

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

PAN CITY NEKRETNINE PR MARKO JANDRIĆ KAO POSREDNIK U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja preduzetnika Marko Jandrić PR Pan City nekretnine, Žarka Zrenjanina 33, Pančevo PIB: 112301829 MB: 66011704 koje je upisano u registrar posrednika u prometu I zakupu nepokretnosti pod brojem 1295. Rešenjem Ministarstva trgovine, turizma I telekomunicacija broj 46-00-0031/2021-04 (u daljem tekstu: Posrednik) utvrđuju se međusobni odnosi Posrednika u prometu I zakupu nepokretnosti I fizičkog lica ili pravnog lica, koji sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju u cilju zaključenja određenog pravnog posla koji se tiče prometa ili zakupa nepokretnosti (u daljem tekstu; Nalogodavac)

II PONUDA NEPOKRETNOSTI.

Član 1.

Ponuda nepokretnosti Posrednika zasniva se na podacima koje je Posrednik dobio od Nalogodavca I oglašavača ili neposrednik opažanjem prilikom pregleda nepokretnosti.

Član 2.

Nalogodavac pod punom krivičnom I materijalnom odgovornošću potpisom na ugovoru o posredovanju u prometu ili zakupu nepokretnosti garantuje da su podaci koje je dao Posredniku, a koji se odnose na predmetnu nepokretnost I stvarna prava na istoj, u potpunosti istiniti.

III UGOVOR O POSREDOVANJU

Član 3.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prodaji, kupovini odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Ugovor o posredovanju), zaključenog u pisanoj ili elektronskoj formi između Nalogodavca I Posrednika kojim Ugovorom se uređuju njihova međusobna prava I obaveze.

IV OBAVEZE POSREDNIKA

Član 4.

Posrednik se u zavisnosti od vrste Ugovora o posredovanju I u skladu njegovim odredbama obavezuje da će obavljati sledeće poslove:

- Nastojati da nađe I dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju, odnosno zaključilo Ugovor koji je predmet Ugovora o posredovanju.
- Dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao I drugim relevantnim okolnostima.
- Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja I upozoriti Nalogodavca na moguće rizike u vezi

sa upisom predmetne nepokretnosti u register nepokretnosti , upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti , posotjanje prava preče kupovine I ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima.

- Omogućiti Nalogodavcu da sa licem zainteresovanim za zaključenje pravnog posla dogovori gledanje nepokretnosti.
- Obaviti potrebne radnje radi prezenacije nepokretnosti na tržištu , postaviti oglas na portalima za oglašavanje kao I na društvenim mrežama u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način I izvrši sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju a zašta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove, ukoliko su sa Nalogodavcem ugovoreni.
- O svakom zainteresovanom kupcu/zakupcu obavestiti Nalogodavca (prodavca I zakupodavca) I omogućiti mu da sa istim dogovori gledanje nepokretnosti.
- Obavestiti Nalogodavca (Kupca) , ukoliko on to predhodno zahteva o svakoj novoj nepokretnosti u ponudi koja odgovara kriterijumima Nalogodavca I omogućiti mu da sa njenim vlasnikom dogovori gledanje nepokretnosti.
- Posredovati u pregovorima I nastojati da dođe do zaključenja ugovora.
- Čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca I po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnoso zakupom posreduje ili u vezisa tom nepokretnosti ili sa polsom za koji posreduje , osim onih koje su neophodne da budu objavljene radi izvršenja Ugovora o posredovanju.
- Obabestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je Posrednik ispunio Ugovornu obavezu iz Ugovora o posredovanju sa Nalogodavcem ako je;

- Neposredno uputio zainteresovano lice u razledanje predmetne nepokretnosti ili
- Organizovao susret između Nalogodavca I trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla.

Član 5.

Posrednik sve obaveze iz ovog Ugovora o posredovanju može punovažno izvršavati elektronsim putem.

Svakom zakazanom gledanju nepokretnosti može prisustvovati predstavnik Posrednika, kako bi osigurao sprovođenje I poštovanje obaveza Nalogodavca iz Ugovora o posredovanju.

V OBAVEZE NALOGODAVCA

Član 6.

Nalogodavac se , u zavisnosti od vrste Ugovora o posredovanju I u skladu sa njegovim odredbama , obavezuje da će :

- Obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja.
- Pružiti Posredniku informacije o svim željenim karakteristikama nepokretnosti
- Dati Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa ili zakupa , odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane I neupisane terete koji postoje na nepokretnosti.
- Posredniku prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju predati fotokopiju ili očitano ličnu kartu ili pasoš.

- Posrednika prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju obavestiti o brojevima telefona I adresi elektronske pošte koje koristi I sa kojih Posrednik prima informacije I instrukcije I na koje šalje Nalogodavcu informacije potrebne za realizaciju Ugovora.
- U slučaju bilo kakve izmene svojih kontakt podataka , obavestiti posrednika o promenama bez odlaganja.
- Posredniku I licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti na dogovoren način I u dogovoreno vreme (Nalogodavac prodavac I zakupodavac)
- Prisustvovati svakom zakazanom gledanju nepokretnosti , na dogovoren način I u dogovoreno vreme a ukoliko nije u mogućnosti da istom prisustvuje, dužan je Posrednika blagovremeno obavestiti o tome (Nalogodavac kupac)
- Obavestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti , što posebno uključuje tačne podatke o ceni , lokaciji , strukturi nepokretnosti I drugo.
- Predati Posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja , prilikom zaključenja pravnog posla. – predugovora ili glavnog Ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti.
- Isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu I ako je to posebno ugovoreno nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja.
- Obavesti Posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti , rokovima I cenom, a sve u roku od 24 časa od trenutka nastale promene.
- Blagovremeno obavesti Posrednika o svakoj promeni ili odustanku od svojih naloga.
- Nalogodavac se obavezuje da potpiše odgovarajući zapisnik kojim potvrđuje da ga je Posrednik upoznao sa licem zainteresovanim za zaključenje posredovanog pravnog posla, uvek kada Posrednik od njega to zahteva. U slučaju da predstavnik Posrednika ne prisustvuje upoznavanju sa zainteresovanim licem/gledanju nepokretnosti , umesto potpisivanja odgovarajućeg zapisnika Posrednik će koristiti sredstva elektronske komunikacije (elektronsku poštu ili SMS) obavestiti Nalogodavca o zainteresovanom licu I zakazanom licu I zakazanom vremenu gledanja predmetne nepokretnosti , čime će Posrednik ispuniti svoju obavezu upoznavanja Nalogodavca sa zainteresovanim licem.
- Nalogodavac se prilikom gledanja nepokretnosti upoznaje sa zainteresovanim licem I sa istim direktno pregovara oko uslova prodaje/zakupa.
- Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti koji tokom trajanja tog ugovora, kao I u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko predhondo nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti sa kupcem , sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu ,obavezuje se da najkasnije predhodnog dana obavesti posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora o prodaji, odnosno Ugovora o prodaji (Ukoliko predhodno nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog predugovora ili Ugovora.
- Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti koji tokom trajanja tog ugovora, kao I u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko predhondo nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti sa prodavcem, sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu ,obavezuje se da najkasnije predhodnog dana obavesti posrednika o zakazanom zaključenju (solemnizaciji) Predugovora o prodaji, odnosno Ugovora o prodaji (Ukoliko predhodno nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti, Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog predugovora ili Ugovora.
- Nalogodavac iz Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti koji tokom trajanja tog ugovora, kao I u roku od 1 (jedne) godine nakon njegovog prestanka zaključi Predugovor o prodaji, odnosno Ugovor o prodaji (ukoliko predhondo nije zaključen Predugovor) predmetne nepokretnosti sa

zakupcem , sa kojim ga je svojim posredovanjem Posrednik doveo u vezu ,obavezuje se da u roku od 3 (tri)dana od zaključenja obavesti Posrednika o zaključenju Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti kao I da Posredniku dostavi fotokopiju tog zaključenog Ugovora.

- Nalogodavac potpisom na Ugovoru o posredovanju ovlašćuje Posrednika da od nadležnog javnog beležnika I ostalih nadležnih organa (upravnika stambene zajednice, Poreske uprava, MUP-a I dr) pribavi sve podatke o zaključenju posredovanih pravnih poslova , u svrhu zaštite prava I pravnih interesa Posrednika iz Ugovora.
- Nalogodavan ne sme ni u jednom trenutku potraživati troškove posredničke provizije od druge strane sa kojim ga je Posrednik upoznao I povezoao radi zaključenja posredovanog posla.
- U slučaju da do momenta raskida Ugovora o posredovanju nastane neka novčana obaveza , a da je Nalogodavac nije isplatio Posredniku, Nalogodavac je dužan da je izmiri najkasnije do momenta raskida Ugovora.
- Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti I poštenja , dužan je da nadohnadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

VI EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE.

Član 7.

- Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju , da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa predmetnom nepokretnosti.
- Ako za vereme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnošću iz predhodnog člana za koji je posredovao drugi posrednik , dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

VII PRAVO NA POSREDNIČKU NAKNADU

Član 8.

- Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu kada Nalogodavac zaključi Ugovor o zakupu ili zaključi Predugovor , odnosno Ugovor (kada predhodni nije zaključen Predugovor) o prodaji nepokretnosti sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu.
- Visnina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje ili zakupa nepokretnosti naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih naknada I dodatnih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova .
- U skladu sa svojom poslovnom politikom Posrednik može Nalogodavcu , ukoliko okolnosti konkretnog slučaja to opravdavaju, odobriti popust na iznos posredničke naknade.
- Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana (kod Ugovora o posredovanju u zakupu nepokretnosti) , odnosno godinu dana (kod Ugovora o posredovanju u zakupu nepokretnosti)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 isplati ugovorenu posredničku naknadu u celini , oslim ako Ugovorom o posredovanju drugačije nije bilo ugovoreno.

VIII UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

Član 9.

- Posrednik može Ugovorom o potposredovanju preneti svoja prava I obaveze iz Ugovora o posredovanju u celini ili delimično , na drugog posrednika , ako se Nalogodavac sa ovim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju.
- Ugovor o potposredovanju sadrži način I uslove prenosa prava I obaveza iz predhodnog člana isplate posredničke naknade I otkaza ugovora.
- Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od zaključenja tog Ugovora.

IX SNIMANJE RAZGOVORA, POVERLJIVOSTI I AUTORSKA PRAVA

Član 10.

Posrednik u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti doneo Pravilnik o zaštiti podataka o ličnosti I vodi arhivu podataka koja se čuva. Potpisom na Ugovoru o posredovanju Nalogodavac daje saglasnost za snimanje telefonske konverzacije koju ima sa Posrednikom, u svrhu realizacije Ugovora.

Član 11.

Svi podaci I informacije iz Ugovora o posredovanju , kao I drugi podaci I informacije koji se tiču načina I uspešnosti izvršavanja Ugovora, predstavljaju poslovnu tajnu.

Član 12.

Sve fotografije , video, tehnički crteži I tekstualni opis nepokretnosti, a koje sačini posrednik usključiva su intelektualna svojina Posrednika , te Nalogodavac ili bilo koja treća lica namju prava da iste objavljuju, koriste , unožavaju I stavljaju u promet bez predhodne pisane saglasnosti posrednika.

X CENOVNIK POSREDNIČKIH PROVIZIJA I DODATNIH USLUGA

Član 13.

Posrednička provizija kod Ugovora o posredovanju u prodaji nepokretnosti minimum 2 % maksimum 6% . Uključeni svi porezi.

Dodatne usluge po tarifi posrednika.,

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Na odnose Posrednika I Nalogodavca koji nisu regulisanim Opštim uslovima poslovanja, drugim opštim aktom Posrednika Ili Ugovorom o posredovanju, primenjujuće se odredbe Zakona o posredovanju u prometu I zakupu nepokretnosti , Zakona o prometu nepokretnosti, Zakona o

obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca I finansiranje terorizma kao I drugih propisa Republike Srbije.