

# ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

## ПРЕДУЗЕТНИК „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ Београд, Господара Вучића 182

Уписан у Регистар Посредника под редним бројем – 675 решењем  
Министарства трговине, туризма и телекомуникација број - 46-00-257/2016-04

### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања предузетник „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ БЕОГРАД, у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности уређује се пословни 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.

Општи услови су саставни део Уговора о посредовању склопљеног између Посредника и Налогодавца.

Поједини појмови и називи у смислу ових Општих услова имају следеће значење:

- **Посредник у промету непокретности** – предузетник „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ . БЕОГРАД, Улица Господара Вучића број 182, Мат. бр. 64203002 ПИБ 109483849
- **Посредовање у промету непокретности** – су радње Посредника у промету непокретности које се тичу повезивања Налогодавца и треће особе те преговора и припрема за склапање правних послова чији је предмет одређена непокретност нарочито при куповини и продаји.
- **Налогодавац** је физичко или правно лице које с Посредником у промету непокретности склапа писани Уговор о посредовању (Продавац, Купац, Закуподавац, Закупац).
- **Треће лице** је лице које Посредник у промету непокретности настоји повезати с Налогодавцем ради преговара о склапању правних послова чији је предмет одређена непокретност.
- **Повезана лица** су брачни, односно ванбрачни друг, потомак, или родитељ Налогодавца-физичког лица или трећег лица са којим Посредник доведе у везу Налогодавца, односно директор, заступник, оснивач, члан управног одбора Налогодавца-правног лица односно са њима повезана лица у смислу овог става.
- **Посредничка накнада** је износ који је Налогодавац дужан исплатити Посреднику за услуге посредовања

Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључују Налогодавац и Посредник.

Налогодавац може имати закључене Уговоре о посредовању са више Посредника истовремено (осим у случају ексклузивног посредовања).

Купац/закупац у својству Налогодавца је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности,

односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је Налогодавац (купац/закупац) разгледао предметну непокретност (посредством другог Посредника или сам) пре него што му је Посредник предузетник „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ БЕОГРАД исту показао, обавезан је да о томе упозна Посредника, како се не би поновило разгледање, те како би се избегли потенцијални спорови између Налогодавца и Посредника и Посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством Посредника предузетника „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ БЕОГРАД.

Продавац/закуподавац у својству Налогодавца је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем/закупцем. У случају да Посредник доведе у везу са Налогодавцем (продавцем/закуподавцем) лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о томе упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налогодавца и Посредника и Посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је Налогодавац са потенцијалним купцем/закупцем, први пут доведен у везу посредством предузетника „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“

Купац/закупац у својству Налогодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду, налог или понуду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност први пут гледао посредством Посредника.

У случају да купац/закупац одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/закупцу и поред одбијања да потпишете Потврду о гледању, па купац/закупац или са њим повезана лица, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/закупца у везу са продавцем/закуподавцем довео Посредник што ће се доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и сл.

## **УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ**

Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности (у даљем тексту: Уговор о посредовању), који закључују Налогодавац и Посредник.

Налогодавац може да буде Продавац, Купац, Закуподавац или Закупац, односно пуномоћник неког од тих лица.

Уговор о посредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о посредовању поред права и обавеза Посредника и Налогодавца, нарочито садржи податке о Посреднику, Налогодавцу, врсти и битним елементима правног посла у циљу чијег закључења Посредник посредује, о висини, начину и року плаћања посредничке накнаде, року важења Уговора и врсти и висини трошка додатних услуга, уколико су уговорене.

## **II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ У ЗАМЕНУ ЗА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ**

### **Обавезе Посредника**

- 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 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 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, постојање 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 обавести Налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате, или му морају бити 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, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

## **Права Посредника приликом посредовања**

Посредник има право да, уз сагласност Налогодавца (Продавац/Закуподавац) фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању. Сачињене фотографије, односно видео записе Посредник не сме користити у друге сврхе, осим у сврху презентације предметне непокретности потенцијалном Купцу/Закупцу, односно оглашавање исте постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету. Посредник има право да, у писаној односно електронској форми, закључи Уговор о потпосредовању, 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 ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће ангажовати другог Посредника за посредовање у вези са одређеном непокретности. Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези са непокретношћу из става 1. овог члана, за који је посредовао други Посредник, дужан је да Посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде. Посредник је дужан да посебно упозори Налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању из става 1. овог члана.

## **Обавезе налогодавца – продавца/закуподавца**

- да обавести Посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- да Посреднику да на увид оригинале 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 осигура Посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;
- да обавестити 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 (или са њим повезано лице) показало интересовање да без Посредника закључи Уговор / Предуговор о купопродаји непокретности, Закупу непокретности или обави неки други правни посао који је последица рада Посредника.

### **Обавезе налогодавца – купаца/закупаца**

- Налогодавац – купац/закупац непокретности у оквиру услуге посредовања прихвата обавезу да изврши следеће радње;
- да закључи Уговор о посредовању са Посредником у писаном облику;
  - да обавести Посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
  - да обавестити Посредника о свим битним подацима о непокретности за чију куповину је заинтересован, што посебно укључује што прецизније податке о жељеној цени, локацији, структури и др;
  - да исплати Посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено или проистиче из закона и/или ових општих услова, 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 начином плаћања, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;
  - да одмах обавести Посредника да је лице чију непокретност је Налогодавац разгледао преко Посредника, показало интересовање да без Посредника закључи Уговор/Предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада Посредника;
  - Налогодавац одговара за штету уколико није поступао према начелима савесности;
  - Налогодавац је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је Налогодавац разгледао предметну непокретност (посредством дугог Посредника или сам) пре него што му је Посредник предузетник „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ БЕОГРАД исту показао обавезан је да о томе упозна Посредника, како се не би дуплирало разгледање, те како би се избегли потенцијални спорови између Налогодавца и Посредника као и Посредника међусобно, а у случају да то не учине сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством Посредника предузетник „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“ БЕОГРАД ;
  - Налогодавац је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише Посреднику Потврду, налог или понуду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством Посредника;
  - у случају да Налогодавац одбије да потпише Потврду, налог или понуду Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност Налогодавцу или повезаним лицима и поред одбијања да потпише Потврду, налог или понуду, па Налогодавац или са њим повезана лица у смислу ових општих услова пословања, закључи Уговор о промету предметне непокретности,

чињеница да је Налогодавца у везу са продавцем довео Посредник ће се доказивати другим доказним средствима-сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и слично.

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

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења Предуговора за који је посредовао, осим ако Посредник и Налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења Уговора 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 Посредника, утврђени су 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 којом 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 шест месеци 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 награду у целини, осим ако је Уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из претходног става, Налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат Посредниковог 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 потпосредник 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.

#### **IV ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ**

Посредник у обављању 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 је 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 оговорних 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 скривену ману, а он ту информацију прикрио од Купца), као ни за правне недостатке непокретности.

#### **V ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ**

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства протеком рока на који је закључен, закључењем правног посла за који је посредовано или отказом у писаном, односно електронском облику, у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Ако није другачије уговорено, Уговор о посредовању се закључује на годину дана.

Отказ Уговора о посредовању не мора бити образложен и има правно дејство моментом достављања Посреднику.

На отказ Уговора о посредовању сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи у делу који се односи на опозивање налога за посредовање.

Налогодавац је дужан да надокнади Посреднику настале трошкове само ако је изричито уговорено да их сноси Налогодавац без обзира на успех посредовања.

Ако након престанка важења Уговора о посредовању на основу отказа Налогодавца, а у року не дужем од шест месеци 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 је Уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из става 6. овог члана, Налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредниковог посредовања пре престанка важења Уговора о посредовању, дужан је да плати Посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је Уговором о посредовању другачије било уговорено.

## VI 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 о посредовању у промету и закупу непокретности и Закона о облигационим односима.

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

### Ц Е Н О В Н И К

**посредничких провизија за обављено посредовање приликом купопродаје, замене, и изнајмљивања некретнина**

<b>КУПОПРОДАЈА</b>	
Провизија се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене	
<b>Највиша укупна провизија</b>	6%
<b>Најнижа укупна провизија</b>	4%
<b>ПРОДАЈА</b>	
<b>Провизија за посредовање приликом продаје некретнине</b> (наплаћује се од продавца)	2-3% а не мања од 600 ЕУР у динарској противвредности
<b>КУПОВИНА</b>	
<b>Провизија за посредовање приликом куповине некретнине</b> (наплаћује се од купца)	2-3% а не мања од 600 ЕУР у динарској противвредности
<b>ЗАМЕНА</b>	
<b>Приликом замене некретнине провизија се наплаћује од сваке стране у замени,</b> а проценат се рачуна од вредности некретнине коју је страна стекла заменом	2-3% а не мања од 600 ЕУР у динарској противвредности од сваке стране у замени



<b>ЗАКУП</b>	
<b>ИЗНАЈМЉИВАЊЕ - ЗАКУП– провизија од закуподавца</b>	
<b>Процент од месечне закупнине</b>	
<b>50%</b>	Минимално
<b>75%</b>	За закуп трајања од 12 до 24 месеца
<b>100,00%</b>	Минимално за закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више
<b>УНАЈМЉИВАЊЕ - ЗАКУП– провизија од закупца</b>	
<b>Процент од месечне закупнине</b>	
<b>50%</b>	Минимално за закуп
<b>75%</b>	За најам или закуп трајања од 12 до 24 месеца
<b>100%</b>	Минимално за најам или закуп трајања од 60 месеци (5 година) и више

**ПОСРЕДНИК**

**За „ИН-ЕЛ НЕКРЕТНИНЕ“  
Љиљана Стаменковић**