

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINA AGENCIJA IFINANCE

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Agencije "iFinance" u skladu sa Članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama *Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu nepokretnosti.*

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Kupac/Zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću.

U slučaju da je Nalogodavac (Kupac/Zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom drugog posrednika ili sam) pre nego što mu je Posrednik Agencija "iFinance" istu pokazao, obavezan je da o tom upozna Posrednika, kako se ne bi dupliralo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika Agencije "iFinance".

Prodavac/Zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim Kupcem/Zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (Prodavcem/Zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tom upozna posrednika kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim Kupcem/Zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Agencije "iFinance".

2. OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSLUZIVNO POSREDOVANJE I OBAVEZE NALOGODAVCA

Obaveze Posrednika

- Da zaključi Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanoj formi u dva primerka, po jedan za svaku ugovornu stranu;
- 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 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 zašta ima pravo na posebne unapred iskazane troškove;
- Da omogući razledanje nepokretnosti;
- Da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a na pisani zahtev, odnosno po pisanom nalogu Nalogodavca, i 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 da nastoji da dođe do zaključenja Ugovora;
- Da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- Da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- Da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezano za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije;
- Da vodi evidenciju o posredovanju i podposredovanju;

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 (ili njegovog predstavnika – punomoćnika, srodnika i sl.) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa ili e-mail adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti;

Prava posrednika prilikom posredovanja

Posrednik ima pravo da uz saglasnost Nalogodavca (Prodavac/Zakupodavac), fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovore Ugovorom o posredovanju. Sačinjenje fotografije, odnosno video zapise Posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom Kupcu/Zakupcu, odnosno oglašavanje iste postavljanjem na svoj web sajt ili putem oglasa na internetu.

Posrednik ima pravo da u pisanoj odnosno elektronskoj formi zaključi Ugovor o potposredovanju kojim će u celini ili delimično preneti svoja prava i obaveze iz Ugovora o posredovanju na drugog posrednika, ako se Nalogodavac sa ovim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog Ugovora.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

Eksluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovoranjem klauzule o eksluzivnom posredovanju da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je objekat Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

Ako za vreme važenja klauzule o eksluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću za koju je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio eksluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da u Ugovoru o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o eksluzivnom posredovanju.

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 obavesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr.;
- Da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu u slučaju realizacije ugovorenog prometa kao i slučajevima iz dela 3. ovih Opštih uslova, 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 (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika;

3. OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutka 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.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojima na predmetnoj nepokretnosti (izvod iz katastra i sl.), a koja je potrebna za promet

predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

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, vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojim je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se pored navedenih srodnika, smatrati i roditelji bračnog duga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

U slučaju da Nalogodavac bez prisustva i znanja Posrednika, ili posredstvom drugog posrednika za vreme trajanja Ugovora o posredovanju i u roku o 12 meseci po prestanku Ugovora o posredovanju zaključi Predugovor ili Ugovor sa potencijalnim Kupcem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu, ili sa njim povezanim licima, dužan je da Posredniku nadoknadi pričinjenu štetu u visini ugovorene provizije (2% od ugovorene cene).

Posrednik, odnosno Potposrednik, nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem u svoje ime kao ugovorna strana zaključi Ugovor o prometu nepokretnosti koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav Ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika, odnosno za Potposrednika, obavlja poslove posredovanja.

Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanja jedne od ugovorenih strana i sl.), osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

4. ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

Posrednik odgovara Nalogodavcu u skladu sa Zakonom za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru).

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je Prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrilo od Kupca).

5. PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju važi do prodaje nepokretnosti, ili ukoliko ga jedna ugovornih strana ne otkáže.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, ili otkazom Nalogodavca koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen, može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom Ugovora), i ima pravno dejstvo sa otkaznim rokom od 30 dana od momenta dostavljanja istog drugoj strani.

6. OPŠTE ODREDBE

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovor o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu obast, i Zakona o obligacionim odnosima.

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju.

CENOVNIK USLUGA

Cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i iznajmljivanje nekretnina:

KUPOPRODAJA:

Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene.

- Najviša ukupna provizija 4%
- Najniža ukupna provizija 2%

PRODAJA:

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine:

- Naplaćuje se od Prodavca 1,5-2%, a ne manja od 500,00 evra u dinarskoj protivvrednosti.

KUPOVINA:Provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine:

- Naplaćuje se od Kupca 1,5-2%, a ne manja od 500,00 evra u dinarskoj protivvrednosti.

ZAKUP:Provizija od Zakupodavca:

- Naplaćuje se od Zakupodavca, kao procenat od mesečne zakupnine 25-50% jednokratno od prvog zakupa predmetne nekretnine.

Provizija od Zakupca:

- Naplaćuje se od Zakupca, kao procenat od mesečne zakupnine 25-50% jednokratno od prvog zakupa predmetne nekretnine.