

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja agencije Lutes Property Solutions d.o.o. u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno osim u slučaju ugovorenog ekskluzivnog posredovanja.

Kupac/Zakupac/Zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je prvi omogućio dovođenje u vezu ili razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je Nalogodavac (Kupac/Zakupac/Zakupodavac) razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom drugog posrednika ili sam) pre nego što mu je Posrednik "Lutes Property Solutions d.o.o. istu pokazao ili doveo u vezu, obavezan je da o tom upozna posrednika, u pismenoj formi ili na mail Posrednika: office@lutes-ps.com, kako se ne bi dupliralo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika "Lutes Property Solutions d.o.o.).

Kupac/Zakupac/Zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Ugovor o posredovanju i Potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom Posrednika, i dostavi kopiju ličnog dokumenta ili potpiše izjavu da li obavlja neku od funkcionerskih dužnosti.

U slučaju da Kupac/Zakupac/Zakupodavac odbije da potpiše Ugovor o posredovanju i Potvrdu o gledanju nepokretnosti iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je Posrednik pokazao predmetnu nepokretnost Kupcu/Zakupcu pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju, pa Kupac/Zakupac/Zakupodavac ili sa njim povezana lica navedena u delu II, poslednji stav, ovih Opštih uslova poslovanja, zaključi Ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je Kupca/Zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem/Zakupodavcem doveo Posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i dr.

Prodavac/Zakupodavac/Zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezi sa potencijalnim Kupcem/Zakupcem/Zakupodavcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (prodavcem/zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tom upozna Posrednika, u pismenoj formi ili na email office@lutes-ps.com, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika te moguće međusobne nadoknade, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim Kupcem/Zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom „Lutes Property Solutions d.o.o.“.

II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSKLUZIVNOG POSREDOVANJA I OBAVEZE NALOGODAVCA

1. Obaveze Posrednika

- da zaključi Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanoj formi;
- 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 oglase 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 razgledanje nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a na pisani zahtev, odnosno po pisanom nalogu Nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnošću, 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 zaključenju pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- da po zahtevu Nalogodavca obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i druge potrebne dokumentacije;
- da obavesti Nalogodavca o naplati i o potposredovanju;
- da čuva kao poslovnu tajnu podatke koje dobije na osnovu Ugovora (fizičkim ili pravnim licima u vezi sa predmetom ugovornog posla, ako je Nalogodavac omogućio stupanje u vezu sa trećim licem, kao i o licima koja razgledaju nepokretnost);
- da Nalogodavcu omogući razgledanje nepokretnosti, ili trećeg lica koje razgleda nepokretnost, odnosno da ga o tome obavesti.

2. Prava Posrednika prilikom posredovanja

Posrednik ima pravo da uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapise posrednik ne sme koristiti u druge svrhe osim u svrhu prezentacija predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internetu ili društvenim mrežama.

Posrednik ima pravo da, u pisanoj odnosno elektronskoj formi, zaključi Ugovor o posredovanju, kojim će, u celini ili delimično, preneti svoja prava i obaveze iz Ugovora o posredovanju na drugog posrednika, ako se Nalogodavac sa ovim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o posredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Posrednik ima pravo da za izvene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

3. Ekskluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je objekat 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 predmetne nepokretnosti, za koji je posredovao 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.

Pravo na ugovorenu posredničku naknadu pripada Posredniku i u slučaju kada do zaključenja pravnog posla iz stava 1 i 2 ovog člana dođe posle isteka ili raskida ovog Ugovora u narednih 24 meseca.

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

4. Obaveze Nalogodavca

- Da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- Da Posredniku da na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koje je predmet prometa, odnosno da upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnost,
- Da osigura Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,
- Da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr.

- Da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, u slučaju realizacije ugovorenog prometa kao i slučajevima iz dela III ovih Opštih uslova, i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja,
- Da obavesti Posrednika pisanim putem o sivim 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 (ili sa njim provezano lice) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Preugovor o kuporopodaji nepokretnosti, Zakupu nepokretnosti, ili obave neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika.

III OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Predugovora za koji je posredovao, u slučaju kada se zaključuje Predugovor i Ugovor, a u slučaju da se zaključuje samo Ugovor, posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Ugovora.

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.

Iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke na vrsta i visina troškova za dodatne usluge Posrednika, utvrđeni su **Cenovnikom** usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

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

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

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se, pored navedenih smatrati i, roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u o kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

Pravo na ugovorenu posredničku naknadu pripada posredniku i u slučaju kada do zaključenja pravnog posla dođe posle isteka ili raskida ovog Ugovora u narednih 24 meseca.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem, u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi Ugovor o prometu nepokretnosti koji je predmet posredovanja,

odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanja jedne od ugovornih strana, neodobravanja kredita kupcu od strane banke i sl.).

Posrednik nije u obavezi da vrati isplaćenu posredničku naknadu iz prethodnog stava u slučaju kada su Predugovor i Ugovor overeni kod notara, a i u slučaju kada Predugovor i Ugovor nisu overeni kod notara.

Ukoliko kupac ostavi rezervaciju, depozit ili garanciju za kupovinu stana, a odustane od kupovine, ovaj iznos se ne vraća kupcu, već ostaje u agenciji za nadoknadu troškova. Po saznanju da je kupac odustao izdaje mu se fiskalni račun.

IV 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 Nalogodavcu u skladu sa Zakonom, za 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 za 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 prikrivao od kupca).

V PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

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

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, protekom roka od 24 meseca na koji je zaključen, ili u roku od 24 meseca posle okaza Nalogodavca 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.

VI OPŠTE ODREDBE

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o

posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

Cenovnik usluga i Odluka o porceduri naplate provizije i izdavanju fiskalnog računa su sastavni deo Opštih uslova poslovanja.

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i javno dostupni na sajtu Posrednika.

U Beogradu 27.12.2023.