

PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Društvo sa ograničenom odgovornošću Brian Lack and Company International Beograd (Savski venac) PIB: 106682059, MB: 20658932, u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (Zakon je objavljen u Sl. glasniku RS, br. 95/2013) donosi sledeće

OPŠTE USLOVE POSLOVANJA

OPŠTE ODREDBE

ČLAN 1

Društvo sa ograničenom odgovornošću Brian Lack and Company International Beograd je privredno društvo koje se u okviru svoje registrovane delatnosti bavi posredovanjem u prometu nepokretnosti odnosno davanju nepokretnosti u zakup, tako što dovodi u vezu vlasnike nepokretnosti sa drugom ugovornom stranom.

Društvo sa ograničenom odgovornošću Brian Lack and Company International Beograd u obavljanju svojih poslova postupa neutralno, ne zastupajući ni jednu od ugovornih strana već posreduje u cilju zaključenja Ugovora na obostrano zadovoljstvo.

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica, odn. prodavca, kupca, zakupodavca, zakupca ili punomoćnika tih 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.

ČLAN 2

Značenje izraza

Posrednik: Društvo sa ograničenom odgovornošću Brian Lack and Company International Beograd (Savski venac) PIB: 106682059, MB: 20658932 (u daljem tekstu Posrednik)

Zaposleni: Lice koje obavlja poslove u ime i za račun Posrednika bilo po osnovu radnog odnosa, ugovora o delu, ugovora o obavljanju privremenih i povremenih poslova ili nekog srodnog ugovora. (u daljem tekstu Zaposleni)

Vlasnik nepokretnosti: Lice koje ima pravo svojine na nepokretnosti u skladu sa pozitivnim propisima Republike Srbije.(u daljem tekstu Vlasnik)

dokazivati drugim dokaznim sredstvima.

ČLAN 4

Prodavac/zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem/zakupcem. 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, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Posrednika.

ČLAN 5

Posrednik se obavezuje da će, savesno, sa pažnjom dobrog privrednika preduzeti sve potrebne radnje kako bi došlo do zaključenja ugovora o prometu nepokretnosti između Klijenta i Vlasnika nepokretnosti a naročito:

- Nastojati da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla
- Ostvariti uvid u isprave o nepokretnosti i upoznati Klijenta sa pravnim statusom iste, eventualnim postojanjem činjenica koje bi sprečavale uknjižbu nepokretnosti u Katastru, drugim smetnjama za kupovinu nepokretnosti i drugim činjenicama koje su od značaja za predmetni posao
- Dati mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine u skladu sa statusom nepokretnosti, njenim karakteristikama, tržišnim uslovima i drugim bitnim okolnostima.
- Učestvovati u pregovorima kao neutralna strana a u cilju zaključenja Ugovora
- Sastaviti nacrt predugovora i ugovora o prometu odnosno zakupu nepokretnosti, a po nalogu klijenta
- U skladu sa upitom klijenta, pažnjom dobrog privrednika, potražiti odgovarajuću nepokretnosti te omogućiti pregled nepokretnosti
- Predočiti Klijentu nepokretnosti koje odgovaraju upitu, omogućiti mu razgledanje istih u pristojnim terminima.
- Obezbediti stručnu pomoć (advokat) vezanu za izradu predugovora, ugovora i ostale potrebne dokumentacije
- Voditi evidenciju o posredovanju i o potposredovanju

ČLAN 6

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je: odveo ili uputio Nalogodavca ili sa njim povezano lice na razgledanje nepokretnosti; organizovao susret između nalogodavca ili sa njim povezanog lica radi pregovora za zaključenje pravnog posla, na drugi način omogućio kontakt između Nalogodavca i drugog lica.

Opšte obaveze Kupca/Zakupca

ČLAN 7

- Kupac/Zakupac se obavezuje da će Posredniku isplatiti

posredničku proviziju u skladu sa Ugovorom zaključenim između Posrednika i Klijenta.

- Kupac/Zakupac se obavezuje da će blagovremeno obavestiti posrednika o svim izmenama Upita.
- Kupac/Zakupac se obavezuje da će pri razgledanju potpisati Potvrdu o razgledanju nepokretnosti.
- Kupac/Zakupac se obavezuje da će o svakoj promeni termina za razgledanje blagovremeno, a najmanje 24 sata ranije, obavestiti Posrednika.
- Kupac/Zakupac se obavezuje da će u poslovanju sa Posrednikom kao i sa drugom ugovornom stranom iz postupati savesno.

Obaveze Vlasnika nepokretnosti

ČLAN 8

Vlasnik nepokretnosti se obavezuje da će:

- Posredniku isplatiti posredničku proviziju u skladu sa Ugovorom zaključenim između Posrednika i Klijenta.
- Posredniku dostaviti sve isprave neophodne za utvrđenje prava svojine na nepokretnosti, kao i eventualnih tereta ili ograničenja tog prava.
- predmetnu nepokretnost srediti, pripremiti je za razgledanje i održavati je u urednom stanju
- Posredniku i Klijentu omogućiti razgledanje nepokretnosti u razumnom terminu.
- svakoj promeni termina za razgledanje blagovremeno, a najmanje 24 sata ranije, obavestiti Posrednika.

ČLAN 9

Punomoćnik je obavezan posredniku prezentirati punomoćje vlasnika, zaključeno u formi mesta nalaženja nepokretnosti, kojim ga ovlašćuje da može zastupati vlasnika te da u njegovo ime i za njegov račun može zaključiti posrednički ugovor.

ČLAN 10

Obaveze Kupca

Kupac se obavezuje da će:

- Blagovremeno i precizno izdati Posredniku sve podatke na osnovu kojih će Posrednik formirati upit za tražnju nepokretnosti a naročito sledeće: lokaciju, okvirnu cenu, modalitet plaćanja, strukturu nepokretnosti, spratnost, željeno stanje u kom se nepokretnost nalazi i eventualne druge napomene.
- Razgledati sa predstavnikom Posrednika nepokretnosti koje mu isti prezentuje
- Blagovremeno, a najkasnije u roku od 24 sata pre razgledanja, obavestiti Posrednika o eventualnom odlaganju
- Potpisati potvrdu o razgledanim nepokretnostima
- Isplatiti Posredniku odgovarajuću posredničku naknadu u skladu sa osnovnim Ugovorom.

ČLAN 11

Obaveze Zakupca

Zakupac se obavezuje da će:

- Blagovremeno i precizno izdati Posredniku sve podatke na osnovu kojih će Posrednik formirati upit za tražnju nepokretnosti a naročito sledeće: lokaciju, okvirnu zakupninu, modalitet plaćanja, strukturu nepokretnosti, spratnost, željeno stanje u kom se nepokretnost nalazi i eventualne druge napomene.
- Razgledati sa predstavnikom Posrednika nepokretnosti koje mu isti prezentuje
- Blagovremeno, a najkasnije u roku od 24 sata pre razgledanja, obavestiti Posrednika o eventualnom odlaganju
- Potpisati potvrdu o razgledanim nepokretnostima
- Isplatiti Posredniku odgovarajuću posredničku naknadu u skladu sa osnovnim Ugovorom.
- Isplatiti ugovoreni depozit
- Po okončanju zakupa vratiti nepokretnost vlasniku u prvobitnom stanju

UPIT I EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

ČLAN 12

Upit

Upit sadrži sledeće podatke: lokaciju, okvirnu cenu, modalitet plaćanja, strukturu nepokretnosti, spratnost, željeno stanje u kom se nepokretnost nalazi i eventualne druge napomene.

Upit je okvirna specifikacija nepokretnosti i ovim Kupac/Zakupac izjavljuje da su dozvoljena razumna odstupanja od njegovih podataka iz specifikacije.

ČLAN 13

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 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.

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

NAKNADE I TROŠKOVI

ČLAN 14

Posrednička naknada

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Ugovora za koji je posredovao, osim ako Posrednik i Nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja Predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, tj. ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

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.

ČLAN 15

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana 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 ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati Posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

ČLAN 16

Troškovi posredovanja

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnog nepokretnosti (izvod iz katastra nepokretnosti i sl.), a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti, snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u ugovoru o posredovanju.

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

Troškove razgledanja nepokretnosti, oglašavanja nepokretnosti, pravne pomoći i pregovora za zaključenje Ugovora snosi Posrednik.

ČLAN 17

Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanja jedne od ugovornih strana i sl.), osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

ODGOVORNOST

ČLAN 18

Posrednik odgovara Nalogodavcu, u skladu sa zakonom, za

štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opšt看im uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje ugovorne strane, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru) o prometu (zakupu) nepokretnosti.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane predmetne nepokretnosti.

TRAJANJE UGOVORA

ČLAN 19

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

ČLAN 20

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 obrazloženim otkazom Nalogodavca koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

ZAVRŠNE ODREDBE

ČLAN 21

Na sve ono što nije regulisano ovim Opšt看im uslovima poslovanja imaju se primeniti osnovni Ugovor, Zakon o posredovanju u prometu nepokretnosti i Zakon o obligacionim odnosima kao i ostali pozitivni propisi Republike Srbije.

ČLAN 22

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, kao takvi su istaknuti na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na web prezentaciji Posrednika, u skladu sa Zakonom.

ČLAN 23

Sastavni deo Opšt看ih uslova poslovanja je Anex, koji ujedno predstavlja i cenovnik usluga Privrednog društva Brian Lack and Company International Beograd.

Cene izražene u evrima se naplaćuju u dinarima po srednjem kursu NBS na dan isplate.

U Beogradu 25.01.2015.

Direktor Sanja Mitrovic

ANEX
OPŠTIH USLOVA POSLOVANJA
CENOVNIK USLUGA

Društva sa ograničenom odgovornošću Brian Lack and Company International Beograd

KUPOPRODAJA	
Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene	
Najviša ukupna provizija	6%
Najniža ukupna provizija	3%
PRODAJA	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavca)	2% a ne manja od 500,00 evra u dinarskoj protivvrednosti
KUPOVINA	
Provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2% a ne manja od 500,00 evra u dinarskoj protivvrednosti
ZAMENA	
Prilikom zamene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zameni, a procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom	1,5%

ZAKUP	
IZNAJMLJIVANJE - ZAKUP – provizija od zakupodavca	
Procenat od mesečne zakupnine	
100%	od ugovorene mesečne zakupnine
UNAJMLJIVANJE - ZAKUP – provizija od zakupca	
Procenat od mesečne zakupnine	
100%	Od ugovorene mesečne zakupnine

*navedeni iznosi provizije se uvećavaju za iznos PDV-a