



I ТРОШКОВИ АНГАЖОВАЊА ПОСРЕДНИКА:

- 1) **Презентација непокретности** обухвата излазак на терен и презентовање непокретности на терену потенцијалним купцима. Наплаћује се по ЈЕДНОМ изласку невезано за дужину времена проведеног на терену – 5.000,00 рсд.
Презентација непокретности на удаљеним локацијама спада у додатне услуге које се наплаћују од Налогодавца независно од наплате посредничке накнаде и не спада у редовно посредовање:
- од 6 до 15 км од центра града Алексинца - 2.000,00 рсд; - од 15 до 50 км од центра града Алексинца - 5.000,00 рсд; - од 50 до 250 км од центра града Алексинца- 24.000,00 рсд.
- 2) **Репрезентација** подразумева пословно преговарање о непокретности, цени и свим битним елементима у вези са купопродајом – наплаћује се у износу од 0.5% од купопродајне цене непокретности.
- 3) **Припремне радње за оглашавање** (излазак на терен ради фотографисања непокретности, обрада фотографија, израда текста огласа у складу са својствима непокретности) - 10.000,00 рсд.
- 4) **Оглашавање непокретности на званичном сајту агенције:**
- за оглашавање до 30 дана – 7.500,00 рсд;
- за оглашавање од 30 до 90 дана - 18.000,00 рсд;
- за оглашавање преко 90 дана - 25.000,00 рсд;
- 5) **Оглашавање на плаћеним порталима** подразумева постављање огласа са фотографијама на порталима nadjidom.com, imovina.net, 4zida.rs, nekretnine.rs, indomnio
- за оглашавање до 30 дана – 7.500,00 рсд;
- за оглашавање од 30 до 90 дана - 18.000,00 рсд;
- за оглашавање преко 90 дана - 25.000,00 рсд;
- 6) **Преглед, провера документације и власништва ради несметаног промета непокретности** - 0.5% од купопродајне цене непокретности.
- 7) **Заказивање солемнизације предуговора/уговора о продаји непокретности** са провером могућности овере код бележника – 2.000,00 рсд.

Напомена: У случају закључења Уговора/Предуговора о продаји, односно код посредовања у закупу у случају закључења уговора о закупу, **сматраће се да су сви трошкови ангажовања посредника**, осим презентације на удаљеним локацијама, **урачунати у посредничку накнаду**, па Посредник наплатом посредничке накнаде губи право на наплату истих трошкова.

То се не односи на трошкове за послове настале кад Посредник у договору с Налогодавцем обавља за њега и додатне услуге у вези с послом који је предмет посредовања а који превазилазе уобичајене радње посредовања које Посредник предузима у оквиру посредовања.

Када се наплата трошкова врши према налогодавцу – купцу, као основица за обрачун трошкова репрезентације и провере документације се узима купопродајна цена непокретности за коју је посредник посредовао.

II ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА – КУПОПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ

Посредничка накнада код купопродаје непокретности се наплаћује од Налогодавца у износу од 3% од договорене купопродајне цене непокретности, (уколико уговорена цена није мања од тржишне) и може бити уговорена и у фиксном износу, а не може бити мања од 400,00 ЕУР. Посредник стиче право на наплату посредничке накнаде приликом предаје капаре, односно приликом закључења Предуговора, односно Уговора о продаји уколико му не претходи предуговор.

III ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА – ЗАМЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Посредничка накнада код замене непокретности износи 4% од договорене вредности непокретности која се размењује и не може мања од 400,00 ЕУР. Провизију плаћају уговорне стране у односу 50% према 50%.

IV ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА – ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ

Посредничку провизију у висини једне месечне закупнине плаћа Налогодавац, а може бити дефинисана и у фиксном износу Уговором о посредовању, и исплаћује се приликом исплате прве месечне закупнине, или предаје кључева непокретности, односно приликом закључења Уговора о закупу. Не може бити мања од 50% од износа месечне закупнине.

V ТРОШКОВИ ДОДАТНИХ УСЛУГА

Трошкови додатних услуга наплаћују се независно од посредничке провизије.

1) Процена тржишне вредности непокретности

а. **Давање мишљења о тржишној вредности непокретности, у писаној форми:**

- за стамбене објекте: 8.000,00 рсд; - за пословне објекте: 12.000,00 рсд;

б. Давање усменог мишљења о тржишној вредности непокретности:

- за стамбене објекте: 3.500,00 рсд;- за пословне објекте: 6.500,00 рсд;

Напомена: Са изласком на терен, цена се додатно увећава за 3.500,00 рсд, уколико се процена врши ван територије града Алексинца, цена изласка на терен се уговора за сваки случај појединачно.;

Са ангажовањем судског вештака, цена се увећава у износу од 50-150 EUR, у зависности од сваког конкретног случаја након консултација за судским вештаком;

Плаћање се врши на основу прихваћене претходне понуде и предрачуна и то 100% авансне уплате.

2) **Пакет административно-агенцијских услуга:** скенирање, штампање документације ради купопродаје непокретности; учешће и присуство посредника у примопредаји документације и приликом потписивања записника о примопредаји непокретности; промена носиоца обавеза код ЕПС-а и Обједињене наплате, присуство адвоката – сарадника приликом закључења предуговора или уговора итд. 17.500,00. Клијент без накнаде добија израду предуговора/уговора и пратеће документације.

3) **Провера комуналних дуговања** – стање дуга за утрошак елек.енергије, комуналне обавезе код ЈП Обједињена наплата, и ЈП „Наиссус„ за утрошак воде. О дуговањима се не може издати званичан документ јер комунална предузећа не издају иста, већ се стање дуга проверава на шалтерима у усменој форми. – 3.000,00 рсд

4) **Подношење захтева, ургенција, подизање документације, итд.** пред управним органима, физичким или правним лицима наплаћује се услуга у износу од 1.000,00 - 10.000,00 рсд. Таксе издавања документације падају на терет Налогодавца.

5) **Укњижба непокретности** – подразумева проверу документације ради предаје исте у надлежном катастру, саветовање, и предају исте у катастар непокретности – 0,5%-1% од тржишне вредности непокретности, у зависности од обима посла.

6) **Додатно ангажовање посредника** – подразумевају учешће посредника у решавању спорних ситуација као што је нпр. постојање дуговања које су вези са непокретношћу која је предмет продаје, процес брисања хипотеке, итд. и наплаћују се у зависности од обима ангажовања иведеног времена у раду од стране Агенције – од 5.000,00 РСД – 50.000,00 РСД.

7) **Стручне консултације о промету или закупу непокретности** подразумевају давање мишљења о исплативости инвестиција за одређену непокретност, висини закупнине на одређеним локацијама, пореском третману промета непокретности, итд. и наплаћују се у зависности од обима посла од 2.000,00 рсд до 35.000,00 рсд.

8) **Увид у податке катастра непокретности** - 400,00 рсд

9) **Остале услуге** и висина накнаде које нису предвиђене овим Ценовником уговарају се за сваки случај појединачно као и висина накнаде.

У случају одустанка од реализације започетог посла куповине или продаје непокретности (пре закључења предуговора/уговора) односно уколико страна која је ангажовала посредника ради продаје или куповине непокретности одустане од купопродаје непокретности (culpa in contrahendo) платиће накнаду штете или уговорну казну у складу са Општим условима пословања и Уговором о посредовању у року од 5 дана од дана пријема опомене коју Посредник упути Налогодавцу.

Као основица за обрачун накнаде штете узима се износ посредничке накнаде коју би Посредник остварио да Налогодавац није одустао од започетог посла купопродаје.

Посредник у складу са својом пословном политиком, задржава право да Налогодавцу одобри попуст искључиво у писменој форми у зависности од сопствене процене исплативости рада.

Плаћање свих услуга врши се у РСД, по средњем курсу НБС на дан уплате.

Ангажовање посредника КЕСТЕН НЕКРЕТНИНЕ од стране налогодавца, писмено путем Уговора о посредовању подразумева да је заинтересована страна упозната са овим Ценовником и Општим условима пословања који су јавно доступни у просторијама посредника и на веб-сајту: kestennekretnine.com и самим тим заинтересована страна прихвата све обавезе које из предметног документа проистичу.

Овај Ценовник ступа на снагу дана 01.08.2021. год.

БОЈА СТЕФАНОВИЋ-ЦВЕТКОВИЋ
АГЕНЦИЈА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
КЕСТЕН ССЦ
АЛЕКСИНАЦ