Broj u Registru 2045
MB: 22120344
PIB: 115149272
Broj računa: 265110031009777746
Raiffeisen bank a.d. Beograd

Општи услови пословања

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између предузећа за посредовање у промету непокретности "Blanusa Real Estate d.o.o." као Посредника и Налогодавца (физичког или правног лица). Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету,односно закупу непокретности. Закључењем Уговора о посредовању Налогодавац потврђује да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања поседника у промету непокретности.

ПОНУДА НЕПОКРЕТНОСТИ

Понуда непокретности темељи се на подацима које је Посредник примио од власника писменим или усменим путем, након чега је са власницима закључио Уговор о посредовању. Посредник задржава право на могућност грешке у опису и цени непокретности, могућност да је оглашена непокретност већ продата (или изнајмљена) или је власник одустао од продаје (или закупа).

Ова грешка може настати из разлога да је власник непокретности несвесно дао нетачане податке или да није на време јавио о промени статуса непокретности. Понуде и обавештења Посредника прималац (налогодавац) мора чувати као пословну тајну и само их уз писмено одобрење Посредника може пренети трећим лицима.

Ако је прималац понуде већ упознат са непокретностима које му је Посредник понудио, обавезан је о томе без одлагања обавестити Посредника.

ОБАВЕЗЕ КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ, ПРАВА ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА, ЕКСЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Обавезе Посредника

Обавезе Посредника су да закључи Уговор о посредовању са Налагодавцем у писаном облику или путем електронске поште на начин прописан Законом, да настоји довести у везу Налогодавца са потенцијалним клијентима ради закључења правног посла, да упозна Налогодавца са реалним тршишним ценама непокретности, да да Налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима, да упозори Налогодавца на познате му недостатке непокретности, да изврши увид у исправе којима се доказује власнисштво или друго стварно право на предметној некретнини и упозори Налогодавца на: очите недостатке и могуће ризике у вези с неуређеним катастарским стањем непокретности; уписана стварна права или друга права трећих лица на непокретности; правне последице неиспуњавања обавеза према трећој страни; недостатке грађевинске или употребне дозволе у складу са посебним законом; околности обавезе примене права купца првог стана и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима, да обави потребне радње ради представљања (презентације) некретнине на тржишту и да огласи некретнину на адекватан начин и да изврши све друге радње договорене Уговором о посредовању, да организује гледање некретнина, да чува личне податке Налогодавца као пословну тајну, и по писаном налогу Налогодавца чувати као пословну тајну податке о непокретноси у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези с том непокретности или с послом за који посредује, да обавести Налогодавца о свим

околностима значајним за намеравани посао које су му познате или му морају бити познате, да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења правног посла, да присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора), да присуствује примопредаји непокретности, да прати и помаже Налогодавцу приликом овере докумената у суду или код јавног бележника, затим приликом пребацивања средстава са и на рачун клијента у банци као и да уз помоћ власника непокретности обезбеди доказе да су измирена сва комунална и друга потраживања, да обавести Налогодавца о његовим евентуалним обавезама према пореским органима као и о начину књижења непокретности, да обезбеди стручну помоћ везану за израду Предуговора, Уговора и остале потребне документације.

Сматра се да је Посредник омогућио Налогодавцу везу с другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење посредничког посла, ако је омогућено Налогодавцу ступање у везу с другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а нарочито ако је: непосредно одвео или упутио Налогодавца или треће лице у разгледање предметне непокретности, организовао сусрет између Налогодавца и друге уговорне особе ради преговарања за закључење правног посла, Налогодавцу саопштио име, број телефона, е-маила друге особе овлашћене за закључење правног посла или му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

Права посредника приликом посредовања

Посредник има право да, уз сагласност Налогодавца(продавац/купац) фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању. Сачињене фотографије, односно видео запис Посредник не сме користити у друге сврхе, осим у сврхе презентације предметне непокретности потенцијалном купцу/закупцу, односно оглашавање путем средстава јавног информисања, у свом пословном простору или постављањем исте на свој сајт или путем интернета.

Посредник има право да, у писаној, односно електронској форми, закључи Уговор о посредовању, којим ће, у целини или делимично, пренети своја права и обавезе из Уговора о посредовању на другог посредника, ако се Налогодавац са овим изричито сагласио у Уговору о посредовању. Посредник је дужан да копију Уговора о потпосредовању преда Налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог Уговора.

Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун Налогодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим Општим условима пословања.

Ексклузивно посредовање

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о екслузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је објекат Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог Посредника за посредовање у вези са њеним прометом.

Ако за време важења клаузуле о екслузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретности за који је посредовао други Посредник, или лично, без посредовања било ког Посредника, дужан је да Посреднику са којим је уговорио екслузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан посебно упозорити Налогодавца на значење и правне последице клаузуле о екслузивном посредовању.

ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

Да закључи Уговор о посредовању са Посредником у писаном облику или путем електронске поште на начин прописан законом, да обавести Посредника о свим околностима које су важне за обављање посредовања и предочи тачне податке о некретнини (или тачне податке о некретнини коју потражује - уколико је Налогодавац купац) те достави комплетну документацију о непокретности коју продаје, да достави Посреднику на увид оригиналне исправе које доказују његово власништво на непокретности, односно друго

стварно право на непокретности која је предмет уговора, те упозорити Посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на непокретности као и на видљиве и невидљиве скривене мане, да приликом закључења Уговора о посредовању преда фотокопију (или очитавање) личне карте или пасоша, да приликом закључења Уговора о посредовању обавести о бројевима телефона и адреси електронске поште које користи и са којих Посредник прима информације и инструкције, и на које шаље Налогодавцу информације потребне за реализацију уговора, да омогући Посреднику и особи заинтересованој за закључивање посла разгледање непокретности на договорени начин и у договорено време.

Да обавести Посредника о свим битним подацима о траженој непокретности што посебно укључује тачне податке о цени непокретности, локацији, структури и др, да након закључења Протокола, Предуговора или Уговора о купопродаји исплати посредничку провизију, да ако је то изричито уговорено надокнади Посреднику трошкове учињене током посредовања који прелазе уобичајене трошкове посредовања, да обавести Посредника писаним путем о свим променама повезаним с послом за који је овластио Посредника, а посебно о променама повезаним с власништвом на непокретности. Налогодавац ће одговарати за штету, ако при том није поступио у доброј вери, ако је поступио преварно, ако је затајио или дао нетачне податке битне за посао посредовања у циљу окончања правног посла, те је дужан надокнадити све трошкове учињене током посредовања, а који не могу бити већи од посредничке накнаде за посредовани посао.Уколико Налогодавац из Уговора о посредовању у продаји непокретности који током трајања тог уговора, као и у року од 1 (једне) године након његовог престанка, закључи Предуговор о продаји, односно Уговор о продаји (уколико претходно није закључен Предуговор) предметне непокретности са Купцем, са којим га је својим посредовањем Посредник довео у везу, обавезује се да најкасније претходног дана обавести Посредника о заказаном закључењу (солемнизацији) Предуговора о продаји, односно Уговора о продаји (уколико претходно није закључен Предуговор) код надлежног јавног бележника, као и да најкасније у року од 3 (три) дана од дана закључења Предуговора, односно Уговора о продаји (уколико претходно није закључен Предуговор) предметне непокретности, Посреднику достави фотокопију тог закљученог Предуговора или Уговора.

Уколико Налогодавац из Уговора о посредовању у закупу непокретности који током трајања тог уговора, као и у року од 1 (једне) године након његовог престанка закључи Уговор о закупу предметне непокретности са Закупцем, са којим га је својим посредовањем Посредник довео у везу обавезује се да у року од 3 (три) дана од дана закључења обавести Посредника о закључењу Уговора о закупу предметне непокретности као и да Посреднику достави фотокопију тог закљученог Уговора.

Налогодавац потписом на Уговору о посредовању овлашћује Посредника да од надлежног јавног бележника и осталих надлежних органа (управника стамбене зграде, Пореске управе, МУП-а и др.) прибави све податке о закључењу посредованих правних послова, у сврху заштите права и правних интереса Посредника из Уговора.

ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА 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 скаду са претходним ставом.

Висина посредничке провизије за обављено посредовање приликом купопродаје, размене, закупа непокретности наплаћује се у складу са Ценовником посредничких провизија која је саставни део ових Општих услова пословања.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (власнчики лист, уверење да нема терета, и др.), а која је потребна за промет предметне непокрености сноси Налогодавац, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

Посредник може уговорити право на накнаду трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражити да му се унапред аконтирају средства за одређене трошкове, ако је то изричито наведено у Уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду ако брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, као и друга лица повезана са лицем са којом је Посредник довео у везу Налогодавца, закључи посредовани правни посао. Повезаним лицима ће се, поред наведених сродника, сматрати и родитељи брачног друга, његова браћа и сестре, као и правно лице које је у власништву (сувласништву) потенцијалног купца, или његових сродника наведених у овом ставу, као и лица која су са њим присуствовала презентацији непокретности.

Ако након престанка важења Уговора о посредовању на основу отказа Налогодавца, а у року не дужем од годину дана од дана престанка важења уговора, Налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредниковог посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да Посреднику плати уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако уговором о посредовању није друкачије уговорено.

Ако под условом и у року из претходног става, Налогодавац закључи правни посао који је у значајнијој мери резултат посредниковог посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да исплати Посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако Уговором о посредовању није другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са Налогодавцем, у своје име, као уговорна страна, закључи Уговор о промету непокретности који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са Налогодавцем закључи лице које за Посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Налогодавац је дужан платити накнаду и кад је са особом са којом га је у везу довео Посредник закључио правни посао различит од онога за који се посредовало, који је исте вредности као и правни посао, односно којим се постиже иста сврха као и посредованим правним послом.

Посредник није у обавези да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, Предуговора, одустајање једне од уговорних страна и сл.), осим ако Уговором о посредовању није другчије уговорено.

ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник у обавијању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

Посредник одговара Налогодавцу у складу са Законом, за штету која ја настала услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих Уговором о посредовању и наведеним у овим Општим условима пословања од стране Посредника.

Посредник не сноси одговорност за извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобно преузеле у закљученом Уговору (Предуговору).

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, нити за скривене мане (осим у случају да му је Продавац у писаној форми саопштио да непокретност има скривенуману, а он ту информацију прикрио од Купца).

Непокретност се купује у виђеном стању на основу слободне воље Налогодаваца и не може бити предмет накнадне рекламације.

ПРЕСТАНАК УГОВОРА

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства протеком рока на који је закључен, закључивањем правног посла за који је посредовао или отказом у писаном, односно електронском облику, у складу са Законом, ако није другачије уговорено, уговор о посредовању се закључује на рок од годину дана.

Отказ Уговора о поседовању не мора бити образложен и може бити дат у свако доба (осим код екслузивног посредовња, где се рок сматра битним елементом) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни, то јест, након утврђивања аутентичности отказа.

Приликом отказивања Уговора о посредовању Налогодавац се мора легитимисати односно навести исте оне податке који се налазе у постојећем Уговору како би се спречила свака могућа злоупотреба овог става. Налогодавац је у случају отказа Уговора о посредовању пре истека рока на који је потписан дужан надокнадити агенцији стварно учињене трошкове.

У случају да и поред комплетне документације (Уговор о посредовању, Споразум о гледању), Налогодавац одбије да изврши своју обавезу и плати уговорену посредничку накнаду Посреднику, Посредник задржава право да путем суда захтева наплату вишеструко увећане уговорене посредничке накнаде као надокнаду вишеструких губитака насталих неиспуњавањем уговорних обавеза од стране Налогодавца.

Кад Уговор престане због истека времена, Налогодавац је дужан накнадити Посреднику учињене трошкове за које је иначе било изричито уговорено да их Налогодавац посебно плаћа.

САРАДЊА СА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

Посредник је спреман за сарадњу с другим Агенцијама за посредовање које поштују темељна етичка начела (којима се искључује изношење неистинитих података о пословању ради прибављања послова и странака, омаловажавање других агенција на било који начин, ради прибављања послова и странака, нереалне процене некретнина ради прибављања посредничких послова и искључивања других агенција са тржишта, иступање у средствима информисања с намером личне промоције, а на штету других агенција).

Међусобна сарадња Агенција темељи се на Кодексу етике пословања Посредника – чланова Удружења Посредника у промету непокретности.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ И РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

На односе Посредника и Налогодавца који нису регулисани Општим условима пословања, другим општим актом Посредника или Уговором о посредовању, примењиваће се одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, Закона о промету непокретности, Закона о облигационим односима, Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма, Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за обвезнике који су посредници у промету и закупу непокретности, Смернице за утрђивање старног власника странке и смернице за евидентирање стварног власника регистрованог субјекта у централну евиденцију, као и других прописа Републике Србије.

Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању, истакнути су на видном месту у просторијама Посредника и објављени на сајту Посредника.

Ови Општи услови пословања ступају на снагу 13.08.2025. године.

Директор
Милица Блануша