



ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ ZORICA TANASKOVIĆ PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE PORTA NEKRETNINE BEOGRAD

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општи услови пословања, („Општи услови“), посредника у промету и закупу непокретности **ZORICA TANASKOVIĆ PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE PORTA NEKRETNINE BEOGRAD**, Тадеуша Кошћушка бр. 94, Матични број **64879782**, ПИБ: **110500477**, уписаног у Регистар посредника по бројем **935**, („Посредник“), чине састави део Уговора о посредовању у промету односно закупу непокретности („Уговор о посредовању“), који у писменој форми односно електронском облику закључују **Посредник** (ПОРТА НЕКРЕТНИНЕ) и **Налогодавац** (физичко или правно лице, које може да буде продавац, купац, закуподавац или купац непокретности, односно пуномоћник неког од тих лица).

На односе **Посредника** и **Налогодавца** који нису регулисани овим Општим условима или Уговором о посредовању, примењиваће се одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, Закона о облигационим односима и други прописи.

Налогодавац може имати закључене Уговоре о посредовању са више посредника истовремено (осим у случају ексклузивног посредовања).

Купац или Закупац у својству **Налогодавца** је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише **Посреднику** Потврду о разгледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством **Посредника**.

ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА

Посредник се, зависно од врсте посредованог правног посла, обавезује да ће:

- 1) Настојати да нађе и доведе у везу са **Налогодавцем** лице ради закључивања посла који је предмет Уговора о посредовању;
- 2) Дати **Налогодавцу** објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- 3) Извршити увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретност чији промет, односно закуп је предмет посредовања, и упозорити **Налогодавца** на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права, односно терете на предметној непокретности, постојања права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;
- 4) Обавити потребне радње ради презентације непокретности на тржишту и поставити оглас у вези са прометом односно закупом непокретности на одговарајући начин;

- 5) Извршити све друге радње договорене Уговором о посредовању које превазилазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
- 6) Омогући разгледање непокретности;
- 7) Посредује у преговорима и настоји да дође да закључења Уговора;
- 8) Да присуствује код закључења правног посла (Предговора и Уговора),
- 9) Да присуствује примопредаји непокретности;
- 10) Да обезбеди, по потреби стандардне моделе пуномоћја, предговора и главног уговора;
- 11) Осим података које је по Закону дужан да открије, **Посредник** ће чувати податке о личности **Налогодавца** и по писаном налогу **Налогодавца** чувати као пословну тајну, податке о непокретности у вези са чијим прометом, односно закупом посредује или вези са послом за који посредује;
- 12) Обавести **Налогодавца** о свим околностима од значаја за предметни посао које су му познате;
- 13) Да води евиденцију о посредовању и о потпосредовању.

ПРАВА ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА

Посредник има право да, уз сагласност **Налогодавца** фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању и исте их не сме користити у друге сврхе, осим у сврху презентације предметне непокретности постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету.

Посредник има право да, у писаној односно електронској форми закључи Уговор о посредовању, којим ће и целини или делимично пренети своја права и обавезе из Уговора о посредовању на другог посредника, ако се **Налогодавац** са овим изричито сагласио у Уговору о посредовању.

ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

Налогодавац се, зависно од врсте посредованог правног посла, обавезује да ће:

- 1) У тренутку закључења Уговора о посредовању предати **Посреднику** очитану личну карту;
- 2) Обавестити **Посредника** о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- 3) Дати **Посреднику** на увид оригинале исправа које доказују његово право на непокретност која је предмет промета, односно упозорити **Посредника** на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- 4) **Посреднику** и лицу заинтересованом за закључење правног посла омогућити разгледање непокретности, а на договорени начин и у договорено време;
- 5) Обавестити **Посредника** о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке од цене, локацији, структури непокретности и др;
- 6) Предати **Посреднику** овере копије свих исправа којима доказује право својине на предметној непокретности, приликом закључења посредованог правног посла – Предговора или главног Уговора у вези са прометом или закупом непокретности;
- 7) Исплатити **Посреднику** уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, надокнадити **Посреднику** друге трошкове настале током посредовања;
- 8) Обавестити **Посредника** 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. Ако **Налогодавац** да налог за посредовање или закључи Уговор о посредовању противно начелу савесности и поштења, дужан је надокнадити трошкове настале током посредовања, који не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде.

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 захтевати делимично плаћање посредничке накнаде унапред, односно пре закључења Предуговора, односно Уговора за који је посредовао. Трошкове додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања **Посредник** може наплатити, ако је то изричито наведено у Уговору о посредовању.

Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге, утврђени су **Ценовником посредничких услуга** који су саставни део општих услова пословања.

Уласком **Посредника** у систем ПДВ-а, на Уговоре о посредовању закључене пре уласка у систем ПДВ-а, провизија се наплаћује тако што се на уговорену цену провизије додаје износ ПДВ-а.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (лист непокретности и сл.) а која је потребна за промет предметне непокретности сноси **Налогодавац**, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун **Налогодавцу**, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим општим условима пословања.

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 са **Налогодавцем**, 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.

Посредник има право на посредничку накнаду ако је то Уговором о посредовању уговорено и у случају да без знања и учешћа **Посредника** **Налогодавац** са трећим лицем, као продавцем или купцем, или чланом његове породице са којим га је **Посредник** довео у везу, закључи Предуговор, односно Уговор о купопродаји описане непокретности у року од 12 (дванаест) месеци од дана показивања непокретности, у том случају ће **Налогодавац** бити у обавези да **Посреднику** исплати целокупан износ посредничке накнаде из Уговора о посредовању.

Налогодавац није у обавези плаћања посредничке накнаде из Уговора о посредовању уколико закључи Предуговор или Уговор о купопродаји са трећим лицем као продавцем или купцем, која овај **Посредник** није довео у везу са **Налогодавцем**.

Ако након престанка важења Уговора о посредовању, у случају када исти престаје на основу отказа **Налогодавца**, а у року не дужем од месец дана **Налогодавац** или његово блиско лице закључе правни посао који је непосредна последица **Посредничког** посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, **Налогодавац** је дужан да **Посреднику** исплати уговорену посредничку накнаду у целини.

Ако под условом и у року из претходног члана, **Налогодавац** или његово блиско лице закључе правни посао који је у значајној мери резултат **Посредничког** посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, **Налогодавац** је дужан да **Посреднику** плати сразмерну посредничку накнаду.

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 потпосредовања.

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.

ДОДАТНЕ УСЛУГЕ И ТРОШКОВИ

Уколико је Уговором о посредовању уговорено, **Посредник** може пружити **Налогодавцу** или обезбедити пружање додатних услуга.

Врста и обим додатних услуга, као и висина трошкова за додатне услуге утврђени су Ценовником посредничких услуга који су саставни део општих услова пословања.

Трошкове за додатне услуге се плаћају без обзира на успех посредовања.

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 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).

ЕКСКЛУЗИВНО И АНОНИМНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Уколико Уговором о посредовању уговорена клаузула о ексклузивном посредовању, **Налогодавац** се обавезује да током трајања Уговора о посредовању неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези исте непокретности.

Ако за време важења клаузуле од ексклузивном посредовању **Налогодавац** закључи правни посао у вези са предметном непокретношћу, за који је посредовао други посредник или без посредника, дужан је да **Посреднику** на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Уколико је Уговором о посредовању уговорена клаузула о анонимном **Налогодавцу**, **Посредник** се обавезује да не открива идентитет **Налогодавца** до закључења посредованог правног посла, односно Предуговора за исти.

ТРАЈАЊЕ И ПРЕСТАНАК УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговор о посредовању се закључује на рок од **24 (двадесетчетири месеца)** уколико није другачије уговорено.

Уговор о посредовању престаје:

1. Истеком рока; или
2. Закључењем правног посла за који је посредовано; или
3. Моментом достављања отказа у писаном или електронском облику у форми који сва страна може упутити другој у сваком тренутку и без образложења.

Престанак Уговора о посредовању не утиче на обавезе страна доспеле пре престанка Уговора, на примену одредби о меродавном праву и надлежности суда, нити на одредбе које се имају применити након престанка Уговора о посредовању.

УГОВОР О ПОТПОСРЕДОВАЊУ

Посредник може уговором о потпосредовању пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању, у целини или делимично, на другог посредника, ако се **Налогодавац** са овим изричито сагласио у уговору о посредовању.

Уговор о потпосредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о потпосредовању садржи начин и услове преноса права и обавеза из става 1. овог члана, исплате посредничке накнаде и отказа уговора.

Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда **Налогодавцу** у року од три дана од дана закључења тог уговора.

САРАДЊА СА ДРУГИМ АГЕНЦИЈАМА

Посредник је спреман на сарадњу са другим агенцијама за посредовање које поштују темељна етичка начела (којима се искључује изношење неистинитих података о пословању ради прибављања послова и странака, омаловажавање других агенција на било који начин, ради прибављања послова и странака, нереалне процене некретнина ради прибављања посредничких послова и искључивања других агенција са тржишта, иступање и средствима јавног информисања с намером личне промоције, а на штету других агенција).

Међусобна сарадња агенција темељи се на Кодексу етике пословања Посредника – чланова Удружења посредника у промету некретнина и Уговором о потпосредовању односно заједничком посредовању.

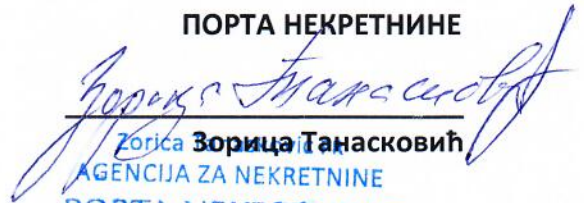
ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На односе између **Налогодавца** и **Посредника** који нису регулисани Уговором о посредовању, нити су саставни део ових Општих услова пословања, примењиваће се непосредно одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, други прописи који регулишу ову област и Закон о облигационим односима.

Ови Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању и истакнути су на видном месту у просторијама **Посредника (ПОРТА НЕКРЕТНИНЕ)** и објављени на сајту **Посредника**.

У случају спора, уговорне стране уговарају искључиву надлежност стварно надлежног суда Републике Србије са седиштем у Београду.

Дана, 10.02.2024. године у Београду

ПОРТА НЕКРЕТНИНЕ

Zorica **Зорица Танасковић**
AGENCIJA ZA NEKRETNINE
ПОРТА НЕКРЕТНИНЕ
BEOGRAD