



MIA CASA M.K.M. d.o.o.
Кнегиње Љубице 1, 3.спрат, 12
PIB: 108358566, MB: 20983302
Broj u registru posrednika: 1035
TR: 340-11010494-52 Erste banka AD
Telefon: 069 224 25 27; 011 423 36 29
e-mail: miacasanekretnine@gmail.com
web: www.miacasanekretnine.rs

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА PRIVREDNOG DRUŠTVA

MIA CASA M.K.M d.o.o

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања уређује се пословни однос између Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o са седиштем у Београду, на адреси седишта у Улици Кнегиње Љубице 1, 3.спрат, 12, МБ: 20983302, ПИБ: 108358566, којег заступа законски заступник Мирјана Комљен, као посредника са једне стране и налогодавца (физичког/физичких или правног/правних лица) са друге стране, а све у складу са важећим одредбама чл.10, чл.13, чл.17,чл.18,чл.20,чл.22. Закона о облигационим односима, а у случају питања која нису регулисана овим уговором и у складу са посебним одредбама Закона о облигационим односима, и то почевши од чланом 813 ЗОО, а закључно са чланом 826. Закона о облигационим односима и важећим одредбама Закона о промету непокретности, Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Сл. гласник РС“ број 95/2013), као и у складу са Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Сл. гласник РС“ број 113/2017)

У складу са чланом 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o интегративно уређује пословање и то услове и начин посредовања у промету и закупу непокретности.

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o у складу са чланом 3. Закона о посредовању и закупу непокретности обавља послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би преговарала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности , а који се обављају уз новчану накнаду (у даљем тексту: посредовање).

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o испуњава услове за обављање услуга посредовања у складу са члановима Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, почевши од члана 4, закључно са чланом 15. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је по решењу бр. 46-00-606/2018-04, Министарства трговине, туризма и телекомуникација од 18.12.2018. године, уписано у Регистар посредника у промету и закупу непокретности под редним бројем 1035.

Начин обављања пословања, укључујући форму уговора о посредовању, обавезе посредника, евиденцију о посредовању, оглашавање конкретног посредовања, пажње у правном промету, права на посредничку накнаду, рачун за услуге посредника, овлашћење

за закључење уговора о промету или закупу непокретности, обавезе налогодавца, ништавост обавезе приступања преговорима, анонимног налогодавца, ексклузивно посредовање, престанак важења уговора о посредовању, уговора о потпосредовању, овлашћењима, Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је ускладило у складу са члановима 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, Закона о посредовању и закупу непокретности, а нарочито у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности који прописује законски минимум у погледу услова које треба да садрже Општи услови пословања.

У погледу услова који се тичу промета непокретности Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је своје пословање ускладило са члановима 1, 2, 3, 4 Закона о промету непокретности (Сл. Гласник РС 93/2014).

Пословање које се тиче промета непокретности а који се тичу права прече куповине, Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је ускладило са члановима 5, 6, 7, 8, 9, 10 Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС 93/2014).

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је ускладило своје пословање у погледу ништавости уговора о промету непокретности, отуђењу непокретности у јавној својини, одрицање власника од права својине једностраном изјаве воље, у складу са члановима 11, 12, 13 Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС 93/2014).

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o своје пословање темељи и спроводи на основу Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности, а пре свега у погледу предмета, облика евиденције и садржине евиденције, а све у складу са члановима 1, 2, 3 Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014).

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o спроводи своје пословање у складу са чланом 3. Правилника о евиденцији о посредовању и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014) који садржи редни број уношења у евиденцију, датум уношења у евиденцију, број уговора о посредовању, датум уговора о посредовању, име, презиме, односно пословно име и адресу налогодавца, назив општине на којој се непокретност налази, адресу непокретности (место, улицу и број, катастарску парцелу и катастарску општину, податак о врсти непокретности чији је промет, односно закуп предмет посредовања, податак о површини непокретности чији је промет, односно закуп предмета посредовања, податак о томе да ли је правни посао који је предмет посредовања закључен или није закључен, датум закључења правног посла који је предмет посредовања, податак о купопродајној цени, односно закупнини, ако је правни посао који је предмет посредовања закључен, податак о фактурисаном износу посредничке накнаде, примедбу посредника ако постоји. Такође, приликом евидентирања врсте непокретности уноси се неки од следећих података у евиденцију: пољопривредно земљиште, грађевинско земљиште, пословни простор, локал, магацин, индустријски објекат, стан, кућа, гаража, остало – уз детаљнији опис у згради, односно детаљнији опис непокретности која је предмет уговорне обавезе односно конкретног правног посла.

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је дужно да унесе и промене података у евиденцији, да трајно чува евиденцију, да уговор о посредовању и документацију која чини његов прилог чува најмање 10 (словима: десет) година од дана његовог закључења, а све у складу са чланом 4. и чланом 5 Правилника о евиденцији о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС 75/2014).

2. ПОНУДА У ПОГЛЕДУ НЕКРЕТНИНА

- Понуда непокретности темељи се на подацима које је посредник примио писаним или електронским путем, уз обавезно потврђивање пријема електронске поште, па је у складу са тим обавезан потврдом о пријему понуда. Посредник задржава право могућности грешке у опису и цени некретнине, могућности да је некретнина већ продата или изнајмљена, или да је власник одустао од продаје или закупа, а које су проистекле од информација налогодавца.

- Понуде или обавештења посредника, налогодавац мора чувати као пословну тајну и само их уз писано одобрење посредника може пренети трећим лицима. У супротном, посредник, односно одговорно лице у правном лицу посредника, може поднети кривичну пријаву против налогодавца за одговарајуће кривично дело из важећег Кривичног законика Републике Србије, које из таквог понашања налогодавца проистекне

- Ако је налогодавац већ једном обавештен од стране посредника или је упознат од стране посредника са непокретности које је посредник понудио, налогодавац је дужан да без одлагања о томе обавести посредника.

3. ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА ПРИЛИКОМ ПОСРЕДОВАЊА ПРИ КУПОВИНИ, ПРОДАЈИ, ЗАКУПУ ИЛИ НАЈМУ НЕКРЕТНИНА

- Закључити Уговор о посредовању са налогодавцем, у писаном облику, с тим да уговор може бити и у форми писаног захтева или налога, односно електронског захтева или налога, који се констатује забелешком од стране посредника у погледу писаног налога, или захтева који је од стране налогодавца упућен посреднику електронским путем, уз обавезно потврђивање пријема електронске поште.

- Настојати наћи и довести у везу са налогодавцем физичко/физичка лица или правно/правна лица ради закључења посредничког посла.

- Упозорити налогодавца о недостацима које постоје на некретнини или који су у вези са непокретности.

- Извршити увид у исправе којима се доказује власништво или друго стварно право на предметној непокретности и упозорити налогодавца на : очигледне недостатке и могуће ризике у вези са неуређеним земљишно-књижним стањем непокретности, уписати стварна права или друга права трећих лица у вези са непокретности, правне последице неиспуњења обавеза према трећим лицима, недостатке грађевинске или употребне дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи, околности обавезе примене права првог стана и ограничења у правном промету у складу са позитивним прописима.

- Обавити потребне радње ради представљања- презентације на тржишту огласити конкретну непокретност, на начин који одреди посредник.

- Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o се обавезује да свом официјалном сајту www.miacasaneckretnine.rs презентује све непокретности у погледу промет и издавања истих, објави Опште услове пословања, као и да ажурира све промене, измене и допуне према захтевима налогодавца, својом пословном политиком и законском регулативом. Информације које Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o објављује на официјалном сајту www.miacasaneckretnine.rs, су информативног карактера те за исте не одговара. Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o задржава сва ауторска права у вези са својим официјалним сајтом www.miacasaneckretnine.rs, забрањено је свако копирање и умножавање информација, визуелног изгледа сајта, укључујући документацију, као и текстуалну

садржину писаних докумената и описа, фотографије и видео садржаје, који су објављени, који се објављују и који ће бити објављени путем официјалног сајта www.miacasanekretnine.rs, а који је власништво Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o

- Омогућити преглед непокретности налогодавцу, упутити га у недостатке у погледу предметне непокретности, те направити записнике у погледу новооткривених физичких недостатака предметне непокретности

- Чувати личне податке налогодавца као пословну тајну

- Обавестити налогодавца о свим околностима које су значајне за закључење намераваног посла, а које су познати посреднику

- Посредовати у преговорима и настојати да дође до закључења посла

- Присуствовати приликом закључења правног посла

- Присуствовати приликом примопредаје непокретности

- Ако је предмет закључења уговора земљишна непокретност, проверити намену предметног земљишта у складу са позитивним прописима о просторном уређењу, а које се тиче предметног земљишта

- Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу са другим лицем/лицима(физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је омогућио налогодавцу ступање у везу са другим физичким или правним лицима, с којим је преговарао у вези са закључењем правног посла, а нарочито ако је:

1. Непосредно одвео или упутио налогодавца и друга овлашћена лица ради преговарања за закључење правног посла.

2. Организовао сусрет између налогодавца и друге уговорне стране или уговорних страна, ради преговарања ради закључења посла.

3. Налогодавцу саопштио пословне податке, број телефона, е-mail-а, податке другог овлашћеног лица за закључење правног посла и ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности.

4. ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- Закључити Уговор о посредовању са посредником у писаном облику (уговор може бити и у форми писаног захтева или налога, односно електронског захтева или налога, уз обавезно потврђивање пријема електронске поште, који се констатује забелешком од стране посредника или посредством писаног налога или захтева упућеног електронском поштом).

- Налогодавац се обавезује да учини доступним своје личне податке посреднику, у складу са чланом 3. Правилника о евиденцији о посредовању и закупу непокретности , а све у циљу заштите од злоупотреба права посредника и заштите правног промета Републике Србије, а пре свега у погледу заштите од вишестуког закупа непокретности која је предмет закупа.

- Обавестити посредника о свим околностима које су важне и предочити тачне податке за конкретну непокретност, односно да достави локацијску, грађевинску и употребну дозволу

за непокретност која је предмет Уговора, дати на увид доказе посреднику о испуњењу обавеза према трећој страни.

- Дати посреднику на увид исправе које које доказују његово власништво на предметној непокретности, односно друго стварно право на непокретности која је предмет уговора, упозорити посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на непокретности.

- Осигурати посреднику и заинтересованим лицима за закључење посредничког посла разгледање предметне непокретности.

- Обавестити посредника о свим битним подацима о траженој непокретности, што посебно укључује опис и цену непокретности.

- Након закључења посредничког правног посла, односно предуговора којим се налогодавац обавезао да закључи посреднички правни посао, ако су се налогодавац и посредник договорили да се право на плаћање посредничке провизије- накнаде стиче већ при закључењу предуговора, налогодавац ће исплатити посреднику провизију- накнаду, осим ако није другачије уговорено.

- Обавестити посредника писаним и/или електронским путем о свим променама који су у вези са послом за који је овластио посредника, а посебно о променама које су у вези са власништвом на непокретности.

- Налогодавац ће одговорати за штету ако приликом пословања са посредником није поступао у доброј вери, ако је поступао преварно, ако је пословао у намери да закључи симуловани прави посао, ако је прећутао или дао нетачне податке битне за посао посредника, у циљу окончања правног посла, те је дужан накнадити све трошкове учињене током посредовања, који неће бити веће од посредничке накнаде за посреднички посао.

Уколико налогодавац из било ког разлога повуче конкретну непокретност са тржишта непокретности, дужан је обавестити посредника, најкасније у року од 3 дана од повлачења, и то писаним или електронским путем, уз обавезно потврђивање пријема електронске поште којом се потврђује пријем мејла у вези са повлачењем конкретне непокретности са тржишта непокретности.

5. ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА НАКНАДУ

- Посредник стиче право на накнаду у целини, у тренутку закључења правног посла, односно потписаног предуговора или уговора о промету и/или издавању непокретности од стране уговорних страна.

- Висина посредничке провизије, за обављање посредовања приликом продаје, куповине, закупа и издавања непокретности наплаћује се у складу са ценовником Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o који је саставни део Општих услова пословања, а који је јавно објављен на официјалним сајтом www.miacasanekretnine.rs, на огласној табли и јавно доступан у пословним просторијама Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o

- Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o може на основу писаног или електронског захтева, уз обавезно потврђивањем пријема електронске поште свих уговорних страна кориговати уговорену цену продаје или издавања непокретности, а начин уређивања корекције уговорене цене може се прецизирати анексом уговора или на други начин који произилази из договора уговорних страна.

- Посредник може уговорити право на накнаду трошкова нужних за извршење налога и затражити да му се унапред аконтирају средства за одређене издатке за трошкове.

- Налогодав ац је дужан да плати накнаду и када је са одређеним физичким или правним лицем , са којим га је посредник довео у везу, закључио правни посао различит од онога за који је посредовао, који је исте вредности као и правни посао односно којим се постиже иста сврха као и посредничким правним послом.

- Уколико налогодавац - закупац одлучи да купи непокретност од закуподавца у којој борави дуже од 3 месеца по основу закупоправног односа, дужан је платити посреднику посредничку провизију за куповину издате конкретне предметне непокретности у висини од 2% од продајне цене непокретности или посредничку провизију у складу са договором уговорних страна, умањену за износ посредничке провизије која је уговорена уговором о посредовању у издавању непокретности.

У вези са претходним ставом, уколико не постоји посебан договор уговорних страна, закупац плаћа посреднику посредничку провизију у висини од 2% од продајне цене конкретне предметне непокретности.

- Посредник има право на накнаду трошкова и у случајевима када брачни, односно ванбрачни партнер, потомак или родитељ налогодавца/налогодаваца (без обзира да ли се ради о налогодавцима који продају или издају непокретност, односно налогодавцима који су заинтересовани за куповину или издавање непокретности) закључи посреднички правни посао са физичким и/или правним лицем, који је доведен у везу преко посредника Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o са налогодавцем/налогодавцима.

-У случају неоправданог одустанка налогодавца у погледу посла продаје или куповине непокретности, налогодавац ће посреднику платити трошкове по броју излазака на терен, заступање и презентацију непокретности, дневно оглашавање, трошкове превоза за непокретност удаљенију од 5 км од адресе седишта Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o., трошкове репрезентације предметне непокретности према веродостојној исправи-рачуноу. Висина накнаде је исказана у ценовнику, који је саставни део Општих услова пословања, а све у складу са пословном политиком Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o и у складу са договором уговорних страна.

6. ПРЕСТАНАК УГОВОРА

- Уговор о посредовању између посредника и налогодавца закључује са на рок од 1. (словима: једне) године, и престаје истеком рока на који је закључен, ако у том року није реализован правни посао у вези са прометом и/или издавањем непокретности за који је посредовано или отказом било које од уговорних страна, а Уговор се отказује искључиво писаним путем или електронским путем, уз обавезно потврђивањем пријема електронске поште.

- Стране уговорнице могу одустати од уговора о посредовању у промету непокретности пре истека уговорног рока само из посебно оправданих разлога. Налогодавац је у том случају дужан накнадити посреднику настале трошкове по том основу.

- Уколико у року од 30 дана од престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа налогодавца, налогодавац закључи уговор или други правни посао који је проистекао из посредничког посредовања пре престанка уговора о посредовању, налогодавац је дужан да плати посреднику уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако је уговором о посредовању било другачије договорено. Уколико налогодавац закључи правни посао пре

престанка важења уговора о посредовању, а тај посао био резултат посредничког посредовања у току трајања уговора о посредовању, налогодавац је дужан платити посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

7. ОСИГУРАЊЕ ОД ОДГОВОРНОСТИ ЗА ШТЕТУ

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o је у складу са законским одредбама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС број 95/2013) има важећи уговор о осигурању професионалне одговорности посредника у промету и закупу непокретности са осигуравајућим друштвом Globos osiguranje a.d.o, са седиштем у Републици Србији, Град Београд, Улица Француска бр. 13.

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

Полисом осигурања од професионалне одговорности посредника у промету и закупу непокретности покривена је штета која би могла да бити нанета налогодавцу услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању из члана 15. и 16. у складу са законским одредбама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (Сл. гласник РС број 95/2013), у даљем тексту (Закон)

Посредник одговара Налогодавцу у складу са позитивним законским регулативама, 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 сноси одговорност за извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобно преузеле у закљученом Предуговору, односно Уговору.

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета непокретности, 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).

8. САРАДЊА СА ДРУГИМ ПРИВРЕДНИМ СУБЈЕКТИМА

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o. је спремно за сарадњу са другим привредним субјектима који за своју основну делатност имају промет непокретности, а која поштују темељна етичка начела, којима се искључује изношење неистинитих података о пословању ради прибављања послова и странака, омаловажавање других привредних субјеката на било који начин, ради прибављања послова и странака, нереалне процене непокретности ради прибављања посредничких послова и искључење других привредних друштава са тржишта, наступање пред средствима јавног информисања, а у циљу личне промоције, а на штету других привредних субјеката који за предметну делатност имају промет непокретности.

Међусобна сарадња агенција темељи се на Кодексу етике пословања посредника—чланова Удружења посредника у промету непокретности и Уговором о потпосредовању односно заједничком посредовању.

9. ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће продати или издавати непокретност која је

предмет уговорне обавезе, као и да неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези промета или издавања непокретности које су предмет ексклузивног посредовања.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац закључи правни посао у вези са предметном непокретности, за коју је посредовао други посредник, или лично, без посредовања другог посредника, дужан је да посреднику Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o. са којим је уговорио ексклузивно посредовање 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. У вези са ексклузивним посредовањем, закључује се посебан Уговор о ексклузивном заступању у продаји непокретности односно посебан Уговор о ексклузивном посредовању у издавању непокретности.

Посредничка накнада за заступање у оквиру овог пакета реализоваће се у складу са интерним договором уговорних страна и у складу са конкретном ситуацијом на терену.

10. ЗАШТИТА ПОДАТАКА О ЛИЧНОСТИ

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o у складу са члановима 1,2,3. Закона о заштити података о личности („Службени гласник“ РС број 97/2008,104/2009-други закон, 68/2012-одлука Уставног суда и 107/2012) доноси посебан правилник којим уређује услове за прикупљање и обраду података о личности, права лица и заштита права лица чији се подаци прикупљају и обрађују, поступак пред надлежним државним органима и државним органима за заштиту података о личности, обезбеђење података, евиденцију података, начину заштите података, као и циљу у складу са којим се подаци прикупљају, као и обавештење о прикупљању података.

11. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ И РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

Сви уговори Privrednog društva MIA CASA M.K.M d.o.o произилазе и темеље се на Општим условима пословања.

На послове које се тичу посредовања и послова који проистекну из уговора о промету непокретности и целокупног односа пословања посредника и налогодавца, а који нису уређени Општим условима пословања, нити уговором о посредовању, примењују се одговарајуће одредбе чланова Закона о облигационим односима, Закона о промету непокретности, Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

У случају судског поступка- спора, уговара се надлежност Привредног суда у Београду.

Београд, 30.11.2018. године

Privredno društvo MIA CASA M.K.M d.o.o

Zakonski zastupnik Mirjana Komljen

M.P