

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања 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.

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.

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;