

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Opštim uslovima poslovanja, MAJA ŠKRBIĆ PR AGENCIJA KAPITALRENT RUMA, MOŠE PIJADE 22, PJ: KOSTE GLAVINIĆA 2/10 BEOGRAD (SENJAK), Matični broj: 56725105, PIB: 103705524, koju zastupa Maja Škrbić, JMBG: 2505975885021, 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.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Opštih uslova imaju sledeće značenje:

**-posrednik -**, MAJA ŠKRBIĆ PR AGENCIJA KAPITALRENT RUMA, MOŠE PIJADE 22, PJ: KOSTE GLAVINIĆA 2/10BEOGRAD (SENJAK), Matični broj: 56725105, PIB: 103705524, koju zastupa Maja Škrbić, JMBG: 2505975885021

**-posredovanje** -su radnje posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe ,pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova –prodaja,kupovina,zakup ,izdavanje nepokretnosti,

**-nalogodavac** je fizičko ili pravno lice koje s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju-prodavac,kupac,zakupodavac,zakupac,

**-treće lice** je lice koje posrednik nastoji povezati sa nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet odredjenja nepokretnost,

**-povezana lica** su bračni ,odnosno vanbračni drug,potomak ili roditelj,nalogodavca –fizičkog lica ii trećeg lica sa kojim posrednik dovode u vezu nalogodavca,odnosno direktor,zastupnik,osnivač,član upravnog odbora nalogodavca-pravnog lica odnosno sa njima povezana lica u smislu ovog stava.

**-posrednička naknada**-iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

### Ponuda nepokretnosti

Naša ponuda je zasnovana na podacima koje primamo pismenim ili usmenim putem od strane nalogodavca-prodavac,zakupodavac.Postoji mogućnost greške u opisu i ceni nepokretnosti ,te mogućnost da je oglašena nepokretnost već prodana ili izdata ili je vlasnik nepokretnosti odustao od prodaje ili izdavanja. Ova greška može nastati iz razloga da je vlasnik nepokretnosti nesvesno dao netačne podatke ili da nije na vreme javio o promeni statusa nepokretnosti.

Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Kupac/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/zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom drugog posrednika ili sam) pre nego što mu je Posrednik istu pokazao, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako se ne bi ponovilo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika.

Prodavac/zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem/zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (prodavcem/zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Agencije KAPITALRENT.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o gledanju nepokretnosti (Registar nepokretnosti), u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost prvi put gledao posredstvom Posrednika.

U slučaju da kupac/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/zakupcu i pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju, pa kupac/zakupac ili sa njim povezana lica navedena u delu III, alineja šest, ovih Opštih uslova poslovanja, zaključi Ugovor o prometu/zakupcu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo Posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i sl.

#### **OBAVEZE I PRAVA POSREDNIKA**

- da zaključi Ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanoj formi ili elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina
- da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla
- da Nalogodavcu pruži 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/zakupje predmet posredovanja. Da Nalogodavcu naročito predoči 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, da postavi oglas u vezi sa prometom/zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove
- da omogući razgledanje nepokretnosti

- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom/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
- da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokat) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije
- da vodi evidenciju o posredovanju i o potposredovanju

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 (ili njegovog predstavnika – punomoćnika, srodnika i sl.) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti

#### **PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA**

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapise posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internetu.

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 tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

#### **EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE**

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet 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 sa predmetnom 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 da u Ugovoru o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

#### **OBAVEZE NALOGODAVCA**

- da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja
- da Posredniku da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnost, 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, u slučaju realizacije ugovorenog prometa, kao i slučajevima iz dela III ovih Opštih uslova. Ukoliko je posebno ugovoreno, da nadoknadi Posredniku i druge dodatne troškove nastale tokom posredovanja
- da obavesti Posrednika pisanim putem ili u elektronskoj formi 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 (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, Zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika

#### **OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NADOKNADU**

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, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge Posrednika, 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.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika, smatrati i, roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da plati Posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno. Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem, u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi Ugovor o prometu nepokretnosti 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 za 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 prikrrio od kupca).

Nepokretnost se kupuje/zakupljuje u viđenom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavaca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

## **PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU**

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se Ugovor zaključuje. Ako nije drugačije ugovoreno, smatraće se da je Ugovor zaključen na 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 Nalogodavca 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.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

## **SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA**

Posrednik je spreman 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).

## **OPŠTE ODREDBE**

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjujuće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

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 iznajmljivanja, kupoprodaje, i zamene nekretnina.

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

**ZAKUP** (provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa mesečne zakupnine u neto iznosu jednokratno)

### Zakupodavac (provizija od zakupodavca)

- Procenat od mesečne zakupnine 50% ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).
- minimalan iznos od 100 EUR u dinarskoj protivvrednosti ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

### Zakupac (provizija od zakupca)

- Procenat od mesečne zakupnine 50% ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).
- minimalan iznos od 100EUR u dinarskoj protivvrednosti ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

#### NAPOMENE:

- Ukoliko se proceni da će Posrednik pri obavljanju delatnosti imati povećane troškove, Ugovorom o posredovanju s Nalogodavcem se definiše viši iznos provizije uz saglasnost obeju ugovornih strana.
- Agencija se ne nalazi u sistemu PDV-a

### 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% ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).
- minimalan iznos 750€ u dinarskoj protivvrednosti ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

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

- 2-3% ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

- minimalan iznos 750€ u dinarskoj protivvrednosti( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

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

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

**Procena i stručni savet**

- Izlazak na teren po zahtevu potencijalnog nalogodavca radi procene i stručnog saveta u vezi određene nepokretnosti i stavljanje dokumentacije na uvid naplaćuju se po JEDNOM izlasku od 50 evra /do 3 sata/ do 100 evra / 3 do 5 sati/ u zavisnosti od vremena provedenog na terenu.
- Ukoliko se posrednički posao realizuje ovi troškovi ulaze u cenu posredničke provizije.
- Vanredni troškovi koji nastanu po zahtevu zainteresovane strane naplaćuju se prema stvarnim nastalim troškovima.

**NAPOMENE:**

- Agencija se **ne** nalazi u sistemu PDV-a
- **Angažovanje agencije KAPITALRENT od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane-kupca tj. zakupca 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 bezpogovorno saglasna da agencija KAPITALRENT 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.**