

OPŠTI AKT DRUŠTVA

Opšti uslovi poslovanja

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti · u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti

I Opšte odredbe

Opštim uslovima poslovanja preduzeća LUNICO REAL ESTATE BROKER DOO, PIB: 113488815, matični broj: 21876313, koje je upisano u Registar posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti pod br. 1584 (u daljem tekstu: Posrednik), u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Zakon), uređuju se međusobni odnosi između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica), koji sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju u cilju zaključenja pravnog posla koji se tiče prometa ili zakupa nepokretnosti (u daljem tekstu: Nalogodavac).

Zaključenjem ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti. Ovi Opšti uslovi poslovanja su istaknuti na vidnom mestu u poslovnom prostoru Posrednika, kao i na veb-sajtu Posrednika, čime je Posrednik omogućio Nalogodavcu da se sa istima upozna. Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik, u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa čl. od 9. do 15. Zakona o elektronskoj trgovini („Sl. glasnik RS“, br. 41/09 i 95/13). Posrednik sve obaveze iz Ugovora o posredovanju može punovažno izvršavati i elektronskim putem. Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Ponuda nekretnina zasniva se na podacima koje je Posrednik dobio od Nalogodavca, usmenim, pisanim ili elektronskim putem, ili neposrednim opažanjem prilikom pregleda nepokretnosti. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu nepokretnosti, kao posledicu pogrešno dobijenih podataka od Nalogodavca, ili promene uslova prodaje, kao i mogućnost da je oglašena nepokretnost već prodana, odnosno da je Nalogodavac odustao od prodaje, a da o tome nije blagovremeno obavestio Posrednika.

II Opis poslova posrednika, prava posrednika, ekskluzivno posredovanje i obaveze nalogodavca

Obaveze Posrednika su:

- ◆ da zaključi ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanom odnosno elektronskom obliku;
- ◆ da nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- ◆ da Nalogodavcu da objektivno i stručno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti, koja je u skladu sa njenim karakteristikama, stanjem na tržištu, i ostalim okolnostima koje utiču na cenu;
- ◆ da prati i analizira ponudu i tražnju nepokretnosti na tržištu;
- ◆ 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;
- ◆ da od Nalogodavca pribavi kopiju lične karte ili očitane ličnu kartu ako poseduje čip, odnosno drugi dokaz o identitetu Nalogodavca;
- ◆ da vrši oglašavanje predmetne nepokretnosti i obezbeđuje odgovarajuću marketinšku prezentaciju shodno nameni, vrednosti objekta i svoje poslovne politike, kao 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 dovodi u neposredan kontakt kupca i prodavca;
- ◆ da omogući razgledanje nepokretnosti;
- ◆ da učestvuje u pregovorima uz nastojanje da dođe do zaključenja ugovora o kupoprodaji/zakupu predmetne nepokretnosti;
- ◆ da obezbedi usluge advokata vezane za izradu predugovora, ugovora i ostale potrebne dokumentacije, radi pravne sigurnosti postupka;
- ◆ da organizuje overu predugovora, odnosno ugovora kod Javnog beležnika i da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla;
- ◆ da prisustvuje isplati kupoprodajne cene i primopredaji nepokretnosti;
- ◆ da sve podatke i informacije koji su mu povereni i koje je saznao u toku posredovanja čuva kao poslovnu tajnu;
- ◆ da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
- ◆ da vodi evidenciju o posredovanju i o potposredovanju;

- ♦ da obezbedi anonimnost Nalogodavca, ukoliko Nalogodavac to izričito zahteva, sve u skladu sa Zakonom.

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:

- ♦ neposredno odveo, ili uputio Nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- ♦ organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica (ili njegovog predstavnika-punomoćnika, srodnika i sl.) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- ♦ Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost nalogodavca (prodavac/zakupodavac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren ugovorom o posredovanju. Sve fotografije, video zapisi i tekstualni opisi nepokretnosti, koje je za potrebe oglašavanja i prezentacije nepokretnosti sačinio Posrednik, predstavljaju isključivu intelektualnu svojinu Posrednika, te Nalogodavac ni treća lica nemaju prava da ista koriste, objavljuju, umnožavaju i stavljaju u promet bez prethodne saglasnosti Posrednika, koja se daje u pisanom ili elektronskom obliku.

Sačinjene fotografije, odnosno video zapise Posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internet.

Posrednik ima pravo da u pisanoj ili elektronskoj formi, zaključi ugovor o potposredovanju, 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 potposredovanju preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja. Posrednik i Nalogodavac će zaključenjem aneksa ugovora o posredovanju ugovoriti uslove pod kojim će Posrednik izvršiti dodatne usluge.

Posrednik nema obavezu da u ime Nalogodavca vrši bilo koje radnje u cilju prikupljanja dokumentacije i rešavanja pravnog statusa nepokretnosti koja je predmet prodaje/zakupa.

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

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa. Ako za vreme važenja

klausule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom 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.

Obaveze Nalogodavca su:

- ◆ da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- ◆ da Posredniku prezentuje svu originalnu dokumentaciju kojom dokazuje pravo kojim raspolaže na predmetnoj nepokretnosti (imovinsko-pravna, projektna, tehnička, urbanistička, građevinska i dr.);
- ◆ da preda Posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla, predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- ◆ da dostavi Posredniku kopiju lične karte, ili očitanu ličnu kartu ukoliko poseduje čip, odnosno drugi lični dokument kojim se dokazuje identitet Nalogodavca;
- ◆ da obavesti Posrednika o brojevima telefona i adresi elektronske pošte koje koristi, kao i da u slučaju promene svojih kontakt podataka bez odlaganja obavesti Posrednika;
- ◆ da jasno i nedvosmisleno saopšti Posredniku svoje uslove prodaje i obavesti Posrednika o svakoj izmeni cene u roku od 3 dana, u pisanoj ili elektronskoj formi, ili dolaskom u sedište Posrednika;
- ◆ da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr, kao i da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete i pravo preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu koji postoje na predmetnoj nepokretnosti;
- ◆ da obavesti Posrednika o svim promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, pisanim ili elektronskim putem, u roku od tri dana od nastanka promene;
- ◆ da omogući posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme, kao i da sarađuje sa Posrednikom na svakom drugom planu, a sve u cilju što uspešnije realizacije ugovora;
- ◆ da u slučaju prodaje/davanja u zakup predmetne nepokretnosti po nižoj ceni/zakupnini od one koja je dogovorena sa Posrednikom, a da nije obavestio Posrednika u pisanoj formi, obavezan je da Posredniku plati troškove angažovanja, kao i da naknadi sve oblike štete koje je Posrednik pretrpeo;
- ◆ da neposredno pre overe kupoprodajnog ugovora izmiri sva potraživanja u vezi sa korišćenjem predmetne nepokretnosti (infostan, struja, porez na imovinu, itd.) i o tome dostavi dokaz Posredniku;
- ◆ da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu i ako je to posebno ugovoreno, nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

- ◆ da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika gledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika;
- ◆ da preduzima i druge radnje koje su neophodne za zaključenje glavnog ugovora.

III Ostvarivanje prava na posredničku naknadu i dodatni troškovi

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, odnosno 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.

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 srodnika, smatrati i roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, odnosno u kom ima znatan uticaj, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

Posrednik ima pravo u visini ugovorene ukupne posredničke naknade prethodno opisane pod tačkom 1. ovog člana posredovati i za drugu stranu tj. kupca kao drugog nalogodavca, te ima pravo ponuditi nekretninu i drugim ovlašćenim posrednicima koji na osnovu svojih ugovora o posredovanju u kupovini nekretnine zastupaju svoje kupce kao nalogodavce. Po ovom ugovoru o posredovanju posrednik ima pravo učestvovati u svim pregovorima svog nalogodavca i bilo kojeg kupca s kojim ga je doveo u vezu, kao i kupca koji je istovremeno drugi nalogodavac.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću.

U slučaju da je Nalogodavac (kupac/zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost posredstvom drugog posrednika ili sam, pre nego što mu je posrednik istu pokazao, obavezan je da o tom upozna Posrednika kako se ne bi dupliralo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put pogledao posredstvom Posrednika.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše Posredniku potvrdu o zakazanom gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da mu je gledanje predmetne nepokretnosti omogućeno posredstvom Posrednika. U slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše zapisnik iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu omogući gledanje predmetne nepokretnosti.

U slučaju da je Posrednik omogućio gledanje predmetne nepokretnosti kupcu/zakupcu i pored odbijanja da potpiše potvrdu, pa kupac/zakupac ili sa njim povezana lica navedena u delu II ovih Opštih uslova poslovanja, zaključi ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo Posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima, svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i sl.

Prodavac/zakupodavac u svojstvu nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji ga je prvi doveo u vezi 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, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem prvi put doveden u vezu posredstvom Posrednika.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od 12 meseci 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 je ugovorom o posredovanju drugačije bilo 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 je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor 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 i sl.), osim u slučaju više sile ili ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno. Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (izvod iz katastra i sl.) snosi nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u ugovoru o posredovanju.

U slučaju da do zaključenja ugovora ne dođe zbog odustanka Nalogodavca protivno načelu savesnosti i poštenja, Posrednik u celosti zadržava do tada primljeni iznos posredničke naknade.

U slučaju da ne dođe do realizacije posla posredovanja krivicom Nalogodavca, Posrednik ima pravo da od Nalogodavca naplati sve troškove angažovanja Posrednika. Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja i da zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

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 Nalogodavcu ukoliko i pored potrebne brižljivosti i posvećenosti ne uspe da dovede u vezu Nalogodavca i kupca.

Posrednik nije u obavezi da utvrđuje površinu nepokretnosti, pa ne snosi odgovornost ako površina nije u skladu sa površinom koja je utvrđena u ispravama koje se odnose na predmetnu nepokretnost. 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 prikrrio od kupca).

V Prestanak važenja ugovora o posredovanju

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se isti zaključuje. Ako nije drugačije ugovoreno, smatraće se da je ugovor zaključen na dve godine. Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, protekom roka na koji je zaključen, osim ako u ugovoru o posredovanju nije drugačije ugovoreno, ili otkazom jedne od ugovornih strana koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti posebno obrazložen, može se dati u svako doba (osim ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom ugovora) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani. U slučaju isteka ili otkaza ugovora o posredovanju Nalogodavac je obavezan naknaditi Posredniku sve troškove angažovanja Posrednika kao i ostale naknade u skladu sa ovim Opštim uslovima poslovanja i ugovorom o posredovanju.

VI Završne odredbe

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o prometu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima, kao i drugih zakonskih i podzakonskih propisa koji regulišu ovu oblast.

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama posrednika i objavljeni na sajtu posrednika.

Cenovnik posredničkih usluga

Cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i iznajmljivanja nekretnina. Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene. Sva plaćanja su isključivo u dinarima, po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

USLUGA	PROVIZIJA
Kupoprodaja Najviša / najniža ukupna provizija	6% min. 750 EUR
Prodaja Naplaćuje se od prodavca	2–3% min. 750 EUR
Kupovina Naplaćuje se od kupca	2–3% min. 750 EUR
Zamena Od svake strane u zameni, od vrednosti stečene nekretnine	2–4% min. 750 EUR
Zakup Od zakupodavca i zakupca, od prve mesečne zakupnine	min. 50% jedne zakupnine

Privredno društvo LUNICO REAL ESTATE BROKER DOO zadržava pravo da promeni visinu posredničke naknade od gore navedenih, a što tačno određuje Ugovorom o posredovanju prema dogovoru sa Nalogodavcem, zavisno od obima posla, načina oglašavanja, odnosno zahteva Nalogodavca.

POSREDNIK · DIREKTOR

U Beogradu,
20.02.2023. godine

Nikola Tošković
LUNICO REAL ESTATE BROKER DOO