



## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

BOJANA RAJIĆ PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE “RAJIĆ NEKRETNINE”

Eurocentar, Makedonska 30 / 4, Stari grad MB: 64759817 PIB: 64759817

Opštim uslovima poslovanja agencije Bojana Rajić PR Agencija za nekretnine **Rajić nekretnine** Beograd sa registrovanim sedištem na adresi Makedonska br.10 lokal 4a, registrovane kod APR-a pod **matičnim brojem: 64759817, PIB: 110250895**, upisane u **Registar posrednika pod brojem 880**, (u daljem tekstu *posrednik*) uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i bilo kog fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu *nalogodavac*).

Zaključenjem ugovora o posredovanju, kao i potpisivanjem evidencije o prezentaciji nepokretnosti, nalogodavac prihvata važenje ovih Opštih uslova poslovanja i potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

### OPIS POSLOVA I DUŽNOSTI POSREDNIKA

- da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom obliku
- da nastoji da dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla
- da nalogodavcu da 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
- 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 - postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju 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, ukoliko je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

- neposredno odveo, uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti
- organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja oko zaključenje pravnog posla
- nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e- adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti

### **OBAVEZENALOGODAVCA**

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja
- da posredniku omogući uvid u originalne 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
- kupac/zakupac u svojstvu nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom posrednika

- u slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše potvrdu iz prethodnog stava, posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže
- Ukoliko je posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu i pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju nepokretnosti, pa kupac/zakupac ili sa njim povezana lica navedena u Zakonu o posredovanju i Opštim uslovima poslovanja, zaključi Ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim relevantnim dokaznim sredstvima-svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama, itd.

## **OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU**

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora (predugovora) za koji je posredovao tj. davanjem kapare ili avansa, s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog ugovora nema uticaja na ostvarenu posredničku naknadu.

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.

Posrednik može eventualno naplatiti deo troškova unapred koji se tretiraju kao dodatni troškovi ili konsalting.

*Iznos posredničke naknade*, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, posrednika:

1. Ukoliko ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno, iznos posredničke naknade za posredovanje u kupoprodaji nepokretnosti iznosi 4 %
2. Pod uslovom da se nalogodavac prilikom zaključenja ugovora o posredovanju obaveže da će uredno prijaviti posredniku prodaju nepokretnosti u kojoj je posrednik učestvovao, i obavesti ga o svim bitnim detaljima prodaje, istom se automatski odobrava popust tako da će iznos posredničke naknade biti 2% od ugovorene cene.
3. Radi izbegavanja svake sumnje, u slučaju da nalogodavac ne prijavi posredniku kupoprodaju nepokretnosti, odnosno pristupi zaključenju ugovora o kupoprodaji nepokretnosti bez znanja posrednika, biće dužan da plati pun iznos posredničke provizije u iznosu od 4% od poslednje oglasne cene, odnosno one cene koja je zapisana u Ugovoru o posredovanju, odnosno u evidenciji o prezentaciji nepokretnosti. Kod posredovanja o zakupu bez znanja posrednika nalogodavac će biti dužan da plati dupli iznos posledničke provizije navedene u Cenovniku agencije.
4. Nezavisno od gore navedenog minimalan iznos posredničke naknade će iznositi 800 eura u dinarskoj protivvrednosti.
5. Kod posredovanja u zakupu minimalan iznos posredničke naknade se određuje kao 50% od iznosa jedne mesečne zakupnine.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (Izvod iz katastra, i sl.), a koja je potrebna sa 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 od nalogodavca ako povezano lice sa licem sa kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao.

**Povezanim lice smatra se:**

- bračni, odnosno vanbračni drug nalogodavca
- bilo koji potomak ili predak nalogodavca u pravoj nishodnoj i ushodnoj liniji
- pravno lice u čije ime nalogodavac obavlja posao zakonskog zastupnika, člana, osnivača ili udeoničara
- treće lice koje je razgledanju nepokretnosti pristupilo u društvu nalogodavca

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.

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

### **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 sa 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 prikrio od kupca).

## **PRESTANAKVAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU**

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se ugovor zaključuje. Ako nije drugačije dogovoreno smatraće se da je ugovor zaključen na period od godinu dana.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, protekom roka na koji je zaključen (ako u Ugovoru o posredovanju nije drugačije ugovoreno), ili otkazom nalagodavca 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 od momenta dostavljanja istog drugoj strani.

### **ZAVRŠNEODREDBE**

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

Prilog i sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja čine sledeći dokumenti:

- Cenovnik usluga agencije Rajić nekretnine
- Ugovor o posredovanju u kupoprodaji
- Ugovor o posredovanju u zakupu
- Evidencija o prezentaciji nepokretnosti koja se prodaje
- Evidencija o prezentaciji nepokretnosti koja se daje u zakup

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama posrednika i objavljeni na sajtu posrednika.

### **CENOVNIK USLUGA**

**Cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i iznajmljivanja nekretnina.**

**1. KUPOPRODAJA** (provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene)

Najviša ukupna provizija: 6%

Najniža ukupna provizija: 4%

Prodaja (provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine, naplaćuje se od prodavca)

2-3% (minimalan iznos 800€ u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS)

- **Kupovina (provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine, naplaćuje se od kupca)**

2-3% (minimalan iznos 800€ u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS)

- **Zamena (provizija se naplaćuje od svake strane u zameni)**

2-3% (procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom)

## **2. ZAKUP (provizija se naplaćuje u procentima od iznosa ugovorene cene zakupa)**

- **Zakupodavac (provizija od zakupodavca)**

### **Procenat od mesečne zakupnine**

Minimalno: 50%

Za zakup trajanja od 12 do 59 meseci: 75%

Minimalno za zakup trajanja od 60 meseci (5 godina) i više: 100%

- **Zakupac (provizija od zakupca)**

### **Procenat od mesečne zakupnine**

Minimalno: 50%

Za zakup trajanja od 12 do 59 meseci: 75%

Minimalno za zakup trajanja od 60 meseci (5 godina) i više: 100%

## **3. OPŠTE USLUGE**

- Stručne konsultacije 50 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Istraživanje tržišta
- Pregled dokumentacije 100 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Pregled dokumentacije i kupoprodajnog ugovora 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Pribavljanje dokumentacije uz advokatsku uslugu 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS
- Izrada kupoprodajnog ugovora 300 € u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS