

OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima Agencije za posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti "MOMENTUM REAL ESTATE" u ulici Majora Ilića br. 5, matični broj: 66626199, PIB: 113167361, koje je upisano u Registar posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti pod br. 1516 Rešenjem Ministarstva trgovine, turizma i telekomunikacija br. 46-00-466/2022-04 (u daljem tekstu: Posrednik) uređuju se međusobni odnosi Posrednika u prometu nepokretnosti i fizičkog 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).

Nalogodavac pristaje na Opšte uslove poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti zaključenjem Ugovora o posredovanju i izjavljuje da je upoznat i saglasan sa sadržinom Opštih uslova.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik. Ugovor o posredovanju i zakupu nepokretnosti se zaključuje u pismenoj odnosno elektronskoj formi.

Na osnovu člana 15. stav 3 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti Ugovor o posredovanju pored prava i obaveza posrednika i nalogodavca, sadrži podatke o posredniku i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, 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.

Nalogodavac slobodno bira posrednike sa kojima će imati zaključen ugovor o posredovanju.

Ukoliko kupac ili zakupac kao Nalogodavac nakon razgledanja nepokretnosti odluči da zaključi ugovor o zakupu ili predugovor/ugovor o kupoprodaji dužan je isplatiti predviđenu posredničku naknadu posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje. Ukoliko je ranije vršio razgledanje samostalno ili posredovanjem drugih posrednika dužan je o tome obavestiti Posrednika, u suprotnom će se smatrati da je Nalogodavac zakupac ili kupac prvi put razgledao nepokretnost posredstvom Agencije za promet i zakup nepokretnosti "MOMENTUM REAL ESTATE".

OGLAŠAVANJE NEPOKRETNOSTI

Posrednik može, na osnovu Ugovora o posredovanju, da ponudi i javno oglašava podatke o prometovanoj nepokretnosti radi lakšeg pronalaženja lica koje je voljno sa Nalogodavcem stupiti u kontakt radi zaključenja pravnog posla. Podatke o nepokretnosti, naročito one koji se odnose na stvarna prava na nepokretnosti, posredniku pruža Nalogodavac i lično odgovara za njihovu ispravnost.

Posrednik može u svrhu oglašavanja i uz saglasnost Nalogodavca da napravi fotografije ili video zapise nepokretnosti koja je predmet Ugovora o posredovanju, s tim da sačinjene materijala ne sme koristiti u druge svrhe, osim prezentovanja osobina nepokretnosti, odnosno oglašavanja nepokretnosti putem oglašivača ili veb sajta momentumrealestate.rs.

OBAVEZE POSREDNIKA

Posrednik je, na osnovu Ugovora o posredovanju, dužan da obavlja sledeće poslove:

- pronalaženje lica koje bi bilo voljno da pregovara i da zaključi Ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti sa Nalogodavcem;
- informisanje Nalogodavca u vezi karakteristika nepokretnosti koje su značajne za promet, aktuelne tržišne cene pri kupoprodaji odnosno zakupu na objektivan i nepristrasan način;
- proveravanje prava svojine ili drugih stvarnih prava na predmetnoj nepokretnosti uvidom u predviđene isprave i upozoravanje Nalogodavca na moguće rizike u vezi upisa predmetne

- nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava ili terete, zatim postojanje prava preče kupovine ili ograničenja u pravnom prometu;
- dogovaranje razgledanja i razgledanje nepokretnosti sa Nalogodavcem sa licima koje se zainteresuju za nepokretnost;
 - prezentovanje nepokretnost na tržištu, oglašavanje informacija (fotografije nepokretnosti, kvadratura nepokretnosti, približna lokacija, cena povezana sa prometom) o nepokretnosti na sajtu momentumrealestate.rs na odgovarajući način i izvršiti posebne činidbe u vezi prezentacije ako su iste predviđene Ugovorom o posredovanju, za koje posrednim može zahtevati posebnu naknadu;
 - obaveštavanje Nalogodavca (kupca ili zakupca) o svakoj novoj nepokretnosti koja se na tržištu pojavi, a odgovarala bi potrebama i kriterijumima nalogodavca;
 - posredovanje u pregovorima koje prethode zaključenju ugovora o kupoprodaji ili zakupu nepokretnosti;
 - čuvanje podataka o ličnosti Nalogodavca, odnosno podataka o posredovanoj nepokretnosti kao poslovnu tajnu, izuzev onih koji su potrebni da budu objavljeni radi izvršenja Ugovora o posredovanju;
 - upoznavanje Nalogodavca o okolnostima zaključivanja pravnog posla, kao i posledicama koje Ugovori o posredovanju u prometu nepokretnosti i Ugovori o prometu nepokretnosti proizvode, kao i podacima i promenama koje mogu biti od značaja pri sklapanju pravnog posla, a nalogodavac je dužan da bude upoznat s njima;
 - ispostavljanje računa za izvršene usluge Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i Opštim uslovima poslovanja.

OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac je nakon zaključenja Ugovora o posredovanju dužan da:

- obavesti posrednika o okolnostima od značaja za posredovanje kao i da pruži tačne podatke o osobinama nepokretnosti (cena, lokacija, struktura, površina);
- pruži uvid Posredniku u originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa ili zakupa, odnosno da upozori posrednika na moguće upisane ili neupisane terete na nepokretnosti
- pruži ličnu kartu ili pasoš na uvid Posrednika, odnosno druge lične informacije od značaja za sklapanje Ugovora o posredovanju odnosno Ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti;
- obavesti Posrednika o kontakt informacijama poput broja telefona, adrese za dostavu pošte, odnosno elektronske adrese, i bez odlaganja obavesti posrednika u slučaju promene istih;
- napravi dogovor sa Posrednikom oko termina razgledanja nepokretnosti i isto omogućiti za Posrednika odnosno zainteresovanog kupca ili zakupca;
- preda Posredniku overene kopije isprava kojima se dokazuje pravo svojine na nepokretnosti, priikom zaključenja posredovanog pravnog posla;
- isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i nadoknadi druge troškove nastale u toku posredovanja ako je izričito ugovoreno;
- obavesti Posrednika o promenama u vezi predmetne nepokretnosti, a naročito o pravima na nepokretnosti odnosno ceni, po saznanju za nastale promene, a u roku od 3 dana od nastanka promena.
- potvrdi da ga je Posrednik upoznao sa licem zainteresovanim za zaključenje posredovanog pravnog posla, kada god to Posrednik zahteva.
- se upozna sa zainteresovanim licem, i obavesti Posrednika ako je zainteresovano lice razgledalo nepokretnost posredstvom drugih Posrednika;

- obavesti Posrednika o zaključenju predugovora ili ugovora o prodaji nepokretnosti (ukoliko nije zaključen Predugovor) sa kupcem, sa kojim ga je Posrednik upoznao i povezo. Obaveza obaveštenja postoji u toku trajanja Ugovora o posredovanju, odnosno 12 meseci od njegovog prestanka, a izvršava se u roku od 8 (osam) dana od zaključenja Predugovora ili Ugovora o prodaji nepokretnosti dostavom fotokopije Ugovora ili Predugovora overenog kod nadležnog javnog beležnika.
- obavesti Posrednika o zaključenju predugovora ili ugovora o prodaji nepokretnosti (ukoliko nije zaključen Predugovor) sa prodavcem, sa kojim ga je Posrednik upoznao i povezo. Obaveza obaveštenja postoji u toku trajanja Ugovora o posredovanju, odnosno 12 meseci od njegovog prestanka, a izvršava se u roku od 8 (osam) dana od zaključenja Predugovora ili Ugovora o prodaji nepokretnosti dostavom fotokopije Ugovora ili Predugovora overenog kod nadležnog javnog beležnika.
- obavesti Posrednika o zaključenju Ugovora o zakupu nepokretnosti sa zakupcem, sa kojim ga je Posrednik upoznao i povezo. Obaveza obaveštenja postoji u toku trajanja Ugovora o posredovanju, odnosno 12 meseci od njegovog prestanka, a izvršava se u roku od 8 (osam) dana od zaključenja Ugovora o zakupu nepokretnosti dostavom fotokopije Ugovora o zakupu.
- pristaje potpisom na Ugovoru o posredovanju da ovlasti Posrednika da od kancelarije nadležnog javnog beležnika pribavi podatke o zaključenju posredovanih pravnih poslova, radi očuvanja i zaštite prava i interesa Posrednika iz ugovora.
- ne potražuje troškove posredničke naknade kod drugog posrednika, ako ga je Posrednik upoznao i povezo sa drugim posrednikom radi zaključenja pravnog posla
- izvrši svaku novčanu obavezu prema Posredniku koja se tiče dodatnih troškova ukoliko ona nastane, do trenutka raskida ugovora u posredovanju;
- isplati posredničku naknadu za usluge posredovanja ukoliko zaključi Ugovor o posredovanju ili da nalog za posredovanje koje je protivno dobrim poslovnim običajima i načelu savesnosti i poštenja.

EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Klauzula o ekskluzivnom posredovanju obavezuje nalogodavca da, u ugovorenom roku, koristi isključivo usluge Posrednika kod prometa ili zakupa određene nepokretnosti, i da za posao posredovanja neće angažovati druge posrednike. Ukoliko u periodu važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju dođe do zaključenja ugovora o zakupu ili predugovora/ugovora o prodaji nepokretnosti putem drugog posrednika, nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku iznos ugovorene posredničke naknade na ime naknade štete.

Klauzula o ekskluzivnom poslovanju se posebno ugovara. Posrednik je obavezan da upozori nalogodavca na značaj i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom poslovanju.

PRAVO NA POSREDNIČKU NAKNADU

U trenutku zaključenja Ugovora o zakupu ili Ugovora o kupoprodaji Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu.

Isplata posredničke naknade se može ugovoriti u trenutku zaključenja Predugovora o kupoprodaji. Obavezu posredničke naknade nije moguće izvršiti delimično ili pre zaključenja Ugovora o zakupu ili kupoprodaji nepokretnosti, odnosno Predugovora o kupoprodaji.

Posrednik naplaćuje usluge posredovanja kod kupoprodaja ili zakupa nepokretnosti u skladu sa Cenovnikom posredničkih naknada i dodatnih usluga koje se su sadržane u Opštim uslovima.

Nalogodavac snosi troškove pribavljanja potrebne dokumentacija koja je potrebna za dokazivanje prava svojine, odnosno ostalih stvarnih prava na nepokretnosti.

Ugovorom o posredovanju se mogu ugovoriti dodatni troškovi potrebni za izvršenje obaveza iz Ugovora o posredovanju. Isplata dodatnih troškova, ako su izričito ugovoreni, mogu da se izvrše unapred i bez obzira na ishod posredovanja.

Nalogodavac isplaćuje posredničku naknadu u celini, ako nalogodavac zaključi pravni posao sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu, odnosno prvi prezentovao nepokretnost tom licu u roku od 12 meseci od prestanka važenja Ugovora o posredovanju, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Posrednik može nalogodavcu da omogući popust na iznos posredničke naknade i ostale usluge, ukoliko okolnosti slučaja opravdavaju.

POVERLJIVOST PODATAKA

Posrednik je dužan podatke i informacije iz Ugovora o posredovanju, kao i lične podatke nalogodavca, kao i podatke o nepokretnostima čuva kao poslovnu tajnu.

CENOVNIK USLUGA

KUPOPRODAJA

Posrednička naknada prilikom kupoprodaje nepokretnosti iznosi 2% iznosa kupoprodajne cene predviđene predugovorom ili ugovorom o kupoprodaji za svaku posredovanu stranu, ukoliko se pojedinačnim ugovorom drugačije ne ugovori.

Posrednik može prodavcu, sa kojim ima realizovanu bar jednu uspešnu saradnju, ili onom koji nema ugovor o posredovanju sa drugim posrednicima ili onom koji sa Posrednikom ima zaključene Ugovore o posredovanju za zakup više nepokretnosti, odobriti popust na posredničku naknadu u iznosu od 1% iznosa kupoprodajne cene ili u fiksnom iznosu.

Posrednička naknada u slučaju kupoprodaje može da se ugovori i na fiksni iznos pri čemu taj iznos ne može biti niži od 500€ (pet stotina evra) po srednjem kursu Narodne banke Srbije u trenutku zaključenja ugovora.

ZAKUP

Posrednička naknada prilikom zakupa nepokretnosti iznosi 50% iznosa mesečne zakupnine predviđene ugovorom o zakupu za svaku posredovanu stranu, ukoliko se pojedinačnim ugovorom drugačije ne ugovori.

Posrednik može zakupodavcu, sa kojim ima realizovanu bar jednu uspešnu saradnju, da nema ugovor o posredovanju sa drugim posrednicima ili onom koji sa Posrednikom ima zaključene Ugovore o posredovanju za zakup više nepokretnosti, odobriti popust na posredničku naknadu u iznosu od 30% iznosa mesečne zakupnine ili u fiksnom iznosu.

Posrednička naknada u slučaju zakupa može da se ugovori i na fiksni iznos pri čemu taj iznos ne može biti niži od 150€ (stopedeset evra) po srednjem kursu Narodne banke Srbije u trenutku zaključenja ugovora.

ZAVRŠNE ODREDBE

Odnosi Posrednika i Nalogodavca koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja, odnosno Ugovorom o posredovanju, primenjuje se Zakon o prometu i zakupu nepokretnosti, Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma kao i drugi važeći propisi Republike Srbije.