



Kosančić Ivana 8 21000 Novi Sad
021/547-960 062/650-152 062/650-116
info@realhouse.rs office@realhouse.rs
www.realhouse.rs

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA PREDUZEĆA REAL HOUSE D.O.O. KAO POSREDNIKA U PROMETU NEPOKRETNOSTI

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja preduzeća Real House d.o.o. sa sedištem u Novom Sadu, ulica Kosančić Ivana 8, uređuju se međusobni odnosi preduzeća Real House d.o.o. kao posredniku u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu posrednik) i fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu nalogodavac) koji sa posrednikom zaključuje ugovor o posredovanju u cilju zaključenja određenog pravnog posla.

II UGOVOR O POSREDOVANJU

- Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo ugovora o posredovanju zaključenog između posrednika i nalogodavca.
- Posrednik i nalogodavac mogu zaključiti ekskluzivan ugovor o posredovanju ili standardan (neekskluzivan, običan) ugovor.
- Ugovor o posredovanju se zaključuje u pismenoj formi ili u formi pismenog zahteva koji predviđa posrednik kao i u formi usmenog zahteva ili naloga koji se konstatuje potisivanjem radnog naloga posrednika.
- Ugovorom o posredovanju posrednik se obavezuje da će dovesti u vezu s nalogodavcem treće lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju pravnog posla, a nalogodavac se obavezuje isplatiti ugovorenu proviziju posredniku za obavljeni posao.
- Ugovorom o posredovanju moraju biti tačno i precizno navedena sva prava i obaveze i bitni podaci za kupoprodaju ili zakup nekretnine.
- Smatra se da je posrednik nalogodavca doveo u vezu sa trećim licem zainteresovanim za sklapanje pravnog posla ukoliko je treće lice odveo u razgledanje nekretnine, uputio na nalogodavca, organizovao susret nalogodavca i trećeg lica, dao trećem licu broj telefona, e-mail, ime i prezime nalogodavca ili lica ovlašćenog za zaključenje pravnog posla ili mu saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

III OBAVEZE POSREDNIKA

- Zaključiti ugovor o posredovanju s nalogodavcem.
- Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treće lice radi zaključenja pravnog posla zbog koga je posrednik angažovan.
- Upoznati nalogodavca sa prosečnom, realnom tržišnom cenom nekretnine.
- Izvršiti stručni uvid u dokumenta kojima se dokazuje vlasništvo nad nekretninom i druga stvarna prava te upozoriti na eventualne nedostatke i posledice koje iz toga proizilaze.
- Preduzeti sve neophodnje radnje radi što boljeg prezentovanja i oglašavanja nekretnine na način

kako to nalaže markentiška politika posrednika.

- Upozoriti nalogodavca o svim manjkavostima nekretnine.
- Omogućiti razgledanje i pregled nekretnine.
- Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla
- Obavestiti nalogodavca o svim okolnostima vezanim za pravni posao koje su mu poznate ili su mu morale biti poznate.
- Pružiti neophodnu pravnu pomoć i biti prisutan kod zaključenja Predugovora i Kupoprodajnog ugovora.
- Čuvati lične podatke nalogodavca ,a po izričitom zahtevu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnii ili pravnom poslu te obezbediti anonimnost nalogodavca ukoliko on to posebno naloži.

IV OBAVEZE NALOGODAVCA

- Zaključiti s posrednikom ugovor o posredovanju.
- Predočiti posredniku sve okolnosti bitne za posredovanje i nekretninu koja je predmet posredovanja te omogućiti posredniku uvid u kompletnu dokumentaciju vezanu za predmetnu nekretninu.
- Omogućiti posredniku i trećem licu nesmetano razgledaje nekretnine.
- Nakon zaključenja pravnog posla isplatiti posredniku ugovorenu naknadu, osim ako drugačije nije ugovoreno.
- Nadoknaditi posredniku druge troškove ukoliko su oni posebno ugovoreni.
- Obavestiti posrednika o svim okolnostima vezanim za promenu na nekretnini, a naročito o promeni cene i vlasništva nekretnine, najkasnije u roku od sedam dana od dana promene.

V PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina posrednika zasnovana je na podacima koje je posrednik dobio usmenim ili pismenim putem od nalogodavca ili odlaskom i pregledom nekretnine na terenu.
- Posrednik zadržava pravo greške pri oglašavanju nekretnine u pogledu opisa i cene, te postoji mogućnost da je nekretnina već prodana, izdata ili je nalogodavac odustao od prodaje.
- Ukoliko je nalogodavac već upoznat sa nekretninom koju mu je posrednik ponudio dužan je o tome obavestiti posrednika.
- Sve ponude koje posrednik predoči nalogodavcu, nalogodavac je dužan čuvati kao poslovnu tajnu i samo po odobrenju posrednika može ih preneti trećem licu.

VI OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU I VISINA POSREDNIČKE PROVIZIJE

- Posrednik za ostvareno posredovanje stiče pravo na naknadu u trenutku potpisa prvog pravnog posla (kapara, predugovor, ugovor) između nalogodavca i trećeg lica.
- Posrednik može zahtevati plaćaje posebnih troškova (marketinga) unapred, samo u slučaju da su oni posebno ugovoreni.
- U slučaju kada je nalogodavac prodavac nekretnine, obavezan je platiti posredniku naknadu u slučaju zaključenja pravnog posla sa licem s kojim ga je posrednik doveo u vezu ako ugovorom nije drugačije predviđeno kao i u slučaju ako pravni posao sa trećim licem, s kojim ih je posrednik doveo u vezu, zakluče bračni ili vanbračni drug, roditelj, sestra, brat ili potomak nalogodavca.
- U slučaju kada je nalogodavac kupac nekretnine, obavezan je platiti posredniku naknadu u slučaju ako pravni posao zaključi sam ili omogući bilo kom trećem licu zaključenje pravnog posla, za koji je angažovao posrednika, na osnovu podataka koje je od posrednika saznao.
- Posrednička provizija kod kupoprodaje nekretnine iznosi 3% od postignute cene, ukoliko nije drugačije ugovoreno.

- Posrednička provizija kod zamene nekretnine iznosi 3% od utvrđene vrednosti pravnog posla.
- Najmanja posrednička provizija kod prodaje nekretnie je 1000€ (u dinarskoj protivrednosti) ukoliko nije drugačije ugovoreno.
- Posrednička provizija kod izdavanje nekretnine iznosi 50% od prve mesečne zakupnine ukoliko nije drugačije ugovoreno.

VII PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

- Ugovor o posredovanju se sklapa na određeni vremenski period, kod ekskluzivnog zastupanja ne kreći od jedne godine i prestaje istekom ugovorenog roka.
- Ukoliko nalogodavac raskine ugovor pre isteka ugovorenog roka dužan je posredniku isplatiti ugovorenu proviziju u roku od sedam dana.
- Ukoliko nalogodavac raskine ugovor zbog odustajanja od prodaje predmetne nekretnine dužan je posredniku platiti troškove posredovanja.
- Ukoliko nalogodavac raskine ugovor o posredovanju zbog odustajanja od prodaje, a zatim sam proda nekretninu, dužan je posredniku platiti nakadu sve do visine provizije predviđene ugovorom.
- Kada ugovor bude raskinut istekom ugovorenog roka, nalogodavac je dužan platiti posredniku troškove samo ako su bili izričito ugovoreni.
- Nalogodavac je dužan platiti posredniku ugovorenu proviziju ukoliko nakon isteka ugovorenog roka nekretninu proda licu sa kojim ga je posrednik doveo u vezu za vreme trajanja ugovora o zakupu.

VIII SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

- Posrednik (Real House d.o.o.) otvoren je za saradnju sa drugim posrednicima, preduzetnicima i privrednim društvima koji su registrovani za obavljanje posredovanja poštujuću načela dobrih poslovnih običaja i etičke kodekse struke.
- Saradnja sa drugim posrednicima moguća je jedino u slučaju da rezultati te saradnje nisu u suprotnosti sa interesima, poslovnim i ličnim ugledom posrednika Real House, nalogodavca ili trećih lica učesnika u pravnom poslu.
- U slučaju međusobne saradnje posrednici su dužni međusobno urediti svoje odnose ugovorom o poslovno tehničkoj saradnji.

IX ZAVRŠNE ODREDBE

- Za sve odnose posrednika i nalogodavca te trećih lica učesnika u pravnom poslu koje nisu regulisane Opštim uslovima poslovanja i ugovorom o posredovanju primenjuju se odredbe Zakona o prometu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.
- Za eventualne sudske sporove nadležan je Osnovni sud u Novom Sadu.

U Novom Sadu 01.01.2012.

direktor Sanja Rafajlović dipl.prav.

WWW.REALHOUSE.RS