

# ОПШТЕ ПОСЛОВАЊЕ

## I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања предузећа “Херолдо некретнине” доо уређује се псловни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, односно прихватањем ових услова налогодавац потврђује да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.

## II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаном облику;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
- да налогодавцу да објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права односно терете на предметној непокретности у регистре, постојања права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
- да омогући преглед непокретности;
- да чува податке о личности налогодавца, а по писаном налогу налогодавца да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези са том непокретности, или о послу за који посредује;
- да обавест налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;
- да присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности;
- Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је:
  - непосредно одвео, или упутио налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности;
  - организовао сусрет између налогодавца и трећег лица ради преговарања за закључење правног посла;
  - налогодавцу саопштио име, број телефона, телефакса, или е-адресе трећег лица

заинтересованог за закључење правног посла, али ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

### **Обавезе налогодавца**

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- да посреднику да на увид оригиналне исправе које доказују његово право на непокретности, које је предмет промета, односно да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- да осигурава посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;
- да обавести посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др;
- да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- да обавести посредника писаним путем о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;
- да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност показало интересовање да без посредника закључи уговор/предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника.

### **III ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ**

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења предуговора за који је посредник посредовао.

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предуговора, односно уговора, за који је посредовао, у складу са претходним ставом.

Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге посредовања, утврђени су у Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општих услова пословања.

Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, или родитељ лица са којим је посредник довео у везу налогодавца, закључи посредовани правни посао.

Ако након престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа налогодавца, а у

року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из предходног става, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Посредник, односно подпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи лице које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Ако налогодавац посреднику да налог за посредовање или закључи са посредником уговор о посредовању противно начелу савесности и поштења налогодавац је дужан да надокнади посреднику све трошкове посредника настале током посредовања, а највише до износа уговорене посредничке накнаде за посредовани посао и то без обзира на исход посредовања.

Ако налогодавац закључи са другим посредником уговор о посредовању за исту непокретност, пре или после закљученог уговора о посредовању са овим посредником, налогодавац се не може ослободити обавезе исплате посредничке накнаде посреднику у свему по закљученом уговору о посредовању ако је овај посредник први довео у везу налогодавца и уговарача са којим је закључен уговор о купопродаји, без обзира да ли је налогодавац већ платио накнаду неком другом посреднику.

У случају да налогодавац закључи предуговор или уговор о купопродаји непокретности са лицем које му је овај посредник довео као потенцијалног купца, или са сродницима тог потенцијалног купца или са лицима која су била са потенцијалним купцем на разгледању непокретности, налогодавац је дужан да надокнади посреднику на име изгубљене добити и штете износ уговорене посредничке накнаде из уговора о посредовању који су налогодавац и посредник закључили.

У случају да налогодавац закључи предуговор или уговор о купопродаји непокретности са лицем које му је овај посредник довео као потенцијалног купца а у року од једне године након раскида уговора о посредовању од стране налогодавца, налогодавац је дужан да плати посреднику уговорену накнаду за посредовање из уговора о посредовању који је налогодавац раскинуо пре истека рока на који је закључен а све то на име изгубљене добити и штете коју налогодавац узрокује таквим несавесним поступањем према посреднику.

#### **IV ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

На односе између налогодавца и посредника који нису уређени овим Општим условима пословања, а нису уговорени уговором о посредовању, примењују се одредбе Закона који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

