

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

**Ušće nekretnine, ul. Antifašističke borbe 19/72, Novi Beograd,
Upisan u registar pod brojem 035, MB 26311525, PIB 1068338706**

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Ušće nekretnina, 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.

II OPIS POSLOVA POSREDNIKA

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- nastojati da nadje i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zakljucivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- dati nalogodavcu objektivno misljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na trzistu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti ciji promet , odnosno zakup je predmet posredovanja;
- obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na trzistu;
- omoguci pregled nepokretnosti;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dodje do zakljucenja ugovora;
- cuvati podatke o licnosti nalogodavca;
- obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od znacaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su znacajne za obavljanje posredovanja;
- dati posredniku na uvid orginale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i ne upisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- posredniku i licu zainteresovanom za zakljucenje pravnog posla omoguci razgledanje nepokretnosti , na dogovoreni nacin i u dogovoreno vreme;
- obavesti posrednika o ceni, lokaciji, strukturi i svim drugim bitnim podacima o nepokretnosti;
- predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo

svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovnog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;

- obavesti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promeni vlasništva, rokovima i cenom.
- 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, u skladu sa članom 27 stav 6 i 7 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

III OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku 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, utvrđeni su cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina 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.

IV OPŠTE ODREDBE

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

CENOVNIK USLUGA POSREDOVANJA

1. Posredovanje u kupo-prodaji nepokretnosti

- a) Posrednička provizija koja se naplaćuje kad je prodavac nalogodavac do 3%, od ugovorene cene nepokretnosti.
- b) Posrednička provizija koja se naplaćuje kod kupovine kada je kupac nalogodavac 1%-3% od ugovorene cene nepokretnosti.
- c) Minimalna provizija je 500€ u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS.

2. Posredovanje u rentiranju nepokretnosti

od 50% do 100% iznosa mesečne rente.

POSREDNIK