

# ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА

Привредног друштва за промет непокретностима „ **SIGMA-WORLD** ” д.о.о. из Београда, ул. Трговачка бр. 20, матични број 09188347, ПИБ 100668656, уписан у регистар посредника под редним бројем 144 решењем Министарства трговине, туризма и телекомуникација бр. 46-00-153/2015-04

## I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања „**SIGMA-WORLD**” д.о.о. 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 налогодаваца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, налогодавац потврђује да прихвата, односно да је упознат и сагласан са одредбама Општих услова пословања посредника у промету непокретности.

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).

На односе између налогодавца и посредника који нису регулисани уговором о посредовању, нити су уређени овим Општим условима пословања, примењиваће се непосредно одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, других прописа који регулишу ову област и Закона о облигационим односима.

Купац / купац у својству Налогодавца је обавезан да посреднички 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/купац) разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је Посредник „ **SIGMA-WORLD**” д.о.о., исту показао, обавезан је да о том упозна Посредника, како се не би дуплирало 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 „ **SIGMA-WORLD**” д.о.о.

Купац / Закупац у својству Налогодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о гледању непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством Посредника.

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

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 том 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 „ **SIGMA-WORLD**” д.о.о.

## **II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ**

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаној форми;
- 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 разгледање непокретности;
- да чува податке о личности налогодавца, а на писани захтев, односно по писаном налогу налогодавца и 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;
- да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора;
- да присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);
- да присуствује примопредаји непокретности;
- да о свом трошку обезбеди стручну помоћ (адвокат) везану за израду Предуговора, Уговора и остале потребне документације,
- да води евиденцију о посредовању и о потпосредовању;
- и друго предвиђено Законом.

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 (или његовог представника – пуномоћника, сродника и сл.) 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;

## **III ПРАВА ПОСРЕДНИКА**

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.

Купац/ купац у својству Налогодавца је обавезан да посреднички 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/ купац) разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је Посредник „SIGMA-WORLD“ д.о.о., исту показао, обавезан је да о том 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 непокретност први пут разгледао посредством „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

Купац/ купац у својству Налогодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о обављеном гледању непокретности, чиме потврђује да је непокретност гледао посредством Посредника.

У случају да купац/купац 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 потпиште Потврду о гледању, па купац/купац или са њим повезана лица наведена у делу ИИ, последња алинеја, ових Општих услова пословања, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купца/закупца у везу са продајцем/закуподавцем довео посредник ће се доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и сл.

Продавац-/закуподавац у својству Налогодавца је обавезан да посреднички накнаду исплати Посреднику који га је први довео у вези са потенцијалним купцем/ закупцем. У случају да Посредник доведе у везу са Налогодавцем (продајцем,/ закуподавцем) лице које је већ разгледало предметну непокретност, обавезан је да о том 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 „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

#### **IV ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА**

- 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, у случају реализације уговореног промета као и случајевима из главе V ових Општих услова, 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.

## **V ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ 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 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.

Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметног непокретности (Извод из Катастра и сл.) а која је потребна за промет предметне непокретности сноси НАЛОГОДАВАЦ, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

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 и ако лица повезана са лицем са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључе посредовани правни посао. Под повезаним лицима сматрају се : брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, родитељи брачног друга, 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, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку награду у целини, осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

Ако под условом из претходног става, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати 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.

Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

## **VI ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ**

Посредник у обављању 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 одговара 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 скривену ману, а он ту информацију прикрио од купца).

## **VII ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ**

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговора закључује. Ако није другачије уговорено, сматраће се да је Уговор закључен на годину дана.

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства закључењем правног посла за који је посредовано, протеком рока на који је закључен (ако у Уговору о посредовању није другачије уговорено), или отказом Налогодавца који се даје у писаној или електронској форми.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен, може бити дат у свако доба (осим код ексклузивног посредовања, где се рок сматра битним елементом Уговора) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.

## **VIII ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ**

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће лично отуђити непокретност која је објекат Уговора о посредовању, нити ће ангажовати другог посредника за посредовање у вези њеног промета.

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

Посредник је дужан да у Уговору о посредовању посебно упозори Налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

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

Прилог:  
Ценовник услуга



**ПОСРЕДНИК**

За "SIGMA-WORLD" d.o.o.  
дир.Миодраг Благојевић