



**OPŠTI USLOVI POSLOVANJA
DANOS AND ASSOCIATES D.O.O., BEOGRAD
KAO POSREDNIKA U PROMETU NEPOKRETNOSTI**

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja privrednog društva “DANOS AND ASSOCIATES” d.o.o. Beograd, ul. Bulevar Milutina Milankovića 9ž, upisanog u Registru posrednika br. 501, uređuju se međusobni odnosi “DANOS AND ASSOCIATES” d.o.o., kao POSREDNIKA 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 koji se tiče prometa ili zakupa nepokretnosti.

II PONUDA NEPOKRETNOSTI

Ponuda nepokretnosti POSREDNIKA zasniva se na podacima koje je POSREDNIK dobio pismenim ili usmenim putem od NALOGODAVCA, ili neposrednim opažanjem pregledom nepokretnosti.

Ukoliko je NALOGODAVAC već upoznat sa nepokretnošću koju mu je POSREDNIK ponudio dužan je bez odlaganja 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.

III UGOVOR O POSREDOVANJU

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Ugovor o posredovanju), zaključenog u pismenoj formi između NALOGODAVCA i POSREDNIKA.

NALOGODAVAC može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno punomoćnik nekog od tih lica.

Ugovor o posredovanju sadrži prava i obaveze POSREDNIKA i NALOGODAVCA, podatke o POSREDNIKU, NALOGODAVCU, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja POSREDNIK posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju zaključenog između POSREDNIKA i NALOGODAVCA.

IV OBAVEZE POSREDNIKA

POSREDNIK se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obavljati sledeće poslove:

- 1) nastojati da nađe i dovede u vezu sa NALOGODAVCEM lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- 2) dati NALOGODAVCU objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- 3) 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 registre nepokretnosti, upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- 4) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- 5) omogućiti pregled nepokretnosti;
- 6) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;
- 7) čuvati podatke o ličnosti NALOGODAVCA i po pisanom nalogu NALOGODAVCA čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje;
- 8) obavestiti NALOGODAVCA o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je POSREDNIK omogućio NALOGODAVCU vezu sa trećim licem radi pregovaranja za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno NALOGODAVCU stupanje u vezu s trećim licem sa kojom je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno odveo ili uputio NALOGODAVCA ili treće lice u razgledanje predmetne nekretnine,
- organizovao susret između NALOGODAVCA i trećih lica radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- NALOGODAVCU saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila trećeg lica ovlašćenog za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

V OBAVEZE NALOGODAVCA

NALOGODAVAC se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- 1) obavestiti POSREDNIKA o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) dati POSREDNIKU na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti POSREDNIKA na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- 3) POSREDNIKU i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- 4) obavestiti POSREDNIKA o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;

- 5) predati 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;
 - 6) isplatiti POSREDNIKU ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi POSREDNIKU druge troškove nastale tokom posredovanja;
 - 7) obavestiti 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 tri dana od dana nastale promene.
 - 8) neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše POSREDNIKU Protokol o razgledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da ga je sa predmetnom nepokretnošću i njenim svojstvima upoznao POSREDNIK.
- Ako NALOGODAVAC da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

VI EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

NALOGODAVAC se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog POSREDNIKA za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti. Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju NALOGODAVAC zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnošću iz stava 1. ovog 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

POSREDNIK stiče pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Protokola, Predugovora ili Ugovora kojim se NALOGODAVAC obvezao zaključiti posrednički pravni posao.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, ili zakupa nepokretnosti naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.

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 zaključi 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 je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava ovog člana, 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.

IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ako nije drugačije ugovoreno, Ugovor o posredovanju se zaključuje na tri godine.

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja POSREDNIKU.

NALOGODAVAC je dužan da nadoknadi POSREDNIKU nastale troškove ako je izričito ugovoreno da ih snosi NALOGODAVAC bez obzira na uspeh posredovanja.

X UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

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 stava 1. ovog člana, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

POSREDNIK je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda NALOGODAVCU u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose POSREDNIKA, NALOGODAVCA i trećih lica kao učesnika u pravnom poslu koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja i Ugovorom o posredovanju primenjivaće se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o prometu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

Za eventualne sudske sporove biće mesno nadležan sud u Beogradu.

CENOVNIK USLUGA

Naknade	Iznos
Kupoprodaja –provizija	1,5 - 3% Kupoprodajne cene
Zamena – provizija	1,5 - 3% Vrednosti nepokretnosti
Zakup – provizija	0,5-2 Mesečne zakupnine
Vanredni troškovi po zahtevu	U skladu sa dogovorom