
 - da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
 - da da nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
 - da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i da upozori 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 ograničenje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
 - da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove ;
 - da omogući pregled nepokretnosti;
 - da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnosti, ili o poslu za koji posreduje;
 - da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
 - da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;
 - da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
 - da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:
- neposredno odveo, ili uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
 - organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
 - nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e- adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

OBAVEZE NALOGODAVCA

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da posredniku da na uvid originale isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koje je predmet prometa, odnosno da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;
- da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
- da obavesti posrednika pisanim putem 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 nastale promene;
- da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika.

III OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

Iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge posrednika, utvrđeni su Cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojom je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku nagradu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

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

IV OPŠTE ODREDBE

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe Zakona koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

CENOVNIK USLUGA

1. Posredovanje u kupoprodaju nekretnina od 2,0% do 6,0% od dogovorene prodajne cene nepokretnosti i plaća se na dan overe predugovora ili ugovora.
2. Minimalni iznos posredničke nadoknade je 600 EUR u dinarskoj protivvrednosti (za nepokretnosti vrednosti do 35.000 EUR u slučaju kada je nalogodavac prodavac) odnosno 1.000 EUR u dinarskoj protivvrednosti (za nepokretnosti vrednosti do 50.000 EUR u slučaju kada je nalogodavac kupac).
3. Zamena nekretnina (plaća svaki nalogodavac po 2.0% vrednosti nepokretnosti).
4. Usluga kompletiranja dokumentacije za prodaju nekretnina 0,3% do 1,5% procenjene vrednosti nekretnine.
5. Izrada Predugovora i Ugovora sa proverom dokumentacije i angažovanjem pravnika 0,5% do 1,0% dogovorene prodajne cene nepokretnosti.
6. Priprema dokumentacije za knjiženje nepokretnosti - 5.000-50.000 din.
7. Usluga pripreme potrebne dokumentacije za RUJP RS kao i predaja iste bez posredovanja u prometu nekretnina - 3.000 din.
8. Usluga pribavljanja lista nepokretnosti iz RGZ SKN - 2.000 din.
9. Provera svojinske dokumentacije nekretnine bez učešća u kupoprodaji - 5.000 din.
10. Sve ostalo što nije predviđeno ovim cenovnikom se neposredno ugovara sa odgovornim licem posrednika.

DIREKTOR