



Agencije za posredovanje u prometu nekretnina
"Svet nekretnine Novi Sad"
Novi Sad, ul. Janka Čmelika 19
Matični broj: 61733248
PIB: 104619414

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

I. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja "Svet nekretnine" uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

II. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim ili usmenim putem, te je uslovljena potvrdom.

Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili izdavanja).

- Ponude i obaveštenja agencije primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismenoodobrenje agencije sme preneti trećim licima.
- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti agenciju

III. OBAVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA

- zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku;
- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredničkog posla;
- upoznati nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine;
- upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nekretninu; pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom; okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;
- omogućiti pregled nekretnina,
- čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
- obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su nam poznate;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
- prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- prisustvovati primopredaji nekretnine;
- Opšti uslovi poslovanja www.svet-nekretnine.com

- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, proveriti namenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;
- Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:
 - neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledanje predmetne nekretnine,
 - organizovao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
 - nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlašćene za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

IV. OBAVEZE NALOGODAVCA

- Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom, u pisanom obliku;
- Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te ako poseduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
- Dati posredniku na uvid 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,
- Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine,
- Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu,
- Nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, odnosno protokola ili predugovora kojim se obvezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiže već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno,
- Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- Obavestiti 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 prevarno, 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, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

V. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

- Agencija stiže pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Protokola, Predugovora ili Ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posrednički pravni posao.
- Naknada se isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja Protokola, Predugovora ili Ugovora dvaju ugovornih strana, osim u slučaju kada je drugačije ugovoreno.
- Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.
- Opšti uslovi poslovanja www.svet-nekretnine.com.
- Agencija može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.
- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste

vrednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

- Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

VI. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 1 godine i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.
- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina pre isteka ugovorenog roka samo iz posebno opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.
- Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

VII. SARADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

- Agencija je spremna za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom lične promocije, a na štetu drugih agencija).
- Međusobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Udruženja posrednika u prometu nekretnina.

VIII. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

- Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima.
- Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Novom Sadu.

“Svet nekretnine”
PR Tatjana Aćimović