

## ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

### УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између „Мегастан“ д.о.о. као посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица).

Закључењем уговора о посредовању, односно прихватањем ових услова налогодавац потврђује да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.

Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању који закључују налогодавац и посредник, а налогодавац гарантује да су његови лични подаци, подаци о непокретности и презентоване исправе истинити и веродостојни.

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 посреднички накнаду исплати посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је налогодавац (купац или закупац) разгледао предметну непокретност, посредством другог посредника или сам, пре него што му је посредник исту показао, обавезан је да о том упозна посредника, а у случају да то не учини, сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством посредника „Мегастан“ д.о.о.

Купац или закупац у својству налогодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством посредника.

У случају да купац или закупац одбије да потпише Потврду из претходног става, посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу или закупу и поред одбијања да потпише Потврду о гледању, па купац или закупац или са њим повезана лица, закључи Уговор о промету или закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/закупца у везу са продавцем или закуподавцем довео посредник ће се доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и слично.

Продавац или закуподавац у својству налогодавца је обавезан да посредничку накнаду исплати посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем или закупцем. У случају да посредник доведе у везу са налогодавцем (продавцем или закуподавцем) лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о том упозна посредника, а у случају да то не учини, сматраће се да је налогодавац са потенцијалним купцем или закупцем, први пут доведен у везу посредством посредника „Мегастан“ д.о.о.

### ПРАВА ПОСРЕДНИКА

Посредник има право да, уз сагласност налогодавца са којим је закључен Уговор о посредовању, фотографише и направи видео запис непокретности. Фотографије и видео запис посредник може користити искључиво у сврху маркетиншке презентације предметне непокретности.

Посредник има право да, у писаној односно електронској форми, закључи Уговор о потпосредовању, којим ће у 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. Посредник је дужан да копију Уговора о потпосредовању преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења Уговора о потпосредовању.

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

### ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је предмет Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретношћу, за који је посредовао други посредник или лично, без посредовања било ког посредника, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете исплати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да у Уговору о посредовању посебно упозори налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

### ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаном облику;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
- да да налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп, је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права односно терете на предметној непокретности, постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности, на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
- да омогући преглед непокретности;
- да чува податке о личности налогодавца, а по писаном налогу налогодавца да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези са том непокретности, или у послу за који посредује;
- да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;
- да присуствује и обезбеди стручну помоћ адвоката везано за изразу Предуговора/Уговора о купопродаји непокретности и остале потребне документације;

- да присуствује примопредаји непокретности;

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је:

- непосредно одвео, или упутно налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности;

- организовао сусрет између налогодавца и трећег лица ради преговарања за закључење правног посла;

- налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, или електронске адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

#### **ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА**

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања,

- да посреднику да на увид оригиналне исправе које доказују његово право на непокретности која је предмет промета, односно да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;

- да осигура посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;

- да обавести посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, структури и др;

- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;

- да обавести посредника писаним путем 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;

- да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност показало интересовање да без посредника закључи предуговор/уговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника;

- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду у целокупном износу уговореном у Уговору о посредовању и у случају када је друга страна или повезано лице друге стране такође налогодавац посредника.

#### **ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ**

Посредник стиче право на посредничку накнаду на дан овере предуговора/уговора о купопродаји непокретности за коју је посредник посредовао, а најкасније у року од петнаест дана од дана овере уговора о купопродаји непокретности.

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предуговора односно уговора за који је посредовао, све у складу са претходим ставом.

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

Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ или било које друго повезано лице, са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључи посредовани правни посао.

Ако након престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије уговорено.

Ако под условом и у року из претходног става, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор које је предмет посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи лице које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (Извод из катастра и слично), а која је потребна за промет предметне непокретности сноси налогодавац, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

Посредник има право да одобри попуст налогодавцу на износ посредничке накнаде.

#### **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 у 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 предуговору/уговору о купопродаји непокретности.

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).

#### **ЗАВРШНА ОДРЕДБА**

На односе између налогодавца и посредника који нису уређени овим Општим условима пословања, а нису уговорени уговором о посредовању, примењују се одредбе Закона који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

Прилог:

- Ценовник услуга

**Ц Е Н О В Н И К**  
**ПОСРЕДНИЧКЕ НАКНАДЕ ЗА ОБАВЉЕНО ПОСРЕДОВАЊЕ У**  
**КУПОПРОДАЈИ, ЗАМЕНИ И ИЗНАЈМЉИВАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

Купопродаја	Износ	Налогодавац	Напомена
Посредничка накнада за продају	2% уговорне цене	Продавац	За непокретност до 25000 евра посредничка накнада је 500 евра
Посредничка накнада за куповину	2% уговорне цене	Купац	За непокретност до 25000 евра посредничка накнада је 500 евра
Посредничка накнада за замену	1.5% уговорне цене	Свака уговорна страна размене	За непокретност до 25000 евра посредничка накнада је 500 евра
Закуп	Износ	Налогодавац	
Посредничка накнада за закуп	50% износа месечне закупнине	Закупац и Закуподавац	

У складу са чланом 34. Закона о девизном пословању плаћање свих услуга врши се искључиво у динарима по средњем курсу НБС на дан исплате.

У Београду, дана 03.11.2014. године.