ATRIO

Butik Odabranih Nekretnina

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti

1. OPŠTE ODREDBE

Ovim Opštim uslovima poslovanja privrednog društva **Atrio d.o.o. Beograd**, sa sedištem na adresi Borislava Pekića 9, Vračar, Beograd, matični broj 22322109, PIB 115861505, upisanog u Registar posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti pod rednim brojem **[broj upisa]** (u daljem tekstu: **Posrednik**), u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti („Sl. glasnik RS“, br. 95/2013, 41/2018 i 91/2019 — u daljem tekstu: **Zakon**), uređuju se međusobni odnosi između Posrednika i fizičkog ili pravnog lica koje sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju (u daljem tekstu: **Nalogodavac**).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama ovih Opštih uslova poslovanja.

Ovi Opšti uslovi poslovanja istaknuti su na vidnom mestu u poslovnom prostoru Posrednika i objavljeni na internet stranici Posrednika, čime je Nalogodavcu omogućeno da se sa njima upozna pre zaključenja Ugovora o posredovanju.

U smislu ovih Opštih uslova poslovanja pojedini pojmovi imaju sledeće značenje:

- Posredovanje — radnje Posrednika koje se tiču povezivanja Nalogodavca i trećeg lica, kao i pregovora i priprema za zaključenje pravnog posla čiji je predmet određena nepokretnost.
- Nalogodavac — fizičko ili pravno lice koje sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju (prodavac, kupac, zakupodavac, zakupac i drugi mogući učesnici u prometu ili zakupu nepokretnosti).
- Treće lice — lice koje Posrednik nastoji da pronađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem radi pregovora o zaključenju pravnog posla koji je predmet posredovanja.

2. OSNOV I NAČIN POSLOVANJA

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji Nalogodavac i Posrednik zaključuju u pisanom ili elektronskom obliku.

Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više posrednika istovremeno, osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja.

Posrednik obaveze iz Ugovora o posredovanju može punovažno izvršavati i elektronskim putem.

3. OBAVEZE POSREDNIKA

Posrednik se obavezuje da:

- zaključi Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanom ili elektronskom obliku;
- nastoji da pronađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem treće lice radi zaključenja posredovanog pravnog posla;

- izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine, odnosno drugo stvarno pravo na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, i upozori Nalogodavca na eventualne nedostatke;
- upozna Nalogodavca sa prosečnom tržišnom cenom slične nepokretnosti;
- obavi radnje radi predstavljanja nepokretnosti na tržištu, oglasi je na odgovarajući način i organizuje njeno razgledanje;
- posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja pravnog posla;
- čuva podatke Nalogodavca kao poverljive i, ako je tako ugovoreno, čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti;
- obavesti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za posao koje su mu poznate;
- prilikom obavljanja posredovanja postupa sa pažnjom dobrog privrednika.

Fotografije, video i 360° snimci, tlocrti, tekstualni opisi i ostali materijali koje Posrednik izradi radi predstavljanja i oglašavanja nepokretnosti predstavljaju isključivu intelektualnu svojinu Posrednika. Nalogodavac i treća lica ne smeju ih koristiti, objavljivati, umnožavati niti stavljati u promet bez prethodne pisane saglasnosti Posrednika. Posrednik te materijale koristi isključivo u svrhu predstavljanja i oglašavanja predmetne nepokretnosti.

4. OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se obavezuje da:

- obavesti Posrednika o svim okolnostima od značaja za posredovanje i dostavi tačne podatke o nepokretnosti, uključujući broj lista nepokretnosti, odnosno dokaz o pravu svojine ili drugom stvarnom pravu;
- Posredniku omogući razgledanje nepokretnosti i njeno predstavljanje zainteresovanim licima;
- obavesti Posrednika, u roku od tri dana od nastanka promene, o svim promenama u vezi sa poslom za koji je posredovanje ugovoreno, a naročito o promeni cene i o zaključenju pravnog posla;
- odmah obavesti Posrednika ako lice koje je preko Posrednika razgledalo nepokretnost, ili sa njim povezano lice, pokaže interes da posredovani pravni posao zaključi bez posredovanja Posrednika;
- Posredniku isplati posredničku naknadu, a dodatne troškove nadoknadi samo ako su izričito ugovoreni.

5. POSREDNIČKA NAKNADA

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja pravnog posla za koji je posredovao, osim ako je Ugovorom o posredovanju određeno da pravo na naknadu stiče u trenutku zaključenja predugovora.

Visina posredničke naknade utvrđuje se Ugovorom o posredovanju, u skladu sa Cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja. **Iznosi navedeni u Cenovniku su indikativni; obavezujući iznos posredničke naknade je iznos utvrđen Ugovorom o posredovanju.**

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u slučaju da posredovani pravni posao, umesto lica sa kojim je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi sa njim povezano lice. Povezanim licem smatra se bračni ili vanbračni drug, potomak, roditelj, roditelj bračnog druga, brat ili sestra tog lica, pravno lice koje je u vlasništvu ili suvlasništvu tog lica ili navedenih srodnika, odnosno u kome ono ima znatan uticaj, kao i lice koje je sa njim prisustvovalo predstavljanju ili razgledanju nepokretnosti. U tom slučaju Nalogodavac je dužan da Posredniku isplati posredničku naknadu u punom ugovorenom iznosu.

Ako u roku ne dužem od 12 meseci od dana prestanka važenja Ugovora o posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posredovanja izvršenog pre prestanka važenja ugovora, dužan je

da Posredniku isplati posredničku naknadu u punom ugovorenom iznosu. Ako je u istom roku zaključeni pravni posao u značajnoj meri rezultat posredovanja izvršenog pre prestanka važenja ugovora, Nalogodavac je dužan da Posredniku isplati srazmernu posredničku naknadu.

Posrednik nije dužan da vrati isplaćenu posredničku naknadu u slučaju raskida ugovora ili predugovora, odustanka jedne od ugovornih strana ili sličnih okolnosti, osim u slučaju više sile ili ako je Ugovorom o posredovanju drugačije određeno.

Sva plaćanja vrše se isključivo u dinarima, po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja, u skladu sa propisima o deviznom poslovanju.

6. EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Nalogodavac se izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju obavezuje da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa istom nepokretnošću.

Ekskluzivno posredovanje ugovara se posebnim Ugovorom o ekskluzivnom posredovanju, na određeni rok koji se smatra bitnim elementom ugovora. Prava i obaveze ugovornih strana, obim usluga koje Posrednik pruža o svom trošku, kao i posledice prevremenog jednostranog raskida, uređuju se tim ugovorom.

U slučaju prevremenog jednostranog raskida od strane Nalogodavca bez opravdanog razloga, Nalogodavac Posredniku nadoknađuje stvarno nastale i dokumentovane troškove angažovanja, u skladu sa Ugovorom o ekskluzivnom posredovanju.

7. ZAŠTITA POSREDNIKA

Smatra se da je Posrednik doveo Nalogodavca u vezu sa drugim licem radi zaključenja posredovanog pravnog posla naročito ako je:

- Nalogodavca ili treće lice neposredno odveo ili uputio na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica, odnosno njegovog punomoćnika ili srodnika, radi pregovora o zaključenju pravnog posla;
- Nalogodavcu, odnosno trećem licu, saopštio ime, broj telefona ili adresu elektronske pošte druge zainteresovane strane, ili tačnu lokaciju predmetne nepokretnosti.

Kada je Ugovorom o posredovanju predviđeno da posredničku naknadu plaća kupac, odnosno zakupac, ta naknada pripada Posredniku koji je to lice prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću, odnosno prvi mu omogućio njeno razgledanje.

Radi utvrđivanja ove činjenice, zainteresovano lice se pre razgledanja nepokretnosti legitimiše i potpisuje potvrdu o razgledanju. Ako zainteresovano lice odbije da potpiše potvrdu, Posrednik nije dužan da mu omogući razgledanje nepokretnosti.

Ako Posrednik i pored odbijanja potpisivanja potvrde omogući razgledanje, pa to lice ili sa njim povezano lice zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću, činjenica da ih je Posrednik doveo u vezu dokazuje se drugim dokaznim sredstvima, uključujući svedoke, pisanu i elektronsku prepisku.

8. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, protekom roka na koji je zaključen, ili otkazom.

Otkaz Ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i može biti dat u svako doba, osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se ugovoreni rok smatra bitnim elementom ugovora. Otkaz proizvodi pravno dejstvo od trenutka dostavljanja drugoj ugovornoj strani.

9. SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

Posrednik je spreman na saradnju sa drugim posrednicima koji poštuju osnovna etička načela struke. U slučaju saradnje, svaki posrednik naplaćuje posredničku naknadu od svog nalogodavca, ako pojedinačnim dogovorom nije drugačije određeno.

10. REKLAMACIJE

Nalogodavac ima pravo da Posredniku uputi reklamaciju u pisanom obliku, na adresu sedišta ili elektronskim putem. Posrednik će bez odlaganja potvrditi prijem reklamacije i na nju odgovoriti u pisanom ili elektronskom obliku u roku propisanom važećim propisima.

11. ODGOVORNOST

Posrednik postupa sa pažnjom dobrog privrednika i odgovara za štetu nastalu Nalogodavcu usled neispunjenja obaveza koje je Posrednik preuzeo Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja.

Posrednik ne odgovara za izvršenje obaveza koje su ugovorne strane međusobno preuzele zaključenjem predugovora ili ugovora o prometu, odnosno zakupu nepokretnosti.

Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nepokretnosti nastale usled netačnih ili nepotpunih podataka dobijenih od vlasnika, kao i mogućnost da je oglašena nepokretnost u međuvremenu prodata ili izdata, odnosno da je vlasnik odustao od posla, a o tome nije obavestio Posrednika.

Posrednik ne odgovara Nalogodavcu ako i pored dužne pažnje i posvećenosti ne uspe da ga dovede u vezu sa drugom stranom radi zaključenja pravnog posla.

Posrednik nije dužan da utvrđuje površinu nepokretnosti i ne odgovara ako se stvarna površina razlikuje od površine navedene u ispravama koje se odnose na nepokretnost.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti niti za njene skrivene mane.

12. ZAŠTITA PODATAKA O LIČNOSTI

Posrednik obrađuje podatke o ličnosti Nalogodavca u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti („Sl. glasnik RS“, br. 87/2018) i sopstvenom Politikom privatnosti, isključivo u obimu neophodnom za izvršenje posredovanja i ispunjenje zakonskih obaveza. Podaci Nalogodavca čuvaju se kao poverljivi.

Kao obveznik u smislu propisa o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma, Posrednik sprovodi radnje i mere poznavanja i praćenja stranke propisane tim propisima.

13. ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, neposredno se primenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

Za sve sporove koji proisteknu iz Ugovora o posredovanju i ovih Opštih uslova poslovanja nadležan je stvarno nadležni sud u Beogradu.

Posrednik zadržava pravo da izmeni i dopuni ove Opšte uslove poslovanja. Izmene stupaju na snagu i primenjuju se danom objavljivanja na internet stranici Posrednika i isticanja u poslovnom prostoru Posrednika.

Ovi Opšti uslovi poslovanja stupaju na snagu danom objavljivanja. U Beogradu, **[datum]**.

CENOVNIK POSREDNIČKIH USLUGA

sastavni deo Opštih uslova poslovanja

Usluga	Indikativna naknada	Obveznik i osnov naplate
Promet nepokretnosti (kupoprodaja)	**2%**	Od postignute kupoprodajne cene. Naplaćuje se od nalogodavca prema Ugovoru o posredovanju.
Zakup nepokretnosti	**50%**	Od iznosa jedne mesečne zakupnine. Naplaćuje se od nalogodavca (zakupodavca i/ili zakupca) prema Ugovoru o posredovanju.
Dodatni i vanredni troškovi	prema dogovoru	Naplaćuju se samo ako su izričito ugovoreni Ugovorom o posredovanju.

Iznosi navedeni u ovom Cenovniku su indikativni. Obavezujući iznos posredničke naknade i obveznik plaćanja utvrđuju se Ugovorom o posredovanju.

Sva plaćanja vrše se isključivo u dinarima, po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja.

Sve što nije predviđeno ovim Cenovnikom ugovara se neposredno sa Posrednikom, u zavisnosti od vrste i obima posla.

Za POSREDNIKA

Atrio d.o.o. Beograd
direktor Jovana Momirović