



OPŠTI USLOVI POSLOVANJA preduze a "STILIKO" d.o.o. BEOSTIL NEKRETNINE
Beograd 11000, Knez Mihailova br. 23, matični broj 07466323, PIB 102165735.

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između u preduze a "STILIKO" doo BEOSTIL NEKRETNINE kao posrednika i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica).

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

2. PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je posrednik primio od vlasnika pismenim ili usmenim putem, nakon čega je sa vlasnicima sklopio Ugovor o posredovanju. Posrednik zadržava pravo na mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodata (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Ova greška može nastati iz razloga da je vlasnik nepokretnosti nesvesno dao netačne podatke ili da nije na vreme javio o promeni statusa nepokretnosti.

- Ponude i obaveštenja posrednika primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika sme preneti trećim licima.

- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti posrednika.

3. OBAVEZE KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSLUZIVNO POSREDOVANJE

Obaveze Posrednika

1. da zaključi Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na način propisan Zakonom.

2. da nastoji dovesti u vezu Nalogodavca sa potencijalnim klijentima radi zaključenja pravnog posla.

3. da upozna Nalogodavca sa realnim tržišnim cenama nekretnina.

4. 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

5. da upozori Nalogodavca na poznate mu nedostatke nekretnine.

6. da izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozori Nalogodavca na: ostale nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim 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 ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;



7. da obavi potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i da oglasi nekretninu na adekvatan 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.

8. da organizuje gledanje nekretnina.

9. da čuva lične podatke Nalogodavca kao poslovnu tajnu, i po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa njegovim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje

10. da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

11. da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja pravnog posla.

11. da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora).

12. da prisustvuje primopredaji nekretnine.

13. da prati i pomaže Nalogodavcu prilikom overe dokumenata u sudu ili kod Notara, zatim prilikom prebacivanja sredstava sa i na račun klijenta u banci kao i da uz pomoć vlasnik nekretnine obezbedi dokaze da su izmirena sva komunalna i druga potraživanja.

14. da obavesti Nalogodavca o njegovim eventualnim obavezama prema poreskim organima kao i o načinu knjiženja nekretnine.

15. da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije

Smatra se da je posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje 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 sklapanje pravnog posla;
- Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlašćene za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

Prava posrednika prilikom posredovanja

- Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/kupac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sa inijer fotografije, odnosno video zapis posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhe prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje putem sredstava javnog informisanja, u svom poslovnom prostoru ili postavljanjem iste na svoj sajt ili putem interneta.

- 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 izri to saglasio u Ugovor o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaklju enja tog ovovora.

- Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi ra un Nalogodavcu, u skladu sa zaklju enim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja

Eksluzivno posredovanje

- Nalogodavac se može obavezati izri itim ugovaranjem klauzule o eksluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku ne e li no otu iti nepokretnost koja je objekat Ugovora o posredovanju, niti e ngažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

- Ako za vreme važenja klauzule o eksluzivnom posredovanju Nalogodavac zaklju i pravni posao u vezi predmetne nepokretnosti za koji je posredovao drugi posrednik, ili li no, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio eksluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredni ke naknade.

- Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na zna enje i pravne posledice klauzule o eksluzivnom posredovanju.

4. OBAVEZE NALOGODAVCA

1. da zaklju i Ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na na in propisan zakonom.

2. da obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predo i ta ne podatke o nekretnini (ili ta ne podatke o nekretnini koju potražuje - ukoliko je nalogodavac kupac) te dostavi kompletnu dokumentaciju o nekretnini koju prodaje.

3. da dostavi posredniku na uvid originalne 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 kao ina vidljive i nevidljive skrivene mane.

4. da omogu i posredniku i osobi zainteresovanoj za zaklju ivanje posla razgledanje nekretnine na dogovoreni na in i u dogovoreno vreme

5. da obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uklju uje ta ne podatke o cen inekretnine, lokaciji, strukturi i dr.

6. da nakon sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji isplati posredni ku proviziju.

7. da ako je to izri ito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove u injene tokom posredovanja koji prelaze uobi ajene troškove posredovanja.

8. da obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

9. Nalogodavac e odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao neta ne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okon anja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove u injene tokom posredovanja, a koji ne mogu biti ve i od posredni ke naknade za posredovani posao.

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU



- Posrednik stiče pravo na naknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i Nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na 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, odnosno Ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.
- Visina posredničke provizije za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koja je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.
- Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (vlasnički list, uverenje da nema tereta, i dr.), a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.
- Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene troškove, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.
- Posrednik ima pravo na naknadu ako brani, odnosno vanbrani drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključiti i posredovani pravni posao. Povezanim licima se, pored navedenih srodnika, smatraju i roditelji bratova i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.
- 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 zaključiti i pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.
- Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, Nalogodavac zaključiti i pravni posao koji je u značajnijoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da isplati Posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.
- Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem, u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključiti i Ugovor o prometu nepokretnosti koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključiti i lice koje za Posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.
- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ga je u vezu doveo posrednik zaključiti i 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.
- Posrednik nije u obavezi da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanje jedne od ugovornih strana i sl.), osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

6. 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 ja 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 me usobno preuzele u zaklju enom Ugovoru (Predugovoru).

- Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slu aju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrrio od kupca).

- Nepokretnost se kupuje u vi enom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavaca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

7. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaklju en, zaklju ivanjem pravnog posla za koji je posredovao ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skaldu sa zakonom, ako nije druka ije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaklju uje na rok od godinu dana.

- Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovnja, gde se rok smatra bitnim elementom) i ima pravno dejstvo od momenta dostavl janja istog drugoj strani, to jest, nakon utvr ivanja autenti nosti otkaza. Prilikom otkazivanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac se mora legitimisati odnosno navesti iste one podatke koji se nalaze u postoje em Ugovoru kako bi se spre ila svaka mogu a zloupotreba ovog stava. Nalogodavac je u slu aju otkaza Ugovora o posredovanju pre isteka roka na koji je potpisan dužan nadoknaditi agenciji stvarno u injene troškove.

- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku u injene troškove za koje je ina e bilo izri ito ugovoreno da ih Na

8. SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

- Posrednik je spreman za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna eti ka na ela (kojima se isklju uje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji na in, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredni kih poslova i isklju ivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom li ne promocije, a na štetu drugih agencija).

- Me usobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – lanova Udruženja posrednika u prometu nekretnina.

9. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA- Na odnose izme u Nalogodavca i posrednika proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu ure eni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

- Opšti uslovi poslovanja su sastvani deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na sajtu Posrednika.

- Za mogu e sporove nadležan je Osnovni sud u Beogradu.

