

Bojana Rajić PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE RAJIĆ NEKRETNINE
Kraljice Marije 2-1 Palilula, Beograd MB 64759817 PIB 110250895

Registar posrednika Ministarstva trgovine pod reg. br.880

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja agencije uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti Bojana Rajić PR **Agencija za nekretnine Rajić nekretnine** (u daljem tekstu posrednik) i bilo kog fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu nalogodavac).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju i potpisivanjem evidencije o prezentaciji nepokretnosti, nalogodavac prihvata važenje ovih Opštih uslova poslovanja i potvrđuje da je upoznat i saglasan sa njegovim odredbama koje regulišu odnos posrednika u prometu nepokretnosti. Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju koji zaključuju nalogodavac i posrednik. Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno, osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja. Kupac ili 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 ili zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost posredstvom drugog posrednika ili sam, pre nego što mu je posrednik istu pokazao obavezan je da o tom upozna posrednika, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom posrednika. Kupac ili 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 ili zakupac odbije da potpiše Potvrdu iz prethodnog stava, posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu ili zakupcu i pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju, pa kupac ili zakupac ili sa njim povezana lica zaključi Ugovor o prometu ili zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem ili zakupodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i slično.

2. OBAVEZE POSREDNIKA KOJE JE DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSLUZIVNO POSREDOVANJE

2.1. OBAVEZE POSREDNIKA

- 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 nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama i prilikama na tržištu;
- 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 poznate mu moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registar 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 tj. prezentacije nepokretnosti na tržištu – postavi oglas 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 posebnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje ili u vezi sa tom nepokretnošću 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 zaključenju pravnog posla (predugovora i ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;

- da obavesti nalogodavca o njegovim eventualnim obavezama prema poreskim organima kao i o načinu knjiženja nekretnine;
- da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu za izradu predugovora, ugovora i ostale potrebne dokumentacije.

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 elektronske adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, omogućio kontakt pravnih zastupnika (advokata) nalogodavca, a oni su tom prilikom međusobno razmenili telefone, adrese i kasnije ignorisali uloženi rad, troškove i postojanje agencije kao posrednika ili ako je posrednik nalogodavcu saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

2.2. PRAVA POSREDNIKA

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost nalogodavca sa kojim je zaključen Ugovor o posredovanju, u pisanoj odnosno elektronskoj formi, fotografije i napravi video zapis nepokretnosti. Fotografije i video zapis posrednik može koristiti isključivo u svrhu marketinške prezentacije predmetne nepokretnosti.

2.2.1. Potposredovanje

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 3(tri) dana nakon zaključenja Ugovora o potposredovanju. Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

2.2.2. Ekskluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom 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 ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi predmetne nepokretnosti za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade. Posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

2.3. OBAVEZE NALOGODAVCA

- da zaključi Ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanoj formi ili putem elektronske pošte na način propisan zakonom;
- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predloži tačne podatke o nekretnini (ili tačne podatke o nekretnini koju potražuje - ukoliko je nalogodavac kupac) te dostavi kompletnu dokumentaciju o nekretnini koju prodaje;
- da dostavi posredniku na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini kao i na vidljive i nevidljive skrivene mane;
- da prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju preda fotokopiju ili očitani primerak lične karte ili pasoša;
- da prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju obavesti o brojevima telefona i adresi elektronske pošte koje koristi i sa kojih posrednik prima informacije i instrukcije, i na koje šalje nalogodavcu informacije potrebne za realizaciju ugovora;
- da omogući posredniku i osobi zainteresovanoj za zaključivanje posla razgledanje nekretnine na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje tačne podatke o ceni nekretnine, lokaciji, strukturi i dr.
- da nakon sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji isplati posredničku proviziju;
- da ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
- da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini;

- nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevario, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao;
 - Ukoliko nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti koji tokom trajanja tog ugovora, kao i u roku od jedne godine nakon njegovog prestanka, zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti sa kupcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu, obavezuje se da najkasnije prethodnog dana obavesti posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora odnosno Ugovora o prodaji, (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) kod nadležnog javnog beležnika, kao i da najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora o prodaji (ukoliko prethodno nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Predugovora ili Ugovora i isplati posredničku naknadu.

3. OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora (predugovora) za koje 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 naplatiti deo troškova unapred koji se tretiraju kao dodatni troškovi ili konsalting.

3.1. POSREDNIČKA NAKNADA PRILIKOM KUPOPRODAJE NEPOKRETNOSTI

Ukoliko Ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno iznos posredničke naknade za posredovanje u kupoprodaji nepokretnosti iznosi 4 % od postignute kupoprodajne cene. Ukoliko se nalogodavac prilikom potpisivanja Ugovora o posredovanju obaveže da će uredno prijaviti posredniku prodaju nepokretnosti u kojoj je posrednik učestvovao i obavestiti ga o svim detaljima prodaje, istom se **automatski odobrava popust i posrednička provizija iznosi 2% od postignute kupoprodajne cene.**

Radi izbegavanja svake sumnje, u slučaju da nalogodavac ne prijavi posredniku kupoprodaju nepokretnosti – u kojoj je posrednik povezo kupca i prodavca tj. posredovao – odnosno pristupi zaključenju ugovora o kupoprodaji nepokretnosti bez znanja posrednika, biće dužan da plati pun iznos posredničke provizije od 4 % od poslednje oglasne cene, odnosno one cene koja je zapisana u Ugovoru o posredovanju, odnosno u evidenciji o prezentaciji nepokretnosti. Ukoliko kupac ne plati posredničku proviziju na predugovoru/ugovor iznos posredničke provizije iznosi takođe 4 % kupoprodajne cene.

Nezavisno od gore navedenog minimalan iznos posredničke provizije iprilikom kupoprodaje nepokretnosti znosi 800 evra u dinarskoj protivvrednosti.

3.2. POSREDNIČKA NAKNADA PRILIKOM ZAKUPA NEPOKRETNOSTI

Ukoliko ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno iznos posredničke provizije za posredovanje u zakupu nepokretnosti iznosi 60 posto od dogovorene cene zakupa između zakupca i zakupodavca. Iznos posredničke naknade koju posredniku plaća nalogodavac zavisi od perioda na koji iznajmljuje nepokretnost i u skladu je sa cenovnikom. Posrednik ima pravo da stalnim klijentima izvrši korekciju i odobri popust na posredničku proviziju.

Kod posredovanja u zakupu minimalan iznos posredničke naknade iznosi 30 % od iznosa jedne mesečne zakupnine. Radi izbegavanja svake sumnje, u slučaju da nalogodavac ne prijavi posredniku davanje nepokretnosti pod zakup, a posrednik je spojio zakupodavca i zakupca, iznos posredničke provizije minimalno iznosi 100% od iznosa jedne mesečne zakupnine.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu od nalogodavca ako povezano lice sa licem kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posrednički pravni posao.

Povezanim licem smatraju se sledeće osobe:

- 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 pristupilo u društvu ili po nalogu nalogodavca.

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, u roku ne dužem od 12 meseci 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 posredničku proviziju u celini, osim ukoliko Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

5. 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 predugovoru/ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti.

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 prikrrio od kupca).

6. OPŠTE ODREDBE

Na odnose posrednika i nalogodavca koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja, drugim opštim aktom posrednika ili Ugovorom o posredovanju, primenjivace se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu

nepokretnosti, Zakona o prometu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma, Smernice za procenu rizika od pranja novca i finansiranja terorizma za obveznike koji su posrednici u prometu i zakupu nepokretnosti, Smernice za utvrđivanje stvanog vlasnika stranke i smernice za evidentiranje stvanog vlasnika registrovanog subjekta u centralnu evidenciju, kao i drugih propisa Republike Srbije.

Opšti uslovi poslovanja su sastvani deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama posrednika i objavljeni na sajtu posrednika. Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Beogradu.

Preduzetnik

Bojana Rajić



CENOVNIK

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)

- Najniža provizija 1%
- Najviša provizija 6%

- **Prodaja** (provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine naplaćuje se od prodavca) 2-4% . Minimalan iznos posredničke provizije 800 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS za nekretnine čija je cena niža od 40.000 eura.
- **Kupovina** (provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine, naplaćuje se od kupca) 2-4% Minimalan iznos posredničke provizije 800 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS za nekretnine čija je cena niža od 40.000 eura.
- **Zamena** (provizija se naplaćuje od obe strane u zameni) 2-4% (procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom).

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

Procenat od mesečne zakupnine koju plaća nalogodavac iznosi 60 %

- Minimalna provizija posrednika je 30 %
- 60 % od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 1 do 12 meseci.
- 75 % od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 13 do 59 meseci.
- 100 % od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 60 meseci (5 godina) i vise.

* u skladu sa članom 34. Zakona o deviznom poslovanju plaćanje svih usluga vrši se u dinarima po srednjem kursu NBS na dan plaćanja

Angažovanje agencije za posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti RAJIĆ NEKRETNINE od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane-kupca pismeno ili usmeno podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim cenovnikom i Opštim uslovima poslovanja koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnih dokumenata proističu. Zainteresovana strana je saglasna da Bojana Rajić PR Agencija za nekretnine Rajić nekretnine može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem a u skladu sa napred navedenim dokumentima. U slučaju sudskog spora nadležan je Osnovni sud u Beogradu.

Preduzetnik

Bojana Rajić





