

Милун Нешковић п.р. Посредовање у промету и издавању некретнина,
"НЕКРЕТНИНЕ НЕШКОВИЋ",

Нови Београд, Ул. Антифашистичке борбе 25, лок 32

тел: 011/77 0 65 53

ПИБ 106423883 МБ 61346457

Регистар посредника број 041

www.nekretnine-neskovic.com info@nekretnine-neskovic.com

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА У ПРОМЕТУ И ИЗДАВАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између агенције за посредовање у промету и издавању некретнина „Некретнине Нешковић“ (даље у тексту агенција) и налогодавца (физичког или правног лица) у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл.Гласник Р.С бр.95/2013) и Закона о изменама и допунама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл.Гласник Р.С бр. 41/2018 и 91/2019). Налогодавац може бити продавац, купац, закуподавац или купац лично или опуномоћеник (у даљем тексту Налогодавац).

Прихватање Општих услова потврђује се закључењем Уговора о посредовању.

II ПОНУДА НЕПОКРЕТНОСТИ

Агенција „Некретнине Нешковић“ у својој понуди презентује само некретнине за које има уредну сагласност (писану или усмену) власника или пуномоћника власника некретнине.

Агенција у својој понуди не презентује и не учествује у посредовању некретнине која нема уредну документацију, или чија документација се не може уредити.

Агенција „Некретнине Нешковић“ непокретност која је у поступку легализације-озаконјења не уврштава у своју понуду све до разрешења легализације, осим по посебним условима утврђеним са налогодавцем за сваки конкретни случај.

III ОБАВЕЗЕ АГЕНЦИЈЕ ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА ПРИ КУПОВИНИ, ПРОДАЈИ, ЗАМЕНИ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Овлашћено лице агенције је у обавези да:

- изврши увид у некретнину која је предмет продаје или закупа пре уврштавања у понуду агенције,
- уколико уочи правне недостатке код документације обавести налогодавца о недостатцима и да му евентуално предочи шта је потребно за комплетирање прописане документације,
- налогодавца упознаје са тренутном тржишном ценом продаје или закупа некретнине и предлаже налогодавцу реалну тржишну цену некретнине са могућом корекцијом при реализацији продаје или закупа.
- обавести налогодавца о начину маркетиншког представљања предметне непокретности,
- доводи потенцијалне купце-закупце са сврхом разгледања некретнине лично или преко свог представника или сарадничке агенције,
- налогодавца правовремено обавести о условима потребним за разгледање некретнине са сврхом што квалитетнијег начина презентовања некретнине, са налогодавцем уговори начин и време презентовања некретнине потенцијалним клијентима (купцима-закупцима), после сваког обиласка некретнине обавести налогодавца о утиску потенцијалног купца-закупа, да другим посредницима стави на увид основне податке о некретнини која је предмет посредовања и да са њима сарађује у циљу што квалитетније продаје – закупа некретнине,
- у току важења Уговора о посредовању благовремено обавештава налогодавца о евентуалним променама услова на тржишту, законских и осталих прописа битних за реализацију промета,
- личне податке налогодавца не објављује, осим по налогу овлашћених државних органа. Агенција не сноси одговорност за податке који су јавно публиковани од стране трећих лица или надлежних државних институција и органа,
- заступа интересе налогодавца не стављајући свој лични интерес испред интереса клијента и не остварује добит већу од уговорене пре потписа Предуговора/Уговора,
- учествује, односно организује и посредује у процесу договора око услова продаје – закупа непокретности,
- обезбеди стручно лице (правника или специјализованог адвоката) које ће по обављеном договору утврдити законску исправност документације,
- предочи налогодавцу све услове продаје-закупа некретнине (цену, рокове, обавезе прописане), по завршеном посредовању, заједно са налогодавцем,
- организује оверу Предуговор/Уговор о промету непокретности/ Уговор о закупу непокретности пред надлежним јавним бележником
- уведе у посед купца-закупа, припреми сву потребну документацију за Републичку Пореску управу, преда ППИ-4, преузме Решење и достави купцу на плаћање по решењу надлежне филијале ПУ, припреми и преда потребну документацију локалној пореској администрацији и преузме Решење о плаћању годишњег пореза на имовину за купљену непокретност, уколико то не уради јавни бележник, за налогодавца купца закључи Уговор: са ЕПС-ом о испоруци струје, преда потребну документацију ЈКП "ИНФОСТАН И ТЕХНОЛОГИЈЕ", преузме електонско Решење од РГЗ СКН и достави купцу,

IV ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВАЦА

Налогодавац – продавац, закуподавац је у обавези да:

- се упозна са свим условима пословања агенције и да потпише Уговор о посредовању и/или Анексе Уговора којим се дефинишу услови и ценовник пословне сарадње, као и цене додатних услуга које не падају у цену услуге посредовања,
- пружи на увид сву расположиву документацију која се односи на предметну некретнину како би се утврдило власништво над имовином и да презентује све скривене, или потенцијално скривене мане некретнине,
- јасно и исправно саопшти своје услове продаје – закупа са јасно дефинисаном ценом која мора бити саставни део Уговора о посредовању,
- у току важења Уговора о посредовању благовремено обавештава агенцију о свим евентуалним променама услова битних за реализацију промета,

- да агенцију упозна са свим евентуалним валидним Уговорима о посредовању са другим посредником или посредницима, као и о свим додатним условима који су од значаја за реализацију промета,
- у случају да већ био у разгледању некретнина агенцију упозна са разгледаним некретнинама како би се избегло вишеструко разгледање или евентуално започео преговарачки процес, а да је за то већ био ангажован други посредник,
- јасно и недвосмислено испуни услове потребне за разгледање некретнине са сврхом што квалитетнијег начина презентовања некретнине, са агенцијом уговори начин и тачно време презентовања некретнине потенцијалним клијентима и да са агенцијом сарађује у циљу што квалитетнијег промета некретнине,
- на позив, а најкасније у року од 24 сата, приступи договору око промета – закупа уколико су испуњени услови из Уговора о посредовању
- по постигнутом договору приступи реализацији, потпише и овери пред јавним бележником Предуговор-Уговор о купопродаји / закупу непокретности, или да по потреби потпише писмо о намерама (споразум о депозиту) уколико то потенцијални купац захтева,
- по потписаном Предуговору или Уговору испоштује у потпуности уговорене услове и благовремено обезбеди улазак у посед купца – закупца без одлагања.

Налогодавац купац, закупца је у обавези да:

- се упозна са свим условима пословања агенције и да потпише Уговор о посредовању и/или Анекс Уговора или писмо о намерама којим се дефинишу услови и ценовник пословне сарадње, а посебно врста тражене непокретности, оријентациона површина, локација, структура, спратност и начин финансирања куповине- закупа непокретности, висину посредничке надокнаде као и време и начин плаћања, као врсту и цену додатних услуга које не спадају у цену услуге посредовања,
- да агенцију упозна са свим евентуалним валидним Уговорима о посредовању са другим посредником или посредницима, као и о свим додатним условима који су од значаја за реализацију промета,
- у случају да већ био у разгледању некретнина агенцију упозна са разгледаним некретнинама како би се избегло вишеструко разгледање или евентуално започео преговарачки процес, а да је за то већ био ангажован други посредник,
- својим потписом на одговарајућем документу потврди да је непокретност разгледао са агенцијом „Некретнине Нешковић”

V САРАДЊА СА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

Агенција „Некретнине Нешковић” сарађује са регистрованим посредницима који послују у складу са законским и другим прописима Републике Србије. Међусобна сарадња посредника одвија се у складу са уобичајеним пословним односима посредника у промету непокретности и Уговора о пословној сарадњи.

VI ПОСРЕДНИЧКА НАДОКНАДА

Агенција стиче право на реализацију посредничке накнаде у целости у тренутку потписа и овере Предуговора или Уговора о купопродаји-закупу непокретности пред надлежним јавним бележником, осим у случају када је другачије дефинисано Уговором о посредовању.

Агенцијска надокнада налогодавца-купца или купца другог посредника регулисана је посебним Уговором о посредовању и није предмет Уговора о посредовању налогодавца-продавца (чл. 825, став 1 ЗОО). Висина посредничке накнаде за обављено посредовање приликом купопродаје, замене и закупа непокретности наплаћује се у складу с Ценовником посредничких услуга и Уговора о посредовању. Минимални износ надокнаде у промету непокретности је 0,5%, а максимална је 4% уговорене купопродајне цене непокретности. Надокнада за закуп непокретности је до 4% годишње цене закупа, или 50% износа уговореног једномесечног закупа.

Агенција стиче право на посредничку накнаду и у случају када члан породичног домаћинства, родитељи или блиски сродници налогодавца, закључе посредовани правни посао без знања и учешћа посредника агенције, а на основу контакта оствареног преко агенције и накнада се плаћа одмах.

Агенцијска надокнада за прибављање потребних докумената зарад уподобљавања документације за продају некретнине, као и документације за земљиште које је на продаји није саставни део посредничке провизије и плаћа се 50% авансно, а други део по реализацији и прибављању документације.

VII ПРЕСТАНАК УГОВОРА

Уговор о посредовању закључује се на период од 1 (једне) године или до реализације продаје-закупа, уколико није дошло до битних промена услова посредовања и није закључен Анекс Уговора и престаје истеком дефинисаног рока, односно продајом непокретности, уколико у том року није дошло до реализације посла. Уговор се може раскинути једнострано писаним путем или усменим обавештавањем.

Уговор о ексклузивном посредовању може се раскинути искључиво писаним путем уз обострану сагласност и обавезно обештећење које је дефинисано у Уговору.

Ако у року од 30 дана по истеку или раскиду Уговора о посредовању, налогодавац закључи правни посао који је последица посредничког деловања пре престанка важења Уговора о посредовању, налогодавац је дужан да посреднику исплати посредничку накнаду у целости, осим ако уговором није другачије уговорено.

Кад уговор о посредовању престане због истека времена, налогодавац је дужан да надокнади агенцији „Некретнине Нешковић” учињене трошкове, који су уговорени као изричита обавеза налогодавца по Уговору о ексклузивном посредовању.

VIII ОДГОВОРНОСТ

Агенција не одговара за штету коју учине трећа лица у процесу промета непокретности која укључују, а не ограничавају се на јавног бележника, правне заступнике – правнике и адвокате, нетачно информисање од стране налогодавца.

Агенције не сноси одговорност за евентуалне скривене мане некретнина које настану у процесу промета, као ни за било какве информације које су искључиво право власника непокретности или другог посредника.

IX ПРЕЛАЗНЕ ОДРЕДБЕ

Агенција има полису осигурања од одговорности закључену са осигуравајућим друштвом за Осигурање у складу са чланом 13. Закона о посредовању у промету и издавању непокретности (Сл.Гл. 95/13)

Агенција је у обавези да спроводи мере и поступке који су дефинисани члановима 5, 7 до 9, 17, 19, 28, 37, 46, и 99, са посебном обавезом из члана 17(прибављање копије личног документа) Закона о спречавању прања новца (Сл. Гласник РС бр. 113/2017 и 91/2019).

Агенција се обавезује да ће личне податке налогодавца користити само у припреми и реализацији промета и закупа непокретности, сходно члану 5, члану 12, став 1, тачка 1,2,3 и члану 15. Закона о заштити података о личности (Сл.гласник РС бр 87/2018) и да их у друге сврхе неће користити.

X ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

На односе између налогодавца и агенције „Некретнине Нешковић” који нису уређени овим Општим условима пословања, а нису уговорени уговором о посредовању, примењују се одредбе Закона о промету непокретности, Закона о облигационим односима и Закона о посредовању у промету и издавању непокретности Републике Србије.