

**AGENCIJA VENIS ZA POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
NOVI SAD**

**Ul. Bulevar oslobođenja 66A/7 ,
Broj u registru posrednika 142**

+381 21 633 7037

+381 64 829 5005

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA AGENCIJE ZA POSREDOVANJE „VENIS“ NOVI SAD KAO POSREDNIKA

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije „VENIS“
i **nalagodavca** (fizičkog ili pravnog lica).

Zaključenjem **Ugovora o posredovanju**, i prihvatanjem uslova
poslovanja, **nalagodavac** potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama ovih uslova
poslovanja.

2. PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim,
odnosno elektronskim putem, te je uslovljena potvrdom /zaključenjem ugovora o
posredovanju/ u skladu sa zakonom.

Agencija zadržava mogućnost greške u opisu nekretnine, mogućnost da je oglašena
nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma).

- Ponude, zahtevi i obaveštenja agencije primalac 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.

3. OBVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI I ZAKUPU NEKRETNINA

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s nalagodavcem u pisanom obliku (standardni ili
isključivi tzv.ekskluzivni).

2. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi realizacije 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: uočene nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišno knjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom; okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
 6. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine i oglasiti nekretninu, odnosno zahtev-potražnju 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 ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
 9. obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate;
 10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
 11. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
 12. prisustvovati primopredaji nekretnine;
 13. ako je predmet zaključenja ugovora zemljište, proveriti namenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;
- Prema ovim uslovima Posrednik je omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za realizaciju posredničkog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za zaključenje 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 realizaciju pravnog posla;
 - nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlašćene za zaključenje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

4. OBVEZE NALOGODAVCA

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom „**VENIS**“ u pisanom obliku, standardni ili isključivi (ekskluzivni),
2. Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini, te ako poseduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
3. Predati posredniku na uvid 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,
4. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine,
5. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu,
6. Nakon zaključenja posredničkog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiće već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno. Ako je izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
7. Obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
8. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

- Agencija stiće pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posrednički pravni posao.
- Naknada se isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja Predugovora ili Ugovora dvaju ugovornih strana, osim u slučaju kada je drugačije ugovoreno.

- **Visina posredničkih provizija** za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina **naplaćuje se u skladu s Cenovnikom agencije VENIS** koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.
- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.
- Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

6. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju zaključuje se na rok od 1 godine i prestaje istekom roka na koji je zaključen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.
- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina pre isteka ugovorenog roka samo iz posebno opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.
- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina pre isteka ugovorenog roka samo iz posebno opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.
- Ako u roku ne dužem od vremena trajanja zaključenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posrednikova delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

7. SARADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

- Agencija „**VENIS**“ je spremna za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom lične promocije, a na štetu drugih agencija).

- Međusobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika i Ugovorom o podposredovanju odnosno zajedničkom posredovanju.

8. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

- Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o prometu nekretnina, Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima.

- Za moguće sporove nadležan je stvarno mesno nadležni sud prema sedištu posrednika.

9.CENOVNIK

1. Posrednička provizija kod kupoprodaje po pravilu iznosi 3% od dogovorene kupoprodajne cene i isplaćuje se posredniku prilikom sklapanja Predugovora ili Ugovora o prodaji nekretnina. Posrednička provizija može biti dogovorena i u fiksnom iznosu ali ne može biti veća od 3% od dogovorene kupoprodajne cene.

2. Posrednička provizija kod izdavanja/zakupa je u visini 40 % jednokratno od mesečne zakupnine.

3. Posrednička provizija kod zamene nepokretnosti iznosi 3% od dogovorene vrednosti nepokretnosti koja se razmenjuje. **Proviziju plaćaju ugovorne strane u odnosu 50% prema 50%** prilikom sklapanja Predugovora ili Ugovora o razmeni nepokretnosti.

4. Troškovi posrednika koji prevazilaze troškove vrednosti 30% posredničke provizije posredniku nadoknadjuje nalogodavac /kupac ili prodavac odnosno zakupac ili zakupodavac/ i ovi troškovi ne ulaze u cenu posredničke provizije i moraju biti unapred ugovoreni.

5. Izlazak na teren i razgledanje predmetne nepokretnosti i stavljanje dokumentacije na uvid naplaćuju se samo pod uslovom da su isti predviđeni Ugovorom o posredovanju.

6. Vanredni troškovi koji nastanu po zahtevu zainteresovane strane naplaćuju se prema stvarnim nastalim troškovima i unapred ugovoreni.

Angažovanje Agencije za nekretnine „VENIS“ od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane kupca, prodavca, zakupodavca ili zakupca, pismeno /zaključenjem ugovora o posredovanju/ podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim cenovnikom i opštim uslovima poslovanja koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnih dokumenata proističu.

Zainteresovana strana je bezpogovorno saglasna da Agencija za nekretnine VENIS može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem, a u skladu sa napred navedenim uslovima. U slučaju sudskog spora nadležan je stvarnonadležni sud u Novom Sadu.

10.DOSTUPNOST OPŠTIH USLOVA POSLOVANJA

Opšti uslovi poslovanja Posrednika dostupni su u službenim prostorijama Posrednika, na web stranici posrednika www.nekretnine-venis.rs .

08.11.2013 godine

Agencija za posredovanje VENIS