

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА
„Симоновић некретнине“ доо. Београд, Новопазарска 18,
Мат.Бр. 21344842 ПИБ 110382236, шифра делатности: 6831

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања привредног Друштва „Симоновић некретнине“ доо. Београд у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности уређује се пословни однос између „Симоновић некретнине“ доо. Београд, Новопазарска 18, Мат.Бр. 21344842 ПИБ 110382236, шифра делатности: 6831, као ПОСРЕДНИКА и НАЛОГОДАВЦА (физичког или правног лица). закључењем Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности и прихватањем ових услова којим НАЛОГОДАВАЦ потврђује да прихвата, односно потврђује да је упознат и сагласан с одредбама ових услова пословања., закључењем Уговора о посредовању.

II ПОНУДА НЕКРЕТНИНА

- Понуда некретнина темељи се на подацима које је „Симоновић некретнине“ доо. Београд примило писменим или усменим путем, те је условљена потврдом. „Симоновић некретнине“ доо. Београд задржава могућност грешке у опису и цени некретнине, могућност да је оглашена некретнина већ продата (или изнајмљена) или је власник одустао од продаје (или издавања).
- Понуде и обавештења добијене од „Симоновић некретнине“ доо. Београд, као Посредника прималац (НАЛОГОДАВАЦ) мора чувати као пословну тајну и само их уз писмено одобрење ПОСРЕДНИКА сме пренети трећим лицима.
- Ако је прималац понуде, НАЛОГОДАВАЦ већ упознат с некретнинама које му је ПОСРЕДНИК понудио обавезан је о томе без одлагања обавестити ПОСРЕДНИКА

III ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА ПРИ КУПОВИНИ, ПРОДАЈИ, ЗАКУПУ И НАЈМУ НЕКРЕТНИНА

1. закључити Уговор о посредовању с налогодавцем у писаном облику;
2. настојати наћи и довести у везу с налогодавцем особу ради склапања посредничког посла;
3. упознати налогодавца са просечном тржишном ценом сличне некретнине;
4. упозорити налогодавца на недостатке некретнине;
5. извршити увид у исправе којима се доказује власништво или друго стварно право на предметној некретнини и упозорити налогодавца на:
 - очите недостатке и могуће ризике у вези са неуређеним земљишнокњижним стањем некретнине;
 - уписана стварна права или друга права трећих лица на некретнину;
 - правне последице неиспуњавања обавеза према трећој страни;
 - недостатке грађевинске или употребне дозволе у складу са посебним законом;
 - околности обавезе примене права купца првог стана и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;
6. обавити потребне радње ради представљања (презентације) некретнине на тржишту, огласити некретнину на начин који одреди посредник;
7. омогућити преглед некретнина,

8. обавестити налогодавца о свим околностима значајним за намеравани посао које су нам познате;
9. посредовати у преговорима и настојати да дође до закључења правног посла;
10. присуствовати код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);
11. присуствовати примопредаји некретнине;

Права посредника приликом посредовања

1. Посредник има право да, уз сагласност Налогодавца (продавац/закуподавац) фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању. Сачињене фотографије, односно видео записе посредник не сме користити у друге сврхе, осим у сврху презентације предметне непокретности потенцијалном купцу/закупцу, односно оглашавање исте постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету.
2. Посредник има право да, у писаној односно електронској форми, закључи Уговор о потпосредовању, којим ће, у целини или делимично, пренети своја права и обавезе из Уговора о посредовању на другог посредника, ако се Налогодавац са овим изричито сагласио у Уговору о посредовању. Посредник је дужан да копију Уговора о потпосредовању преда Налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.
3. Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун Налогодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим Општим условима пословања.

IV ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

1. Закључити Уговор о посредовању са Посредником у писаном облику;
2. Обавестити Посредника о свим околностима које су важне за обављање посредовања и предочити тачне податке о некретнини те ако поседује дати Посреднику на увид локацијску, грађевинску, односно употребну дозволу за некретнину која је предмет уговора те дати на увид Посреднику доказе о испуњавању обвеза према трећој страни,
3. Дати посреднику на увид исправе које доказују његово власништво на некретнини, односно друго стварно право на некретнини која је предмет уговора те упозорити посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на некретнини,
4. Осигурати посреднику и трећој особи заинтересованој за закључивање посредничког посла разгледање некретнине,
5. Обавестити посредника о свим битним подацима о траженој некретнини што посебно укључује опис некретнине и цену,
6. Након склапања посредничког правног посла, односно протокола или предуговора којим се обвезао склопити посреднички правни посао, ако су посредник и налогодавац уговорили да се право на плаћање посредничке накнаде стиче већ при склапању предуговора, исплатити посреднику посредничку накнаду, осим ако није другачије уговорено,
7. Ако је то изричито уговорено надокнадити посреднику трошкове учињене током посредовања који прелазе уобичајене трошкове посредовања,
8. Обавестити посредника писаним путем о свим променама повезаним с послом за који је овластио посредника, а посебно о променама повезаним с власништвом на некретнини.
9. Налогодавац ће одговорати за штету, ако при том није поступио у доброј вери, ако је поступио преварно, ако је затајио или дао нетачне податке битне за посао посредовања у

циљу окончања правног посла, те је дужан надокнадити све трошкове учињене током посредовања, који не могу бити већи од посредничке накнаде за посредовани посао.

Ексклузивно посредовање

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је објекат Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези са предметне непокретности, за који је посредовао други посредник, или лично, без посредовања било ког посредника, 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.

У ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА НАКНАДУ

- Посредник стиче право на накнаду у целости у тренутку закључења посредничког посла, односно потписом Протокола, Предуговора или Уговора којим се налогодавац обавезао закључити посреднички правни посао.

- Накнада се исплаћује Посреднику у тренутку потписивања Протокола, Предуговора или Уговора двеју уговорних страна, осим у случају када је другачије уговорено.

- Висина посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене, закупа и изнајмљивања некретнина наплаћује се у складу с Ценовником посредничких провизија који је саставни део ових Општих услова.

-Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге Посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања

-Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (Извод из Катастра и сл.) а која је потребна за промет предметне непокретности сноси НАЛОГОДАВАЦ, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању

-Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у Уговору о посредовању

Општи услови пословања

- Посредник може уговорити право на накнаду трошкова нужних за извршење налога и затражити да му се унапред аконтирају средства за одређене издатке за трошкове.

- Налогодавац је дужан платити накнаду и кад је с особом с којом ју је у везу довео ПОСРЕДНИК закључио правни посао различит од онога за који се посредовало, који је исте вредности као и правни посао односно којим се постиже иста сврха као и посредованим правним послом.

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 награду 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 накнаду, осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, Предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

VI ПРЕСТАНАК УГОВОРА

- Уговор о посредовању склапа се на рок од 1 године И престаје истеком рока на који је склопљен ако у том року није склопљен уговор за који је посредовано или отказом било које од уговорних страна.

- Странке могу одустати од уговора о посредовању у промету некретнина пре истека уговореног рока само из посебно оправданог разлога. Налогодавац је у том случају дужан надокнадити ПОСРЕДНИКУ учињене трошкове.

- Ако у року не дужем од времена трајања склопљеног уговора о посредовању након престанка тог уговора налогодавац склопи правни посао који је претежно последица посредничког деловања пре престанка уговора о посредовању, дужан је посреднику платити посредничку накнаду у целости, осим ако уговором није другачије уговорено.

- Кад уговор престане због истека времена, налогодавац је дужан надокнадити посреднику учињене трошкове за које је иначе било изричито уговорено да их налогодавац посебно плаћа.

VII САРАДЊА СА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

- ПОСРЕДНИК је спреман за сарадњу са другим посредницима за посредовање које поштују темељна етичка начела (којима се искључује изношење неистинитих података о пословању ради прибављања послова и странака, омаловажавање других Посредника на било који начин, ради прибављања послова и странака, нереалне процене некретнина ради прибављања посредничких послова и искључивања других посредника с тржишта, иступање у средствима информисања са намером личне промоције, а на штету других Посредника).

- Међусобна сарадња Посредника темељи се на Кодексу етике пословања посредника – чланова Удружења посредника у промету некретнина

VIII ОПШТЕ ОДРЕДБЕ И РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

- На односе између налогодавца и Посредника проишле из Уговора о посредовању који нису уређени овим Општим условима пословања нити Уговором о посредовању, примјењују се одредбе Закона о промету некретнина и Закона о облигационим односима.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене, и изнајмљивања
некретнина

Провизија се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене:

Опис трошкова	Износ	На терет	По закључењу
КУПОПРОДАЈА			
Купопродаја – провизија	2%	Купац	Предуговор / Уговор
Висина провизије за цена некретнина које су испод 20.000-ЕУР	750 ЕУР у динарској противвредности	Купац	Предуговор / Уговор
у случају кредитног купца,	50% (1,5%)	Купац	при закључењу Предуговора
	50% (1,5%)	Купац	при закључењу и овери Уговора
ПРОДАЈА – Провизија	2%	Продавац	Предуговор / Уговор
Висина провизије за цена некретнина које су испод 20.000- ЕУР	750 ЕУР у динарској противвредности	Продавац	Предуговор / Уговор
ЗАМЕНА– провизија	2%	-од сваке стране у замени, -процент се рачуна од вредности некретнине коју је страна стекла заменом	Предуговор / Уговор
ЗАКУП до 12 месеци /месечна закупнина/ - провизија	50%-50%	Закупац и Закуподавац	Предуговор / Уговор

ЗАКУП у трајању од 12 до 59 месеци	75%-75%	Закупац и Закуподавац	Предуговор / Уговор
ЗАКУП у трајања од 60 месеци (5 година) и више	100%-100%	Закупац и Закуподавац	Предуговор / Уговор
Излазак на терен до 2 сата			Пре изласка
Излазак на терен до 8 сати			Пре изласка
Ванредни трошкови по захтеву	Трошковник	Налогодавац	Пре почетка

ОБЈАШЊЕЊЕ ЦЕНОВНИКА

1. Посредничка провизија код купопродаје износи 2% од договорене купопродајне цене коју плаћа купац као НАЛОГОДАВАЦ и исплаћује се посреднику приликом склапања Протокола или Предуговора о купопродаји, односно Уговора уколико му не претходи Предуговор. Посредничка провизија може бити договорена и у фиксном износу.

- У посредовању при купопродаји у случају кредитног купца „**Симоновић некретнине**“ доо. Београд наплаћује 50% провизије при закључењу Предуговора, а 50% провизије при закључењу и овери Уговора о продаји. У случају неодобравања кредита „**Симоновић некретнине**“ доо. Београд, као Посредник задржава 50% примљене провизије на име реалних трошкова насталих у послу посредовања.

Посредничка провизија код продаје износи 2% од договорене купопродајне цене коју плаћа продавац као НАЛОГОДАВАЦ и исплаћује се посреднику приликом склапања Протокола или Предуговора о купопродаји, односно Уговора уколико му не претходи Предуговор. Посредничка провизија може бити договорена и у фиксном износу.

Висина провизије се задржава на нивоу цена некретнина које су испод 20.000- ЕУР тако да се она наплаћује у износу од 750- ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС, без обзира на цену купљене некретнине. Ово призилази из потребе адекватне надокнаде трошкова и за оне некретнине које малом ценом процентуално не доносе профит посреднику а захтевају исто ангазовање и плаћају је и продавац и купац као НАЛОГОДАВЦИ.

2. Посредничка провизија код замене непокретности износи 2% од договорене вредности непокретности која се размењује. Провизију плаћају уговорне стране од сваке стране у замени,

-процент се рачуна од вредности некретнине коју је страна стекла заменом и наплаћује се приликом склапања Протокола, Предуговора или Уговора о размени непокретности.

3. Посредничка провизија код закупа је у висини вредности месечне закупнине и плаћа се посреднику приликом склапања Протокола, Предуговора или Уговора о закупу. Посредничку провизију плаћају Закупац и Закуподавац у односу 50%-50% за период закупа до 12 месеци.

Посредничка провизија код закупа је у висини вредности месечне закупнине и плаћа се посреднику приликом склапања Протокола, Предуговора или Уговора о закупу. Посредничку провизију плаћају Закупац и Закуподавац у односу 75%-75% за период закупа до 12 -59 месеци.

Посредничка провизија код закупа је у висини вредности месечне закупнине и плаћа се посреднику приликом склапања Протокола, Предуговора или Уговора о закупу. Посредничку провизију плаћају Закупац и Закуподавац у односу 100%-100% за период закупа преко 60 месеци

4. Излазак на терен, разгледање предметне непокретности и стављање документације на увид наплаћују се по ЈЕДНОМ изласку од ____ до ____ евра у зависности од временаведеног на терену. Уколико се посреднички посао реализује ови трошкови улазе у цену посредничке провизије.

5. Ванредни трошкови који настану по захтеву заинтересоване стране наплаћују се према стварним насталим трошковима.

Ангажовање „Симоновић некретнине“ доо. Београд од стране налогодавца, односно заинтересоване стране - купца писмено, подразумева се да је заинтересована страна упозната са овим ценовником и општим условима пословања који су јавно доступни и самим тим заинтересована страна прихвата све обавезе које из предметног документа проистичу.

Заинтересована страна је без поговорно сагласна, уз одрицање права на жалбу или тужбу суду, „Симоновић некретнине“ доо. Београд, може наплату својих потраживања извршити и судским путем, а у сладу са напред наведеним документом.

У случају судског спора надлежан је Први основни суд у Београду