



Agencija za nekretnine Prostor Branislav Jovanović, preduzetnik,
Ruma, Franje Kluza 22, PIB 105162028, MB 60809674, Šifra delatnosti 6831, <https://www.nekretnineprostor.com/>,
office@prostor22.rs, 0645121314

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA AGENCIJE PROSTOR

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije „PROSTOR“ i **nalogodavca** (fizičkog ili pravnog lica). **Nalogodavac može biti prodavac, zakupodavac, kupac i zakupac ili istovremeno prodavac i kupac, odnosno zakupodavac i zakupac.**

Zaključenjem [Ugovora o posredovanju](#), **nalogodavac** potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama ovih uslova poslovanja, **koji su sastavni deo Ugovora o posredovanju.**

Opšti uslovi poslovanja su javno dostupni na sajtu prostor22.rs tako da se nalogodavac ili druga zainteresovana strana ne mogu pozivati da nisu upoznati ili nisu mogli biti upoznati sa njihovim odredbama.

2. PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim, odnosno elektronskim putem, te je uslovljena potvrdom /zaključenjem ugovora o posredovanju/ u skladu sa zakonom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma).

- Ponude, zahtevi i obaveštenja agencije primalac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije sme preneti trećim licima.

- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti agenciju.

3. **OBVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI I ZAKUPU NEKRETNINA** a/ zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku /ugovor može biti i u elektronskoj formi automatski zaključen preko aplikacije na portalu prostor22.rs ili prihvaćen i upućen putem elektronske pošte sa obavezom prihvatanja ovih uslova poslovanja/; b/ nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi realizacije posredničkog posla; c/ upoznati nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine; d/ upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine; e/ izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: uočene nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišno knjižnim stanjem nekretnine; f/ upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; g/ pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; h/ nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom; i/ okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima; j/ obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, odnosno zahteva nalogodavca ako je u pitanju kupac ili zakupac , k/ oglasiti nekretninu, odnosno zahtev-potražnju na način koji odredi agencija; l/ omogućiti pregled nekretnina, čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje; m/ obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate; n/ posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla; o/ prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora); p/ prisustvovati primopredaji nekretnine; r/ ako je predmet zaključenja ugovora zemljište, proveriti namenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;

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

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 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 prikrio od kupca).

4. **OBVEZE NALOGODAVCA** **a/** Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom PROSTOR, u pisanom obliku /ugovor može biti i u elektronskoj formi automatski zaključen preko aplikacije na portalu prostor22.rs ili prihvaćen i upućen putem elektronske pošte sa obavezom prihvatanja ovih uslova poslovanja/; **b/** Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini, te ako poseduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza prema trećoj strani, **c/** Dati posredniku na uvid 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, **d/** Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine, **e/** Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu, **f/** Nakon zaključenja posredničkog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obavezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiče već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno, **g/** Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, **h/** Obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini. **i/** Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.
5. **OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU**

POSREDNIK stiče pravo na posredničku proviziju od Nalogodavca u momentu zaključenja Ugovora između Nalogodavca i trećeg lica.

Na iznos provizije iz prethodnog stava dodaje se PDV (porez na dodatu vrednost), ukoliko je posrednik u sistemu PDV-a.

Pod momentom zaključenja Ugovora, smatraće se zaključivanje Predugovora, Ugovora o prodaji, kao i davanje kapare ili avansa, s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog Ugovora nema uticaja na ostvarenu i naplaćenu posredničku naknadu.

- **Visina posredničkih provizija** za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina **naplaćuje se u skladu s Cenovnikom agencije PROSTOR** koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.

- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio 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.

- Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

6. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju zaključuje se na rok od 1 godine i prestaje istekom roka na koji je zaključen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina pre isteka ugovorenog roka samo iz posebno opravdanog razloga, isključivo i samo ukoliko ugovor o posredovanju nije izvršen u skladu sa zakonom. Od izvršenih ugovora o posredovanju bilo koje od ugovornih strana nije moguće odustati niti takav ugovor raskinuti. U slučaju odustanka ili raskida neizvršenih Ugovora o posredovanju Nalogodavac je dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove po pismenom zahtevu Agencije - posrednika.

- Ako u roku ne dužem od vremena trajanja zaključenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posrednikova delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

7. SARADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

- Agencija PROSTOR je spremna za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom lične promocije, a na štetu drugih agencija).

- Međusobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova

Udruženja posrednika u prometu nekretnina i Ugovorom o podposredovanju odnosno zajedničkom posredovanju.

8. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

- Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe [Zakona o posredovanju u prodaji i zakupu nekretnina](#), Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima.

- Za moguće sporove nadležan je stvarno mesno nadležni sud prema sedištu posrednika.

Cenovnik naših usluga možete videti [OVDE](#)

Angažovanje Agencije za nekretnine PROSTOR od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane kupca, prodavca, zakupodavca ili zakupca, pismeno /zaključenjem ugovora o posredovanju/ podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim opštim uslovima poslovanja koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnih dokumenata proističu.

08.11.2013 godine

Agencija za nekretnine PROSTOR

Branislav Jovanović, preduzetnik s.r.