

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између Привредног друштва ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О, као посредника са једне стране и налогодавца (физичког/физичких или правног/правних лица) са друге стране, а све у складу са важећим одредбама чл.10, чл.13, чл.17,чл.18,чл.20,чл.22. Закона о облигационим односима, а у случају питања која нису регулисана овим уговором и у складу са посебним одредбама Закона о облигационим односима, и то почевши од чланом 813 ЗОО,а закључно са чланом 826. Закона о облигационим односима и важећим одредбама Закона о промету непокретности, Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС број 95/2013)

У складу са чланом 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О. интегративно уређује пословање и то услове, начин посредовања у промету и закупу непокретности.

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О.у складу са чланом 3. Закона о посредовању и закупу непокретности обавља послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би преговарала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности , а који се обављају уз новчану накнаду (у даљем тексту: посредовање).

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О. испуњава услове за обављање услуге посредовања у складу са члановима Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, почевши од члана 4, закључно са чланом 15. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

Начин обављања поседовања, укључујући форму уговора о посредовању, обавезе посредника, евиденцију о посредовању, оглашавање конкретног посредовања, пажње у правном промету, права на посредничку накнаду, рачун за услуге посредника, овлашћење за закључење уговора о промету или закупу непокретности, обевезе налогодавца, ништавост обавезе приступања преговорима,

анонимног налогодавца, ексклузивно посредовање, престанак важења уговора о посредовању, уговора о потпосредовању, овлашћењима, ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О. је ускладило у складу са члановима 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,24,25, 26, 27, 29 Закона о посредовању и закупу непокретности, а нарочито у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности који прописује законски минимум у погледу услова које треба да садрже Општи услови пословања.

У погледу услова који се тичу промета непокретности ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О. је своје пословање ускладило са члановима 1, 2, 3, 4 Закона о промету непокретности (Сл. Гласник РС 93/2014).

Пословање које се тиче промета непокретности а који се тичу права прече куповине, ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ је ускладило са члановима 5, 6, 7, 8, 9, 10 Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС 93/2014).

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ је ускладило своје пословање у погледу ништавости уговора о промету непокретности, отуђењу непокретности у јавној својини, одрицање власника од права својине једностраном изјаве воље, у складу са члановима 11, 12, 13 Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС 93/2014).

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ своје пословање темељи и спроводи на основу Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности, а пре свега у погледу предмета, облика евиденције и садржине евиденције, а све у складу са члановима 1, 2, 3 Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014).

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ спроводи своје пословање у складу са чланом 3. Правилника о евиденцији о посредовању и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014) који садржи редни број уношења у евиденцију, датум уношења у евиденцију, број уговора о посредовању, датум уговора о посредовању, име, презиме, односно пословно име и адресу налогодавца, назив општине на којој се непокретност налази, адресу непокретности (место, улицу и број, катастарску парцелу и катастарску општину, податак о врсти непокретности чији је промет, односно закуп предмет посредовања, податак о површини непокретности чији је промет, односно закуп предмета посредовања, податак о томе да ли је правни посао који је предмет посредовања закључен или није закључен, датум закључења правног посла који је предмет посредовања, податак о купопродајној цени, односно закупнини, ако је правни посао који је предмет посредовања закључен, податак о фактурисаном износу посредничке накнаде, примедбу посредника ако постоји. Такође, Приликом евидентирања врсте непокретности уноси се неки од следећих података у евиденцију: пољопривредно земљиште, грађевинско земљиште, пословни простор, локал, магацин, индустријски објекат, стан, кућа, гаража, остало – уз детаљнији опис у згради.

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ је дужан да унесе и промене података у евиденцији, да трајно чува евиденцију, да уговор о посредовању и документацију која чини његов прилог чува најмање 10 (словима: десет) година од дана његовог закључења, а све у складу са чланом 4. и чланом 5 Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014).

2. ПОНУДА У ПОГЛЕДУ НЕКРЕТНИНА

- Понуда некретнина темељи се на подацима које је посредник примио писаним или усменим путем, па је у складу са тим обавезан потврдом о пријему понуда. Посредник задржава право могућности грешке у опису и цене некретнине, могућности да је некретнина већ продата или изнајмљена, или да је власник одустао од продаје или најма.

- Понуде или обавештења посредника, налогодавац мора чувати као пословну тајну и само их уз писано одобрење посредника може пренети трећим лицима. У супротном, посредник, односно одговорно лице у правном лицу посредника може поднети кривичну пријаву против налогодавца за одговарајуће кривично дело, које из таквог понашања налогодавца проистекне, из важећег Кривичног законика Републике Србије.

- Ако је налогодавац већ једном обавештен од стране посредника или је упознат од стране посредника са некретнинама које је посредник понудио, налогодавац је дужан да без одлагања о томе обавести посредника.

3. ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА ПРИ КУПОВИНИ, ПРОДАЈИ, ЗАКУПУ ИЛИ НАЈМУ НЕКРЕТНИНА.

- Закључити Уговор о посредовању са налогодавцем, у писаном облику, с тим да уговор може бити и у форми писаног захтева или налога, односно усменог захтева или усменог налога, који се констатује забелешком од стране посредника или посредника у погледу писаног налога, или захтева који је од стране налогодавца упућен посреднику електронским путем.

- Настојати наћи и довести у везу са налогодавцем физичко/физичка лица или правно/правна лица ради закључења посредничког посла.

- Упозорити налогодавца о недостацима које постоје на некретнини или који су у вези са некретнином.

- Извршити увид у исправе којима се доказује власништво или друго стварно право на предметној некретнини и упозорити налогодавца на : очигледне недостатке и могуће ризике у вези са неуређеним земљишно-књижним стањем некретнине, уписати стварна права или друга права трећих лица у вези са некретнином, правне последице неисуђења обавеза према трећим лицима, недостатке грађевинске или употребне дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, околности обавезе примене права првог стана и ограничења у правном промету у складу са позитивним прописима.

- Обавити потребне радње ради представљања: презентације на тржишту огласити некретнину, на начин који одреди посредник, односно Привредно друштво.

- Омогућити преглед некретнина налогодавцу, упутити га у недостатке у погледу предметне некретнине, те направити записнике у погледу новооткривених физичких недостатака предметне некретнине.

- Чувати личне податке налогодавца као пословну тајну

- Обавестити налогодавца о свим околностима које су значајне за закључење намераваног посла, а које су познати посреднику

- Посредовати у преговорима и настојати да дође до закључења посла

- Присуствовати приликом закључења правног посла

- Присуствовати приликом примопредаје некретнине

- Ако је предмет закључења уговора земљишна непокретност, проверити намену предметног земљишта у складу са позитивним прописима о просторном уређењу, а које се тиче предметног земљишта

- Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу са другим лицем/лицима (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је омогућио налогодавцу ступање у везу са другим физичким или правним лицима, с којим је преговарао у вези са закључењем правног посла, а нарочито ако је:

1. Непосредно одвео или упутио налогодавца и друга овлашћена лица ради преговарања за закључења правног посла.

2. Организовао сусрет између налогодавца и друге уговорне стране или уговорних страна, ради преговарања ради закључења посла.

3. Налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, е-mail-а, другог овлашћеног лица за закључење правног посла или му је саопштио тачну локацију тражене некретнине.

4. ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- Закључити Уговор о посредовању са посредником у писаном облику (уговор може бити и у форми писаног захтева или налога, односно усменог захтева или налога који се констатује забелешком од стране посредника или посредством писаног налога или захтева упућеног електронском поштом).

- Налогодавац се обавезује да учини доступним своје личне податке посреднику, у складу са чланом 3. Правилника о евиденцији о посредовању и закупу непокретности , а све у циљу заштите од злоупотреба права посредника и заштите правног промета Републике Србије, а пре свега у погледу заштите од вишестуког закупа једне исте непокретности која је предмет закупа.

- Обавестити посредника о свим околностима које су важне за и предочити тачне податке о некретнини, та ако поседује локацијску, грађевинску или употребну дозволу за некретнину која је предмет уговора, дати на увид доказе посреднику доказе о испуњењу обавеза према трећој страни.

- Дати посреднику на увид исправе које које доказују његово власништво на некретнини, односно друго стварно право на непокретности која је предмет уговора, упозорити посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на некретнини.

- Осигурати посреднику и заинтересованим лицима за закључење посредничког посла разгледање некретнине.

- Обавестити посредника о свим битним подацима о траженој некретнини, што посебно укључује опис некретнине и цену непокретности.

- Након закључења посредничког правног посла, односно предуговора којим се налогодавац обавезао да закључи посреднички правни посао, ако су се налогодавац и посредник договорили да се право на плаћање посредничке провизије- накнаде стиче већ при закључењу предуговора, налогодавац ће исплатити посредничку провизију- накнаду, осим ако није другачије уговорено.

- Ако је изричито уговорено надокнадити посреднику трошкове учињене током посредовања који прелазе уобичајене трошкове посредовања, та накнада се посебно обрачунава према стварно насталим трошковима, а који се обрачунавају у висини до 50 % од висине уговорене почетне накнаде- провизије.

- Обавестити посредника писаним путем о свим променама који су у вези са послом за који је овластио посредника, а посебно о променама које су у вези са власништвом на некретнини.

- Налогодавац ће одговорати за штету ако је приликом пословања са посредником није поступао у доброј вери, ако је поступао преварно, ако је пословао у намери да закључи симуловани прави посао, ако је прећутао или дао нетачне податке битне за посао посредника, у циљу окончања правног посла, те је дужан надокнадити све трошкове учињене током посредовања, који неће бити веће од посредничке накнаде за посреднички посао.

5. ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА НАКНАДУ

- Посредник стиче право на накнаду у целини, у тренутку закључења правног посла, односно потписаног протокола, предуговора или уговора, од стране уговорних страна, осим у случају када је другачије уговорено.

- Висина посредничких провизија, за обављање посредовања приликом продаје, куповине, замене, закупа и изнајмљивања некретнина наплаћује се у складу са Ценовником посредничких провизија који је саставни део Општих услова.

- Посредник може уговорити право на накнаду трошкова нужних за извршење налога и затражити да му се унапред аконтирају средства за одређене издатке за трошкове.

- Налогодавац је дужан да плати накнаду и када са одређеним физичким или правним лицем, са којим га је посредник довео у везу, закључио правни посао различит од онога за који је посредовао, који је исте вредности као и правни посао односно којим се постиже иста сврха као и посредничким правним послом.

- Посредник има право на накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак или родитељ налогодавца закључи посреднички правни посао са физичким и правним лицем, са којим је посредник довео налогодавца у везу.

6. ПРЕСТАНАК УГОВОРА

- Уговор о посредовању између посредника и налогодавца закључује се на рок од 1. (словима: једне) године, и престаје истеком рока на који је закључен, ако у том року није закључен уговор који за који је посредовано или отказом било које од уговорних страна.

- Стране уговорнице могу одустати од уговора о посредовању у промету некретнина пре истека уговорног рока само из посебно оправданих разлога. Налогодавац је у том случају дужан накнадити посреднику настале трошкове по том основу.

- Ако у року не дужем од трајања потписаног уговора, након престанка уговора, налогодавац закључи правни посао који је последица посредничког деловања пре престанка уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику настале трошкове, за које је иначе било изричито уговорено да их налогодавац посебно плаћа.

7. САРАДЊА СА ДРУГИМ ПРИВРЕДНИМ ДРУШТВИМА

Привредно друштво ЈЕВТИЋ И.М.Ј. НЕКРЕТНИНЕ Д.О.О је спремно за сарадњу са другим привредним друштвима који за своју основну делатност имају промет некретнина, а која поштују темељна етичка начела, којимасе искључује изношење неистинитих података о пословању ради прибављања послова и странака, омаловажавање других привредних друштава на било који начин, ради прибављања послова и странака, нереалне процене некретнина ради прибављања посредничких послова и искључење других привредних друштава са тржишта, наступање пред средствима јавног информисања, а у циљу личне промоције, а на штету других привредних друштава који за предметну делатност имају промет некретнина.

8. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ И РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

На послове које се тичу посредовања и послова који проистекну из уговора о промету некретнина и целокупног односа пословања посредника и налогодавца, а који нису уређени Општим условима пословања, нити уговором о посредовању, примењују се одговарајуће одредбе чланова Закона о облигационим односима.

У случају судског поступка- спора, надлежан је Привредни суд у Београду, у складу са чл.25. Закона о уређењу судова, чак и у случају да је у питању физичко/физичка лица уколико би се радило о односу који би представљао материјално супарничарство.

9. ЦЕНОВНИК

- **КУПОПРОДАЈА** (провизија се наплаћује процентуално, од укупно постигнутог износа продајне/купопродајне цене)

ПРОДАЈА (провизија за посредовање приликом продај некретнине наплаћује се од продавца)

- 2% -3% (минималан износ 500 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС који важи за ЕВРО на дан реализације Уговора)

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

- 2%-3% (минималан износ 500 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС који важи за ЕВРО на дан реализације Уговора)

- **ЗАМЕНА** (провизија се наплаћује од наплаћује од сваке стране замени)

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

- ЗАКУП

ЗАКУПОДАВАЦ (провизија од закуподавца)

- проценат од месечне закупнине
- минимално 50%
- за закуп трајања од 12 до 60 месеци – 75%
- минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више: 100%

ЗАКУПАЦ (провизија од закупца)

- проценат од месечне закупнине
- минимално 50%
- за закуп трајања од 12 до 60 месеци: 75%
- минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више: 100%
- Трошкови посредника који превазилазе трошкове вредности 30% посредничке провизије посреднику накнађује налогодавац и ови трошкови не улазе у цену посредничке провизије.
- Излазак на терен, разговор разгледање претметне непокретности и стављање документације на увид наплаћују се по једном изласку у висини од 50(словима: педесет) евра (до 3(словима: три)) сата, до 100(словима: сто) евра (преко три сата на дан), у зависности времена проведеног на терену.Уколико се посреднички посао реализује, ови трошкови улазе у цену посредничке провизије.
- Ванредни трошкови који настану по захтеву заинтересоване стране, исплаћују се према стварним насталим трошковима, а процењују се према моменту настанка ванредних трошкова који су настали по захтеву заинтересоване стране.
- Ангажовање посредника од стране налогодавца односно заинтересоване стране писаним или усменим путем, подразумева да је заинтересована страна упозната са Ценовником и Општим условима пословања, који су јавно доступни, јасно истакнути на видном месту у просторијама посредника, објављени на сајту посредника, те самим тим заинтересована страна прихвата све обавезе које из предметне документације проистичу.Налогодавац односно заинтересована страна сагласна је са чињеницом да посредник може наплату својих потраживања наплатити и судским путем, у случају незаконитог пословања од стране налогодавца.

Београд, 01.09.2014 године

ЈЕВТИЋ И.М.Ј НЕКРЕТНИНЕ ДОО

(печат и потпис одговорног лица)