Metar Na Kvadrat
Stanoja Glavaša 1A, Beograd
Tel/Fax: +381 11 334 93 95
Email: office@metarnakvadrat.com
Web: www.metarnakvadrat.comt
PIB: 106382031
Matični broj: 20589736
Broj računa: 160-329316-73

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Privrednog društva **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd, ul. Stanoja Glavaša br. 1a,**
mat.br. 20589736 PIB 106382031, šifra delatnosti: 6831

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Privrednog društva **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd** u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti uređuje se poslovni odnos između Privrednog društva **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd, ul. Stanoja Glavaša br. 1a,** mat.br. 20589736, PIB 106382031, šifra delatnosti: 6831, upisan u registar posrednika u prometu I zakupu nepokretnosti pod rednim brojem 043, kao Posrednika, i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, i prihvatanjem ovih uslova, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama ovih uslova poslovanja.

II PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je Privredno društvo **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd** primilo pismenim ili usmenim putem, te je uslovljena potvrdom. Privredno društvo **„METAR NA KVADRAT"d.o.o. Beograd** zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodata (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili izdavanja).

Ponude i obaveštenja dobijene od Privrednog društva **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd,** kao Posrednika, Primalac (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika sme preneti trećim licima.

Ako je Primalac ponude, Nalogodavac, već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti Posrednika.

III OBAVEZE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI, ZAKUPU I IZNAJMLJIVANJU NEKRETNINA

Posrednik se obavezuje da će:

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalagodavcem u pisanom obliku;
2. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredničkog posla;
3. upoznati Nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine;
4. upozoriti Nalogodavca na nedostatke nekretnine;
5. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavca na:
   - očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,
   - upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nekretninu,
   - pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,
   - nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom,
   - okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima,
6. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i oglasiti nekretninu na način koji odredi posrednik;
7. omogućiti pregled nekretnina;
8. obavestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate;
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
10. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
11. prisustvovati primopredaji nekretnine.

Prava posrednika prilikom posredovanja

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavca/zakupodavca) 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 oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na internetu.

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.

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

IV OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se obavezuje da će:

1. zaključiti Ugovor o posredovanju sa Posrednikom u pisanom obliku;
2. obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te ako poseduje dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza prema trećoj strani;
3. dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora, te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini;
4. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine;
5. obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu;

Metar Na Kvadrat
Stanoja Glavaša 1A, Beograd
Tel/Fax: +381 11 334 93 95
Email: office@metarnakvadrat.com
Web: www.metarnakvadrat.comt
PIB: 106382031
Matični broj: 20589736
Broj računa: 160-329316-73

6. nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, odnosno protokola ili predugovora kojim se obvezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su Posrednik i Nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiče već pri sklapanju predugovora, isplatiti Posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno;
7. ako je to izričito ugovoreno, nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
8. obavestiti Posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini;
9. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.
10. Nalogodavac Posredniku može dati usmenu saglasnost za korekciju prvobitno dogovorene(oglašene)cene, I o tome ugovorne strane neće sačinjavati pismenu saglasnost Nalogodavca.

Ekskluzivno posredovanje

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

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

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

V OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik stiče pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Protokola, Predugovora ili Ugovora kojim se nalogodavac obavezao zaključiti posrednički pravni posao.

Naknada se isplaćuje Posredniku u trenutku potpisivanja Protokola, Predugovora ili Ugovora dveju ugovornih strana, osim u slučaju kada je drugačije ugovoreno.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.

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.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnog nepokretnosti (Izvod iz Katastra i sl.) a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

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.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju 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.

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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

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

Posrednik može da ugovori i drugačiju cenu usluge mimo važećeg cenovnika ukoliko je Ugovorom o posredovnju između nalogodavca i posrednika to dogovoreno, s tim da u tom slučaju u Ugovoru o posredovanju mora biti napomenuto ovakvo ugovaranje provizije.

VI PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju se zaključuje na vremenski period od 12 meseci. U slučaju da do navedenog roka ugovor ne prestane da važi(realizacijom ugovorenog posla ili otkazom jedne od strana)ili sporazumnim raskidom, smatraće se da je ugovor bez dodatne pisane saglasnosti ugovornih strana produžen na isti vremenski rok I pod istim uslovima.

Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju otkazom ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

VII SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA

Posrednik je spreman za saradnju sa drugim posrednicima za posredovanje koji poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih Posrednika na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih posrednika s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja sa namerom lične promocije, a na štetu drugih Posrednika).

Metar Na Kvadrat
Stanoja Glavaša 1A, Beograd
Tel/Fax: +381 11 334 93 95
Email: office@metarnakvadrat.com
Web: www.metarnakvadrat.comt
PIB: 106382031
Matični broj: 20589736
Broj računa: 160-329316-73

VIII OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima.

Za moguće sporove nadležan je Prvi osnovni sud u Beogradu.

CENOVNIK USLUGA

posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina

Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene:

Opis troškova	Iznos	Na teret	Po zaključenju
KUPOVINA – provizija	**0.5%-3%**	Kupac	Predugovor / Ugovor
Visina provizije za nekretnine čija je cena ispod 25.000 EUR	**750 EUR** u dinarskoj protivvrednosti	Kupac	Predugovor / Ugovor
U slučaju kreditnog kupca	**50% od ukupnog iznosa** **50% od ukupnog iznosa**	Kupac Kupac	- pri zaključenju Predugovora - pri zaključenju i overi Ugovora
PRODAJA – provizija	**0.5%-3%**	Prodavac	Predugovor / Ugovor
Visina provizije za nekretnine čija je cena ispod 25.000 EUR	**750 EUR** u dinarskoj protivvrednosti	Prodavac	Predugovor / Ugovor
ZAMENA – provizija	**0.5%-3%**	-od svake strane u zameni, -procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom	Predugovor / Ugovor
ZAKUP – provizija	**50%-50% 75%-75% 100%-100%**	Zakupac i Zakupodavac	Predugovor / Ugovor

OBJAŠNJENJE CENOVNIKA

Posrednička provizija kod kupovine iznosi od 0.5%-3% od dogovorene kupoprodajne cene koju plaća kupac kao Nalogodavac i isplaćuje se posredniku prilikom sklapanja Protokola ili Predugovora o kupoprodaji, odnosno Ugovora ukoliko mu ne prethodi Predugovor. Posrednička provizija može biti dogovorena i u fiksnom iznosu.

U posredovanju pri kupovini u slučaju kreditnog kupca Privredno društvo **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd, ul. Stanoja Glavaša br. 1a,** mat.br. 20589736, PIB 106382031, šifra delatnosti: 6831, naplaćuje 50% provizije pri zaključenju Predugovora, a 50% provizije pri zaključenju i overi Ugovora o prodaji. U slučaju neodobravanja kredita, Privredno društvo **„METAR NA KVADRAT"d.o.o. Beograd,** kao Posrednik zadržava 50% primljene provizije na ime realnih troškova nastalih u poslu posredovanja.

Posrednička provizija kod prodaje iznosi 0.5%-3% od dogovorene kupoprodajne cene koju plaća prodavac kao Nalogodavac i isplaćuje se Posredniku prilikom sklapanja Protokola ili Predugovora o kupoprodaji, odnosno Ugovora ukoliko mu ne prethodi Predugovor. Posrednička provizija može biti dogovorena i u fiksnom iznosu.

Visina posredničke naknade za cene nekretnina koje su ispod 25.000 EUR se naplacuje u fiksnom iznosu od 750 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS, bez obzira na cenu kupljene nekretnine. Ovo prizilazi iz potrebe adekvatne nadoknade troškova i za one nekretnine koje malom cenom procentualno ne donose profit Posredniku a zahtevaju isto angazovanje i plaćaju je i prodavac i kupac kao Nalogodavci.

Posrednička provizija kod zamene nepokretnosti iznosi 0.5%-3% od dogovorene vrednosti nepokretnosti koja se razmenjuje. Proviziju plaćaju obe ugovorne strane u zameni. Procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom i naplaćuje se prilikom sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o razmeni nepokretnosti.

Posrednička provizija kod zakupa je u visini vrednosti mesečne zakupnine i plaća se Posredniku prilikom sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o zakupu. Posredničku proviziju plaćaju Zakupac i Zakupodavac u odnosu 50%-50% za ugovore koji se zaključuju na godinu dana. Za ugovore koji se zaključuju na period od dve godine u odnosu 75%-75%. Za ugovore koji se zaključuju na period od tri godine na duže u odnosu 100% - 100%.

Angažovanje Privrednog društva **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd, ul. Stanoja Glavaša br. 1a,** mat.br. 20589736, PIB 106382031, šifra delatnosti: 6831, od strane Nalogodavca, odnosno zainteresovane strane – kupca pismeno, podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim cenovnikom i opštim uslovima poslovanja koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnog dokumenta proističu.

Zainteresovana strana je bespogovorno saglasna, uz odricanje prava na žalbu ili tužbu sudu, da Privredno društvo **„METAR NA KVADRAT" d.o.o. Beograd, ul. Stanoja Glavaša br. 1a,** mat.Br. 20589736 PIB 106382031, šifra delatnosti: 6831, može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem, a u skladu sa napred navedenim dokumentom.

U slučaju sudskog spora nadležan je Prvi osnovni sud u Beogradu.