

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA AGENCIJE „DELTA NEKRETNINE“

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije „Delta nekretnine“ i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama opštih uslova poslovanja, koji su sastavni deo Ugovora o posredovanju.

Opšti uslovi poslovanja su javno dostupni na sajtu www.deltanekretnine.rs i istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika, tako da se nalogodavac ili druga zainteresovana strana ne mogu pozivati da nisu upoznati ili nisu mogli biti upoznati sa njihovim odredbama.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik. Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Prodavac/zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem/zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (prodavcem/zakupodavcem) lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tom upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom Posrednika Delta nekretnine.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom Posrednika.

U slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše Potvrdu iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je Posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu i pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju, pa kupac/zakupac ili sa njim povezana lica, zaključi Ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i sl.

2. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija primila pismenim, usmenim, 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. OBAVEZE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI I ZAKUPU NEKRETNINA

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku /ugovor može biti i u elektronskoj formi automatski zaključen putem elektronske pošte sa obavezom prihvatanja ovih uslova poslovanja/;
2. da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;

3. nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
4. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
5. 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; upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nekretninu; pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole;
6. obaviti potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
7. omogućiti pregled nekretnina,
8. da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a na pisani zahtev, odnosno po pisanom nalogu Nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnosti, ili o poslu za koji posreduje;
9. obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate;
10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
11. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora).

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).

Ekskluzivno posredovanje

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je objekat Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetne nepokretnosti, za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da u Ugovoru o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

4. OBAVEZE NALOGODAVCA

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom Delta nekretnine, u pisanom obliku /ugovor može biti i u elektronskoj formi zaključen putem elektronske pošte sa obavezom prihvatanja opštih uslova poslovanja/;
2. 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,
3. 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,
4. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
5. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu,
6. Nakon zaključenja posredničkog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao 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,
7. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
8. Obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini,
9. Da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika gledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, Zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika.

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku nadoknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

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

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.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.

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. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika, smatrati i, roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

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.

Ako u roku ne dužem od vremena trajanja zaključenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog 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 Delta nekretnine 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. ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog preduzetnika.

Posrednik odgovara Nalogodavcu u skladu sa Zakonom, za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

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).

9. REŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

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

Angažovanje Agencije za nekretnine Delta nekretnine 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, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na sajtu Posrednika, i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnih dokumenata proističu.

Prilog:

Cenovnik usluga