

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

**Agencija za posredovanje i izdavanje stanova IBIS ASTRA, MB.
54605994, PIB 101879349, Reg.broj 536**

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Agencije IBIS ASTRA uređuju se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u posredovanju i izdavanju nepokretnosti.

II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

- da zaključi Ugovor o posredovanju sa NALOGODAVCEM u **pisanom obliku**
- da nastoji na nađe i dovede u vezu sa NALOGODAVCEM, treće lice radi zaključenja pravnog posla
- da iznese NALOGODAVCU objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravno svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet poslovanja i da upozori NALOGODAVCA naročito na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanja prava preče kupovine i ograničenje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobicajenu prezentaciju, a za sta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- da omogući pregled nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje,
- da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;

- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;

Smatra se da je posrednik omogućio NALOGODAVCU vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

1. neposredno odveo, ili uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
2. organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
3. nalogodavcu saopstio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju (adresu) tražene nepokretnosti.

II OBAVEZE NALOGODAVCA

- da obevesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da posredniku dostavi na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koja je predmet prometa, odnosno da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;
- da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
- da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama u vezi sa posredovnim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene;
- da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koje je posledica rada posrednika.

I I I OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NADOKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao u skladu sa prethodnim stavom..

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.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i da zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak ili roditelj lica sa kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posredovni pravni posao. Posrednik ima pravo na posredničku nadoknadu i ako lice koje je uz prisustvo nalogodavca pogledalo predmetnu nepokretnost, na svoje ime zaključi pravni posao.

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od šest meseci od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog rada pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

I V 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.