

"MAGNAT *PLZIS*" D. O. O.

БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД

Седиште: Нови Београд - Булевар Михаила Пупина бр.165/А

ПИБ: 107526937

МБ: 20821027

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

Општим условима пословања **"MAGNAT *PLZIS*" D. O. O. БЕОГРАД – НОВИ БЕОГРАД**, на основу члана 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Сл. гласник РС“ бр.95/2013) уређује пословни однос између Посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица).

Закључењем Уговора о посредовању, налогодавац потврђује да прихвата опште услове пословања посредника у промету непокретности

Посредовање се врши на основу:

- Уговора о посредовању у промету непокретности;
- Уговора о посредовању у закупу непокретности;

који закључују налогодавац и посредник (чл.15. Закона).

Налогодавац може имати закључене Уговоре о посредовању са више посредника истовремено, осим у случају закључења Уговора о ексклузивном посредовању.

Налогодавац је обавезан да посредничку накнаду исплати посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности. Купац/закупац у својству налогодавца обавезан је да обавести посредника да је пре него што му је посредник **"MAGNAT *PLZIS*" D.O.O.** показао предметну непокретност исту већ разгледао без или посредством другог посредника, како се не би поновило разгледање и тиме избегли потенцијални спор између налогодавца и посредника и посредника међусобно. У супротном, сматра се да је непокретност први пут разгледао посредством посредника **"MAGNAT *PLZIS*" D.O.O.**

Продавац/закуподавац у својству налогодавца обавезан је да посредничку накнаду исплати посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем/закупцем.

У случају да посредник доведе у везу са налогодавцем (продавцем/закуподавцем) лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о томе упозна посредника. У супротном, сматра се да је налогодавац са потенцијалним купцем/закупцем, први пут доведен у везу посредством посредника "**MAGNAT PŁZIS**" D.O.O.

Купац/закупац у својству налогодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност први пут гледао посредством посредника "**MAGNAT PŁZIS**" D.O.O. У случају да одбије да потпише потврду, посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже.

ОБАВЕЗЕ И ПРАВА ПОСРЕДНИКА

- да закључи Уговор о посредовању са налогодавцем у писаној форми или електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења посла који је предмет Уговора о посредовању.
- да налогодавцу пружи објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет одн. закуп је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на:
 - (1) могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности;
 - (2) уписана права односно терете на предметној непокретности;
 - (3) постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње ради презентације непокретности на тржишту, постави оглас у вези са прометом одн. закупом непокретности на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;

- да омогући преглед непокретности;
- да чува податке о личности налогодавца, а по писаном налогу налогодавца и да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом/закупом посредује, или у вези са том непокретности, или о послу за који посредује;
- да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да води евиденцију о посредовању

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је:

- непосредно одвео, или упутио налогодавца или треће лице на разгледање предметне непокретности;
- организовао сусрет између налогодавца и трећег лица (или његовог представника - пуномоћника, сродника и сл.) ради преговарања за закључење правног посла;
- налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, или е-адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности

Уз сагласност налогодавца (продавац/закуподавац) посредник може фотографисати или направити видео запис непокретности која је предмет Уговора о посредовању.

УГОВОР О ПОТПОСРЕДОВАЊУ

Посредник може Уговором о потпосредовању, закљученим у писаном одн. електронском облику (у складу са законом којим се уређује електронска трговина) пренети своја права и обавезе из Уговора о посредовању, у целини или делимично, на другог посредника, ако се налогодавац са овим изричито сагласио у Уговору о посредовању. Посредник је дужан да копију Уговора о потпосредовању преда Налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун Налогодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању (чл.21 Закона) и овим Општим условима пословања.

ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- да посреднику да на увид оригинале исправа које доказују његово право на непокретност које је предмет промета, одн. да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- да посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла омогући разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;
- да обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури непокретности и др;
- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- да обавести посредника (писаним путем или у електронском поштом) о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;
- да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност (или са њим повезано лице) показало интересовање да без посредника закључи правни посао у вези са којим је посредник ангажован или обави неки други правни посао који је последица рада посредника.

ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је предмет Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретности, за који је посредовао други посредник, или лично, без посредовања било ког посредника, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да у Уговору о посредовању посебно упозори налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАДОКНАДУ

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења Уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења Предуговора за који је посредник посредовао (чл. 20 Закона).

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења Предуговора, односно Уговора, за који је посредовао.

Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге Посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (извод из Катастра и сл), а која је потребна за промет предметне непокретности сноси налогодавац.

Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у Уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, као и друга лица повезана са лицем са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључи посредовани правни посао. Повезаним лицима ће се, поред наведених сродника, сматрати и, родитељи брачног друга, његова браћа и сестре, као и правно лице које је у власништву (сувласништву) потенцијалног купца, или његових сродника наведених у овом ставу, као и лица која су са њим присуствовала презентацији непокретности.

Ако након престанка важења Уговора о посредовању на основу отказа налогодавца закључи правни посао који је непосредна последица посредниковог посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку награду у целини.

Након наплате посредничке накнаде у складу са Уговором о посредовању, посредник није у обавези да исту врати у случају да не дође до реализације договореног правног посла услед (1) споразумног раскида; (2) одустанка једне од уговорних страна, у ком случају уговорна страна која не приступи закључењу Уговора одн. не испуни своје обавезе из закљученог Уговора, надокнађује другој уговорној страни износ посредничке накнаде који је платила посреднику.

ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

Посредник одговара налогодавцу у складу са Законом, за штету која је настала услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих Уговором о посредовању и наведеним у овим Општим условима пословања од стране посредника.

Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобнопреузеле у закљученом Уговору (Предуговору).

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, нити за скривене мане (осим у случају да му је продавац у писаној форми саопштио да непокретност има скривену ману, а он ту информацију прикрио од купца).

ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговор закључује.

Ако није другачије уговорено, сматраће се да је Уговор се закључује на годину дана.

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства (1) протеком рока на који је закључен; (2) закључењем правног посла за који је посредовано; (3) отказом у писаној одн. електронском облику, у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Отказ Уговора о посредовању не мора бити образложен, може бити дат у свако доба (осим код ексклузивног посредовања, где се рок сматра битним елементом Уговора) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На односе између налогодавца и посредника који нису регулисани Уговором о посредовању, нити су уређени овим Општим условима пословања, примењиваће се непосредно одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, других прописа који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању и истакнути су на видном месту у просторијама Посредника и објављени на сајту Посредника.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

Ценовник посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене и изнајмљивања некретнина

Ови Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању, истакнути су на видном месту у просторијама Посредника и објављени на сајту Посредника.

ПДВ (порез на додату вредност 20%) урачунат је у цену

КУПОПРОДАЈА

- провизија се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене -

- Највиша укупна провизија: **6%**
- Најнижа укупна провизија: **4%**

ПРОДАЈА

(провизија за посредовање приликом продаје некретнине, наплаћује се од продавца)

- 2-3% (минималан износ 500€ у динарској противвредности)

КУПОВИНА

(провизија за посредовање приликом куповине некретнине, наплаћује се од купца)

- 2-3% (минималан износ 500€ у динарској противвредности)

ЗАМЕНА (провизија се наплаћује од сваке стране у замени)

- 2-3% (процент се рачуна од вредности некретнине коју је страна стекла заменом)

ЗАКУП

ЗАКУПОДАВАЦ - провизија од закуподавца

ЗАКУПАЦ - провизија од закупца

Процент од месечне закупнине

- Минимално: 50%
- За закуп трајања од 12 до 59 месеци: 75%
- Минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више: 100%