



TURISTICKA AGENCIJA SVILAMARE
Svilajnac, Kralja Petra Prvog 35
Tel./fax: 035 / 323 109, mob.060 / 03 22 783
PIB 110578734, Mat.br.64909681
Br.rač. 330-41000993-94 Credit Agricole Banka
E-mail: svilamare@gmail.com
www.svilamare.rs

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja agencije „SLAVICA JOVANOVIĆ PR TURISTIČKA AGENCIJA SVILAMARE SVILAJNAC” uređuje 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 prometu nepokretnosti.

OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

- da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom obliku;
- da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- da da 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 pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i da upozori nalogodavca naročito na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje 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 uobičajenu prezentaciju, a za šta 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, ili u vezi sa tom nepokretnosti, ili o poslu za koji 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 pregovárao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

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

Obaveze nalogodavca

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da posredniku da na uvid originale isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koje 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 obavestiti 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 posredovanim 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 koji je posledica rada posrednika.

Ekskluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnosti, za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da u Ugovoru o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu visini koja je definisana po Ugovoru o posredovanju, prilikom zaključenja Predugovora, tj. prilikom prijema kapare, odnosno iz ukupne kupoprodajne cene ako se ona isplaćuje u celosti.

Ukoliko nalogodavac mimo posrednika proda (ili zameni) predmetnu imovinu, dužan je platiti posredniku iznos ugovorene posredničke naknade bez obzira da li je posrednik učestvovao u sačinjavanju predugovora, ugovora ili bilo kog drugog dokumenta vezanim za prenos vlasništva.

Posrednik zadržava pravo na naplatu posredničke provizije i u slučaju da do realizacije budućeg Predugovora o kupoprodaji nepokretnosti, tj. do zaključenja konačnog Ugovora ne dođe greškom bilo koje od ugovornih strana.

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.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojom je posrednik doveo u vezu nalagodavca, zaključi posredovani pravni posao.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (Izvod iz Katastra, i sl.), a koja je potrebna sa promet predmetne nepokretnosti snosi Nalagodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

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

Posrednik ima pravo da od klijenta zahteva unapred dogovorene troškove za dodatne usluge u slučaju da su oni nastali kao rezultat poslovanja koji prevazilazi okvire uobičajene prezentacije, a posebno u slučaju da posrednik posreduje kod prodaje nekretnine van urbanog dela grada Svilajнца. U slučaju prezentacije nepokretnosti van urbanog dela grada kupac plaća troškove goriva u iznosu od 20 din po pređenom kilometru i rad agenta 500 dinara po utrošenom satu.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika. Posrednik odgovara Nalagodavcu u skladu sa Zakonom sa štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost sa izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru)

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrio od kupca).

PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se Ugovor zaključuje. Ako nije drugačije dogovoreno, smatraće se da je Ugovor zaključen na period od godinu dana.

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 Nalagodavca koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

Otkaz ugovora o posredovanju može biti dat u svako doba, u pisanoj formi, jednostrano i bez obrazloženja i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani, ali se

nalogodavac obavezuje da plati posredniku proviziju u slučaju naknadne prodaje predmetne imovine licu sa kojim je na bilo koji način stupio u kontakt preko posrednika .

Raskid ugovora o posredovanju pre isteka roka definisanog ugovorom, obavezuje Nalogodavca da nadoknadi troškove posredniku, koji iznose 1,5% od tražene cene.

OPŠTE ODREDBE

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

CENOVNIK USLUGA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavca) 1% - 3% a ne manja od 500 EVRA

Provizija pri izdavanju nepokretnosti naplaćuje se od nalogodavca-zakupodavca:
procenat od jedne/prve mesečne zakupnine
50% Minimalno za zakup trajanja do 12 meseci
100% Minimalno za zakup trajanja više od 12 meseci

Sva plaćanja su isključivo u dinarima, po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

Agencija zadržava pravo odobravanja popusta na cenu usluge, kao i odobravanje plaćanja usluga na rate, a sve u dogovoru sa strankama.

Славица Јовановић ПР
ТУРИСТИЧКА АГЕНЦИЈА
СВИЛАМАРЕ
СВИЛАЈНАЦ

Slavica
SLAVICA JOVANOVIĆ PR
TURISTIČKA AGENCIJA
SVILAMARE SVILAJNAC

CENOVNIK

SLAVICA JOVANOVIĆ PR TURISTIČKA AGENCIJA SVILAMARE SVILAJNAC određuje cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje i zakupa nekretnina:

R.br.	Vrsta usluge	Cena
1.	Posredovanje u prometu nepokretnosti	3%
2.	Posredovanje pri izdavanju nepokretnosti	50% od iznosa zakupnine (jednokratno)
3.	Procena vrednosti nepokretnosti	dogovor
4.	Usluge	dogovor

NAPOMENA:

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavca) 3% a ne manja od 500 EVRA

Provizija pri izdavanju nepokretnosti naplaćuje se od nalogodavca-zakupodavca:

procenat od jedne/prve mesečne zakupnine

50% Minimalno za zakup trajanja do 12 meseci

100% Minimalno za zakup trajanja više od 12 meseci

Sva plaćanja su isključivo u dinarima, po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

Agencija zadržava pravo odobravanja popusta na cenu usluge, kao i odobravanje plaćanja usluga na rate, a sve u dogovoru sa strankama.

Служба Јовановић ПР
ТУРИСТИЧКА АГЕНЦИЈА
SVILAMARE
СВИЛАЈНАЦ

Slavica Jovanović
SLAVICA JOVANOVIĆ PR
TURISTIČKA AGENCIJA
SVILAMARE SVILAJNAC