

## **OPŠTI USLOVI POSLOVANJA AGENCIJE EKSKLUZIVA**

### **I OPŠTE ODREDBE**

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije EKSKLUZIVA i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama ovih uslova poslovanja.

### **II PONUDA NEKRETNINA**

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je Agencija primila pismenim ili usmenim putem. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili izdavanja).
- Posrednik takodje ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane o kojima nije imao saznanje.
- Ponude i obaveštenja Agencije primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Agencije sme preneti trećim licima.
- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Agencija ponudila, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti Agenciju.

### **III OBAVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI, I ZAKUPU NEKRETNINA**

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku,
2. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredničkog posla,
3. Upoznati nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine,
4. Upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine,
5. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,
6. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi Agencija,
7. Omogućiti pregled nekretnina,

8. Čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje,
9. Obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su nam poznate,
10. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla,
11. Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora),
12. Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:
  - neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledanje predmetne nekretnine,
  - organizovao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
  - nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlašćene za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

#### **IV OBVEZE NALOGODAVCA**

1. Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja,
2. Dati posredniku na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
3. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,
4. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine, cenu, lokaciju i strukturu.
5. Nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno dogovoreno da naknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja,
6. Da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od 10 dana od nastale promene,
7. 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.

## **V OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU**

1. Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji za koji je posredovao.
2. Posrednik ne može da zhteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja Predugovora, odnosno Ugovora za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.
3. 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.
4. Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.
5. Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao.
6. Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od 6 meseci od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku nagradu u celini, osim ako je Ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

## **VI PRESTANAK UGOVORA**

- 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 Nalogodavca ili Posrednika koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi. Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen, može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom Ugovora) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani.
- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nezavisno od ugovorenog vremena trajanja ugovora o posredovanju.
- Ako nakon prestanka trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- Kad Ugovor prestane da proizvodi pravno dejstvo, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

## VII 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.

### PRILOG:

- Cenovnik usluga

Agencija za nekretnine Ekskluziva Paraćin

---