

## **OPŠTI USLOVI POSLOVANJA AGENCIJE EKSKLUZIVA NEKRETNINE PARAĆIN I OPŠTE ODREDBE**

- Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije EKSKLUZIVA nekretnine i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama ovih uslova poslovanja.

### **II PONUDA NEKRETNINA**

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je Agencija primila lično ili preko punomoćnika nalogodavca. 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).

- Posrednik takodje ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane o kojima nije imao saznanje.

- Ponude i obaveštenja Agencije primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje 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 I ZAKUPU NEKRETNINA**

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku,

2. Nastojati da nadje i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju,

3. Dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima,

4. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i upozoriti nalogodavca naročito na:

5. Moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti,

6. Upisana prava, odnosno terete na premetnoj nepokretnosti,

7. Postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima,

8. Obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove, oglasiti nekretninu na način koji odredi Agencija,

9. Omogućiti pregled nepokretnosti,

10. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja pravnog posla-ugovora,

11. Čuvati podatke o ličnosti nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje,

12. Obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate, ili mu moraju biti poznate.

### **IV OBAVEZE NALOGODAVCA**

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

1. Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,

2. Dati posredniku na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti,

3. Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,

4. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr.

5. Nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu i ako je to posebno ugovoreno, nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja,
6. Obavesti posrednika pisanim ili usmenim putem 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 3 dana od dana nastale promene.

#### **V OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU**

1. Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji za koji je posredovao.
2. Posrednik ne može da zhteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.
3. 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.
4. Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.
5. Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak ili roditelj lica sa kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao.
6. Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od 6 meseci 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 je Ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

#### **VI PRESTANAK UGOVORA**

- 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 ili Posrednika koji se daje usmeno, 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.
- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju nezavisno od ugovorenog vremena trajanja ugovora o posredovanju.
- Ako nakon prestanka trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju 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 da proizvodi pravno dejstvo, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

#### **VII 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.

#### **PRILOG:**

- Cenovnik usluga, čini sastavni deo Opštih uslova poslovanja Agencije Ekskluziva nekretnine Paraćin.

Agencija Ekskluziva nekretnine Paraćin

---