

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између привредног друштва " МАЛИ ПОСЛОВИ "доо Београд, Посредника у промету и закупу непокретности и Налогодавца физичког или правног лица, у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

Појмови:

посредовање - све радње посредника којима се врши повезивање налогодавца и трећег лица ради преговарања и склапања правних послова промета и закупа непокретност налогодавца ;
налогодавац је физичко или правно лице (купац, продавац, купац, закуподавац) које с Посредником склапа писани уговор о посредовању ;

трећелице је лице које посредник настоји повезати с налогодавцем у духу међусобног уговора;

повезана лица : су брачни, односно ванбрачни друг, потомак, или родитељ налогодавца-физичког лица или трећег лица са којим посредник доведе у везу налогодавца, односно директор, заступник, оснивач, члан управног одбора налогодавца-правног лица односно са њима повезана лица у смислу овог става, као и лица која су са њим присуствовала презентацији непокретности ;

посредничка провизија је износ који је налогодавац дужан исплатити посреднику за услуге посредовања

Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључују Налогодавац и Посредник.

Налогодавац може имати закључене уговоре о посредовању са другим Посредницима истовремено осим у случају ексклузивног посредовања.

Купац/купац као Налогодавац, је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу.

У случају да је Налогодавац разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је Посредник "МАЛИ ПОСЛОВИ "доо исту презентовао, обавезан је да о томе упозна Посредника, како се не би поновило разгледање, те како би се избегли потенцијални спорови између Налогодавца и Посредника, а у случају да то не учини, сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством Посредника " МАЛИ ПОСЛОВИ "доо .

Купац/купац као Налогодавац , је обавезан да непосредно пре, током или након, разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност први пут гледао посредством Посредника.

У случају да купац/купац одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/купцу и поред одбијања да потпише Потврду о гледању, па купац/купац или са њим повезана лица, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/купца у везу са продавцем/закуподавцем довео посредник ће се доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и сл. 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.

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



MALI POSLOVI
nekretnine & inženjering

Požeška 162, 11030 Beograd
+381 11 656 44 11
+381 65 24 080 24
maliposlovi.doo@gmail.com

Matični broj 21111171
PIB 109012066
br.bank računa 265 161 031 000 387 439
Registar posrednika 498

Закључењем уговора о посредовању, Налогодавац потврђује да је упознат, сагласан и да прихвата, одредбе Општих услова пословања Посредника.

Посредник у току обављања своје делатности сарађује са другим Посредницима, при чему Налогодавац нема других обавеза сем оних утврђених Уговором о посредовању.

ПОНУДА НЕПОКРЕТНОСТИ

Презентована понуда непокретности Посредника заснива се на подацима примљеним писменим и усменим путем и условљена је потврђивањем . Посредник задржава право на грешку у презентацији као и могућност да оглашена непокретност није актуелна.

Ако је Налогодавац, већ упознат с некретнинама које му је Посредник понудио, обавезан је да о томе без одлагања обавести Посредника.

ОПИС ПОСЛОВА/ОБАВЕЗА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ/ПРИХВАТИ ПРИ ПОСРЕДОВАЊУ

- да закључи Уговор о посредовању с Налогодавцем у писаном облику, уз примену обавеза према Закону о спречавању прања новца;
- да упозна Налогодавца са приликама на тржишту и другим околностима релевантним за посредовани посао ;
- да изврши увид у исправе којима Налогодавац доказује право својине или друго стварно право на непокретности која је је предмет посредованог посла и да упозори Налогодавца на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права односно терете на предметној непокретности, постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње ради представљања некретнине на тржишту, презентује некретнину на тржишту и огласи је у медијима у складу са ограничењима или посебним условима презентације уговореним уговором о посредовању;
- да настоји да пронађе и доведе у везу с Налогодавцем треће лице ради склапања посредованог посла;
- да организује преглед некретнине;
- да обавештава Налогодавца о свим околностима значајним за посредовани посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења правног посла;
- да организује и обезбеди закључење правног посла (Предуговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји некретнине ;
- да обезбеди стручну правну помоћ (адвокат) за израду исправа правног посла ;
- да чува податке о личности Налогодавца, о некретнини која је предмет посредовања и о послу за који поредује као пословну тајну или у мери коју налогодавац сматра за потребном према посебном захтеву ;
- да асистира налогодавцу у реализацији административно правних обавеза у постпродаји или рализује те обавезе по пуномоћју налогодавца;
- да води евиденцију о посредовању и о потпосредовању .

ПРАВА ПОСРЕДНИКА

Посредник има право да, уз сагласност Налогодавца фотографише или направи видео запис предметне непокретности ради њене маркетиншке презентације и у друге сврхе их не сме користити.

Посредник има право да закључи Уговор о потпосредовању, којим ће, у целини или делимично, пренети своја права и обавезе из Уговора о посредовању на другог посредника, уз сагласност Налогодавца у

уговору о посредовању а у уком случају је дужан да копију Уговора о потпосредовању достави налогодавцу у року од 3 дана.

Посредник ће послове посредовања обављати преко овлашћених агената продаје које сам одреди и уз сагласност налогодавца. Налогодавац има право да тражи замену агента .

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

Сматра се да је Посредник омогућио Налогодавцу везу с другим лицем 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:

- 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 или е-адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности ;
- непосредно одвео, или упутио Налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности .

ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- да закључи Уговор о посредовању са Посредником у писаном облику;
- да обавести Посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања ;
- да да Посреднику на увид исправе које доказују његово власништво или друго стварно право на некретности која је предмет уговора, те упозори посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на некретности или друге чињенице и околности које условљавају посредовани посао ;
- да обезбеди Посреднику непосредну презентацију некретности на његов захтев ;
- да након закључења посредованог правног посла, исплатити Посреднику посредничку провизију у складу са Уговором о посредовању ;
- да, ако је то уговорено, надокнади Посреднику трошкове учињене током посредовања ;
- да обавештава Посредника о свим променама повезаним с послом за који је овластио Посредника, а посебно о променама повезаним са правима на или стањем некретности ;
- да одмах обавести Посредника да је лице које је преко Посредника гледало непокретност (или са њим повезано лице) показало интересовање да без Посредника закључи Уговор/Предуговор о купопродаји непокретности, Закупу непокретности, 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 ангажовати другог Посредника за посредовање у вези његовог промета.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретности, за који је посредовао други посредник, 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 ПРОВИЗИЈУ

Посредник стиче право на посредничку провизију у тренутку закључења Предуговора или Уговора за правни посао за који је посредовао, а према одредбама Уговора о посредовању.

Начини одређивања износа посредничке провизије и износа трошкова за додатне услуге Посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања.

Налогодавац сноси трошкове прибављања исправа којима доказује своја права на предметним непокретностима, осима ако није другачије уговорено.

Посредник може да са Налогодавцем уговори извршавање налога, услуге консалтинга и инжењеринга и припадајуће накнаде, уз или независно од посредовања за предметну непокретност.

Посредник има право на посредничку провизију и ако Налогодавац независно од посредника закључи правни посао, предмет Уговора о посредовању, са лицем које је са њим у везу довео посредник или са лицем које се лицем доведеним у везу сматра "повезаним лицем" .

Посредник **нема право** на провизију за посредовање ако са Налогодавцем, у своје име, као уговорна страна, закључи Уговор о промету непокретности који је предмет посредовања.

Посредник је **обавезан да врати** исплаћену посредничку провизију Налогодавцу у случају раскида Уговора, Предуговора, осим ако није другачије уговорено и осим у случају у коме је раскид узроковало треће лице те је Налогодавац намирен по основу накнаде штете према закљученом уговору/предуговору и осим у случају када је узрок раскида слободна воља Налогодавца.

Ако након престанка важења Уговора о посредовању на основу отказа Налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, Налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица Посредничког посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку провизију у целини, осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

Ако под условом и у року из претходног става, Налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да плати Посреднику сразмерну посредничку провизију, осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник одговара за штету причињену Налогодавцу проузроковану неиспуњењем његових обавеза по уговору о посредовању, у складу са Законом.

Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза Налогодавца као уговорних страна у промету, које су међусобно преузели уговором / предуговором.

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета и скривене мане.

ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговор о посредовању се закључује на временски период од 12 месеци. У случају да до наведеног рока Уговор не престане да важи, сматраће се и без додатне писане сагласности уговорних страна, да је продужен на неодређен временски период, до реализације или отказа једне од уговорних страна.

Уговор о посредовању престаје да важи закључењем правног посла за који је посредовано и исплатом посредничке провизије, протеком рока на који је закључен или отказом Налогодавца који се даје у писаној или електронској форми.

Отказ Уговора о посредовању, може бити дат у свако доба без образложења и временских ограничења и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.



MALI POSLOVI
nekretnine & inženjering

Požeška 162, 11030 Beograd
+381 11 656 44 11
+381 65 24 080 24
maliposlovi.doo@gmail.com

Matični broj 21111171
PIB 109012066
br.bank računa 265 161 031 000 387 439
Registar posrednika 498

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

ПОСРЕДОВАЊЕ У ПРОМЕТУ / ЗАКУПУ

(износ поредничке провизије се изражава у процентима од постигнутог износа продајне цене, закупнине)

ПРОДАЈА

Налогодавац продавац при продаји, плаћа провизију од 2%.
(минималан износ 500€ у динарској противвредности)

КУПОВИНА

Налогодавац купац при куповини, плаћа провизију од 2%.
(минималан износ 500€ у динарској противвредности)

ЗАМЕНА

Налогодавац при замени, плаћа провизију од 2% од вредности некретнине коју је стекао заменом.

ЗАКУП

Налогодавац закуподавац плаћа провизију као проценат од месечне закупнине, једнократно.
Минимално: 50%
За закуп трајања од 12 до 59 месеци: 75% ;
Минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више: 100%

У случају, посебне услуге у закупу, 100% за сваких 12 месеци закупа а у складу са Уговором о посредовању.

Налогодавац закупац плаћа провизију као проценат од месечне закупнине, једнократно
Минимално: 50%
За закуп трајања од 12 до 59 месеци: 75%
Минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више: 100%

КОНСАЛТИНГ и ИНЖЕЊЕРИНГ

Све услуге консалтинга и инжењеринга одређују се споразумно и паушално.

МАЛИ ПОСЛОВИ доо Београд није обвезник ПДВ -а .

.....