

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU NEPOKRETNOSTI

I OPŠTE ODREDBE

- 1.1. Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije za promet nekretnina “Verica Perc Mošorinski PR Merkato Nekretnine Zrenjanin” kao posrednika i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.
- 1.2. Opšti uslovi su sastavni deo ugovora o posredovanju sklopljenog između Posrednika i Nalogodavca.
- 1.3 Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Opštih uslova imaju sledeće značenje:
- Posrednik u prometu nepokretnosti – preduzetnik Verica Perc Mošorinski PR Merkato nekretnine Zrenjanin, Ulica Gimnazijska broj 14, Mat. Br: 65878976, PIB: 112108977, br. upisa u Registar posrednika 1378.
 - Posredovanje u prometu nepokretnosti – su radnje Posrednika u prometu nepokretnosti koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost, pri kupovini, prodaji, zakupu I izdavanju.
 - Nalogodavac je fizičko ili pravno lice koje s posrednikom u prometu nepokretnosti sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavac, kupac, zakupac, zakupodavac).
 - Treće lice je lice koje Posrednik u prometu nepokretnosti nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost.
 - Povezanim licem se za potrebe prometa nepokretnosti, odnosno poslovnih aktivnosti smatra svako lice u srodničkoj ili poznaničkoj vezi sa nalogodavcem ili drugim licima koja nalogodavac poznaje, koje je, usled svesnih radnji nalogodavca, došlo do takvih informacija i kontakta povodom nepokretnosti koja je bila predmet posredničkih radnji Posrednika prema Nalogodavcu, koji su značajno ili pretežno doprineli da dođe do prometa nepokretnosti između tog lica i prodavca (kupca).
 - Posrednička naknada je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja

II PONUDA NEPOKRETNOSTI

- 2.1. Naša ponuda je zasnovana na podacima koje primimo pismenim i usmenim putem od vlasnika nekretnine. Postoji mogućnost greške u opisu i ceni nepokretnosti te mogućnost da je oglašavana nepokretnost već prodana ili je vlasnik nepokretnosti odustao od prodaje. Ova greška može nastati iz razloga da je vlasnik nepokretnosti nesvesno dao netačne podatke ili da nas nije na vreme obavestio o promeni statusa nepokretnosti.
- 2.2. Naše ponude i obaveštenja Nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje sme preneti trećoj osobi.
- 2.3. Ako je Nalogodavac već upoznat sa nepokretnostima koje smo mu ponudili, odnosno već doveden u vezu sa trećim licem zainteresovanim za kupovinu nepokretnosti, obavezan je da nas, bez odlaganja o tome obavesti. U suprotnom, i u odnosu na te nepokretnosti smatraće se da je Nalogodavac u vezu sa trećim licem doveden posredovanjem posrednika.

III OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

- 3.1. Posrednik u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje:
- 3.1.1. da zaključi ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanom obliku obliku.
 - 3.1.2. da nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
 - 3.1.3. da da Nalogodavcu objektivno mišljenje o prosečnoj ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
 - 3.1.4. da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet je predmet posredovanja i da upozori Nalogodavca naročito na očigledne moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograničenje u

pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima, a sve na osnovu raspoložive svojinske dokumentacije i postojećih javnih evidencija (katastarska evidencija).

3.1.5. da obavi potrebne radnje u cilju predavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način I u skladu sa svojom poslovnom politikom, i da izvrši sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;

3.1.6.- da organizuje razgledanje nepokretnosti;

3.1.7.- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca 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. Ne smatra se da je povređena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke Posrednik otkrije osobama s kojima nastoji Nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo preko potrebno da bi Posrednik ispunio svoju obavezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s Nalogodavcem.

3.1.8.- da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;

3.1.9. - da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;

3.1.10.- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);

3.1.11.- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;

3.2. Obaveze Posrednika iz tačke 3.1. predstavljaju uobičajene radnje u postupku posredovanja te u zavisnosti od posebnih karakteristika i okolnosti konkretnog posredovanog posla, posrednik može biti obavezan da izvrši samo neke od navedenih radnji a da se time ne dovede u pitanje izvršenje obaveze Posrednika u celosti.

3.3. Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla, ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je: - neposredno odveo, ili uputio Nalogodavca, ili sa njim povezano lice na razgledanje predmetne nepokretnosti; - organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla; - Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

3.4. da prati i pomaže Nalogodavcu prilikom overe dokumenata u sudu ili kod notara, zatim prilikom prebacivanja sredstava sa i na račun klijenta u banci kao i da uz pomoć vlasnika nekeztine obezbedi dokaze da su izmirena sva komunalna i druga potraživanja.

3.5. da obavesti Nalogodavca o njegovim eventualnim obavezama prema poreskim organima.

3.6. da obezbedi izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije.

IV OBAVEZE NALOGODAVCA – PRODAVCA

4.1. Nalogodavac – prodavac nepokretnosti u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje:

4.1.1. da zaključi ugovor o posredovanju sa Posrednikom u pisanom obliku.

4.1.2. da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,

4.1.3. da posredniku da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koja je predmet prometa, odnosno da upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti, kao i na vidljive I nevidljive skrivene mane i druge okolnosti koje su od značaja za utvrđivanje pravnog statusa nepokretnosti;

4.1.4. da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;

4.1.5. da obavestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;

4.1.6. da nakon sklapanja Predugovora ili Ugovora isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno ili proističe iz zakona i/ili ovih opštih uslova, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

4.1.7. da obavesti Posrednika pisanim ili usmenim putem o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene, naročito o činjenici da je sam ili preko drugog posrednika istu ponudio po nižoj ceni. U protivnom niža cena će važiti I u ponudi Posrednika.

4.1.8. da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko Posrednika gledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika;

4.1.9. da snosi troškove taksi i naknada za pribavljanje svih potrebnih isprava a naročito izvoda iz javnih evidencija (matične knjige, katastarska evidencija nepokretnosti, evidencija Agencije za privredne registre i sl.) kao i troškove vođenja postupaka potrebnih radi ažuriranja svojinske dokumentacije nepokretnosti.

4.2. Nalogodavac odgovara za štetu nanetu posredniku i trećim licima, ukoliko nije postupao prema načelima savesnosti, a naročito u pogledu pravnog statusa i fizičkih karakteristika nepokretnosti.

4.3. Nalogodavac je obavezan da posredničku nadoknadu isplati Posredniku koji ga je prvi put doveo u vezu sa kupcem, a u slučaju da Posrednik dovede u vezu sa nalogodavcem lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između nalogodavca i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem prvi put doveden u vezu posredstvom posrednika "Merkato nekeznine".

4.4. Nalogodavac je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše Posredniku radni nalog- potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je Posrednik doveo potencijalnog kupca na razgledanje nekeznine.

V OBAVEZE NALOGODAVCA – KUPCA

5.1. Nalogodavac – kupac nepokretnosti u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje:

5.1.1. da zaključi ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku.

5.1.2. da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,

5.1.3. da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti za čiju kupovinu je zainteresovan, što posebno uključuje što preciznije podatke o željenoj ceni, lokaciji, strukturi i dr;

5.1.4. da nakon potpisivanja Predugovora ili Ugovora isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno ili proističe iz zakona i/ili ovih opštih uslova, da nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

5.1.5. da obavesti Posrednika pisanim putem o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa načinom plaćanja, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene;

5.1.6. da odmah obavesti posrednika da je lice čiju nepokretnost je Nalogodavac razgledao preko Posrednika, pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika.

5.2. Nalogodavac odgovara za štetu ukoliko nije postupao prema načelima savesnosti.

5.3. Nalogodavac je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je Nalogodavac razgledao predmetnu nepokretnost posredstvom drugog posrednika ili sam, pre nego što mu je Posrednik „Merkato Nekeznine“ istu pokazao, obavezan je da o tome upozna Posrednika, kako se ne bi dupliralo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika kao i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učine smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika „Merkato Nekeznine“.

5.4. Nalogodavac je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše radni nalog – potvrdu Posredniku o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom Posrednika.

5.5. U slučaju da Nalogodavac odbije da potpiše Potvrdu o gledanju nepokretnosti, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je Posrednik pokazao predmetnu nepokretnost Nalogodavcu ili povezanim licima, na način opisan u stavu 3.3. ovih Opštih uslova poslovanja, i pored odbijanja da potpiše nalog, ponudu ili potvrdu, pa Nalogodavac ili sa njim povezana lica u smislu ovih opštih uslova poslovanja, zaključi ugovor o prometu predmetne nepokretnosti, činjenica da je Nalogodavca u vezu sa prodavcem doveo Posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima-svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i slično.

5.6. U slučaju da NALOGODAVAC zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu ili sa srodnicima tog lica, ili lica koja su bila sa Nalogodavcem na razgledanju nepokretnosti, Nalogodavac je dužan da nadoknadi Posredniku na ime izgubljene dobiti i štete iznos u visini dogovorene posredničke naknade (provizije) iz člana 4. i to odmah, na prvi poziv Posrednika.

VI UGOVOR O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU

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

6.2. Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću, 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 isplati iznos ugovorene posredničke naknade.

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

VII PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA

7.1. Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapise posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanja iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internetu.

7.2. Posrednik ima pravo da, u pisanoj odnosno elektronskoj formi, zaključi Ugovor o potposredovanju, kojim će u celini ili delimično, preneti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju na drugog posrednika, ako se Nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

7.3. Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

7.4. Svojim potpisom nalogodavac je saglasan da prima od posrednika obaveštenja preko različitih sredstava komunikacije (SMS, EMAIL...) o proizvodima i uslugama. Nalogodavac može da odbije da dalje prima takva obaveštenja tako što će kontaktirati Merkato nekretnine ili poslati SMS sadržine STOP.

VIII OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU I TROŠKOVE

8.1. Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja prvog pravnog akta koji u cilju realizacije posredovanog posla ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

8.2. Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

8.3. Iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge Posrednika, utvrđeni su Cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

8.4. 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.

8.5. Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako posredovani pravni posao umesto nalogodavca – kupca, zaključi sa njim povezano lice kao i u slučaju da nalogodavac - prodavac, umesto sa trećim licem sa kojom ga je posrednik doveo u vezu, zaključi posredovani pravni posao sa povezanim licem tog trećeg lica.

8.6. Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza Nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da Posredniku plati ugovorenu posredničku nagradu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

8.7.- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ga je u vezu doveo Posrednik 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.

8.8. Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati Posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

8.9. Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika obavlja poslove posredovanja.

8.10. Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakva potraživanja osim obaveze Nalogodavca da plati posredniku one troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

8.11. Ukoliko Nalogodavac pre isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana Posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora bez obzira da li je plaćanje tih troškova izričito ugovoreno ugovorom o posredovanju

8.12. Posrednik nije u obavezi da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanje jedne od ugovornih strana i sl.), osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

8.13. Posrednik ima pravo da odobri popust nalogodavcu na iznos posredničke naknade

IX UGOVOR O POSREDOVANJU

9.1. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca i to u pisanom obliku.

9.2. Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vreme. Rok trajanja ugovora određuje se Ugovorom o posredovanju, u svakom pojedinačnom slučaju posredovanja. Ugovor o posredovanju se može pisanim sporazumom ugovornih strana više puta produžiti.

9.3. Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor o posredovanju, smatraće se da je isti sklopljen na određeno vreme od 12 (dvanaest) meseci.

9.4. Nalogodavac i Posrednik dužni su jedan drugoga obavestiti o prestanku ugovora o posredovanju najkasnije 15 (petnaest) dana pre isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ukoliko ne žele nastaviti ugovorni odnos posredovanja. Obaveštenje o prestanku ugovora daje se u pisanom obliku. U protivnom, ukoliko Nalogodavac i/ili Posrednik ne obavesti drugu stranu o prestanku ugovora, ugovor se smatra prećutno produženim na isti rok na koji je bio prvobitno sklopljen.

9.5. Posrednik i Nalogodavac u slučaju prećutno produženog trajanja ugovora mogu u bilo koje doba otkazati ugovor.

9.6. Ugovor o posredovanju se može jedanput prećutno produžiti. Po proteku dvostrukog roka na koji je sklopljen prvobitni ugovor, ugovor prestaje, te se mora sklopiti novi ugovor o posredovanju ukoliko stranke žele nastaviti ugovorni odnos.

9.7. Posrednik može odbiti da sklopi ugovor o posredovanju s Nalogodavcem na osnovu svoje slobodne procene, a naročito u bilo kom od sledećih slučajeva:

9.7.1. ako je Nalogodavac maloletna osoba ili osoba koja je potpuno ili delimično lišena poslovne sposobnosti, a ne postoji odobrenje zakonskog zastupnika.

9.7.2. ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi identiteta fizičkog ili pravnog lica, te njegovoj pravnoj i poslovnoj sposobnosti ili ovlašćenju o zastupanju nisu istiniti, odnosno ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi nekretnine nisu istiniti,

9.7.3. ako je nad Nalogodavcem pravnim licem pokrenut postupak stečaja, ili se iz poslovanja Nalogodavca može zaključiti da je prezadužen ili nesposoban za plaćanje, ili ako postoji bilo kakva dospela, a neplaćena obaveza Nalogodavca prema Posredniku,

9.7.4. ako na poseban zahtev Posrednika Nalogodavac odbije dati podatke o članovima njegovog domaćinstva (povezanim licima) ili bliskim osobama pravnog lica.

X SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

10.1. Posrednik u okviru obavljanja usluge posredovanja može sarađivati sa drugim posrednicima koji na tržištu posluju u skladu sa zakonom, s tim da u slučaju zaključenja posredovanog posla čija realizacija je rezultat saradnje posrednika sa drugim posrednicima, Nalogodavac ne može imati veće obaveze od onih koje je ugovorio sa posrednikom.

10.2. Posrednik je ovlašćen da poslove posredovanja za Nalogodavca poveri podposredniku posebnim ugovorom, uz obavezu da Nalogodavca o zaključenju takvog ugovora obavesti u roku od 3 dana od dana zaključenja, osim ukoliko ugovorom o posredovanju nije izričito isključeno pravo na zaključenje ugovorom o podposredovanju. Navedenim ugovorom o podposredovanju ne mogu biti ugovorene nikakve dodatne obaveze za nalogodavca.

XI ODGOVORNOST ZA ŠTETU

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

11.2. 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.

11.3. Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru).

11.4. 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 prikrilo od kupca), kao ni za pravne nedostatke nepokretnosti.

11.5. Nepokretnost se kupuje u viđenom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavaca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

XII ZAVRŠNE ODREDBE

12.1. Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

12.2. Nalogodavci i treća lica sve svoje sugestije, primedbe, pohvale, obaveštenja ili reklamacije mogu dostavljati posredniku pisanim putem na adresu Zrenjanin, Gimnazijska 14, elektronskom poštom na adresu info@merkatonekretnine.rs, putem telefona +381 23 310 13 41, kao i neposredno u poslovnim prostorijama posrednika.

12.3. Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

12.4. U slučaju spora nadležan je stvarno nadležan sud u Zrenjaninu, prema sedištu Posrednika.

Opis troškova	Iznos	Plaća nalogodavac	Rok plaćanja
Ukupna provizija	3% -4%	Nalogodavac	Predugovor/ ugovor
Provizija-prodaja	1,5% - 3% od ugovorene cene. Za nepokrtnost čija je vrednost manja od 25.000 eur, iznos provizije iznosi 500Eur.	Prodavac	Predugovor/ ugovor
Provizija - kupovina	1,5% - 3% od ugovorene cene. Za nepokrtnost čija je vrednost manja od 25.000 eur, iznos provizije iznosi 500Eur	Kupac	Predugovor/ ugovor
Izdavanje- provizija	50% (za ugovoreni period zakupa do jedne godine), a minimalno 100 Eur-a. -100% (za ugovoreni period zakupa preko jedne godine) od iznosa prve mesečne zakupnine,	Zakupodavac	Ugovor o zakupu
Zakup- provizija	50% (za ugovoreni period zakupa do jedne godine), a minimalno 100 Eur-a. 100% (za ugovoreni period zakupa preko jedne godine) od iznosa prve mesečne zakupnine	Zakupac	Ugovor o zakupu

NAPOMENA:

- Sve što nije predviđeno ovim Cenovnikom se neposredno ugovara sa odgovornim licem posrednika.
- Nalagodavac će se sa posrednikom dogovarati, usmeno ili pismeno, oko visine naknade za dodatne poslove koje posrednik obavlja za Nalagodavca, a u zavisnosti od vrste i obima posla.
- U skladu sa članom 34. Zakona o deviznom poslovanju plaćanje svih usluga vrši se isključivo u dinarima po odgovarajućem kursu na dan isplate.

Zrenjanin, 11.10.2021.