

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

I

Posrednik je pravno lice (ili preduzetnik) koji se bavi posredovanjem u prometu nepokretnosti, ispunjava za to predviđene uslove u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i drugim pozitivnim propisima i upisan je u Registar posrednika, koje vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine.

II

Posrednička naknada za poslove iz stava I ovih opštih uslova iznosi do 4% ugovorene kupoprodajne cene nepokretnosti.

Izuzetno od prethodnog stava, posrednik može ugovoriti i nižu posredničku naknadu za poslove iz stava I ovih opštih uslova.

III

Posrednik je dužan da sa posebnom pažnjom traži priliku za zaključenje ugovora o kupoprodaji nepokretnosti gde se javlja kao posrednik i da ukaže na nju nalogodavcu (prodavcu, odnosno kupcu nepokretnosti).

Posrednik je dužan da posreduje u pregovorima i da nastoji da dođe do zaključenja ugovora određenog u prethodnom stavu, te da obavesti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za povereni posao koje su mu poznate.

Posrednik će nastojati da nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti, u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu kao i drugim relevantnim okolnostima.

Posrednik se obavezuje da:

- obavi potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu,
- dovodi u neposredan kontakt kupca i prodavca,
- vrši adekvatnu prezentaciju na terenu,
- pruži dobre usluge prilikom ugovaranja cene, rokova i ostalih pojedinosti vezanih za prodaju, tj. posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključivanja ugovora,
- izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine na nepokretnosti, te, u vezi sa tim, upozori nalogodavca na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, te postojanja prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu,
- sastavi, po potrebi, predugovor i prisustvuje njegovoj sudskoj overi,
- sastavi glavni ugovor i prisustvuje njegovoj sudskoj overi,

- sastavi, sve eventualne isprave, priznanice, punomoćja ili anekse, za koje se u toku realizacije ukaže potreba,
- prisustvuje isplati kupoprodajne cene i primopredaji nepokretnosti,
- preduzme i ostale eventualne radnje koje su neophodne za zaključenje glavnog ugovora.

IV

Posrednik je ovlašćen da od nalogodavca, kada je to posebno ugovoreno, naplati troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, i to:

- troškove oglašavanja,
- troškove pribavljanja lista nepokretnosti, uverenja RGZ, Službe za katastar nepokretnosti,
- troškove uverenja iz Agencije za privredne registre,
- troškove pribavljanja odgovarajuće dokumentacije, ukoliko je nepotpuna,
- troškove pribavljanja poreskih klauzula, odnosno pribavljanja odgovarajućih poreskih rešenja, ukoliko nedostaju,
- troškove uknjižbe prava svojine na nepokretnosti, brisanja tereta, zabeležbi i tome slično,
- troškove pribavljanja odgovarajućih uverenja o plaćenim tekućim troškovima i porezu na imovinu,
- troškove sačinjavanja odgovarajućih isprava, ugovora ili pismena, koji ne ulaze u dokumentaciju koju posrednik sačinjava u postupku posredovanja između prodavca i kupca,
- druge troškove koji bi bili predmet posebnog ugovaranja, a u cilju realizacije kupoprodaje između prodavca i kupca.

Vrsta dodatnih usluga i visina troškova za njih biće opredeljena ugovorom o posredovanju, ili drugim ugovorom, odnosno drugim dokumentom, zaključenim između nalogodavca i posrednika.

V

Ovi opšti uslovi biće istaknuti na vidnom mestu u poslovnom prostoru posrednika i činiće sastavni deo svakog zaključenog ugovora o posredovanju, sa kojim će se nalogodavci upoznati prilikom zaključenja ugovora o posredovanju.