

# OPŠTI USLOVI POSLOVANJA I CENOVNIK

U skladu sa Članom. 28 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti Posrednik

Avangarda nekretnine, Bulevar Crvene Armije 9G, MB: 21487210, PIB: 111469605, broj upisa u Registar posrednika 1096 (u daljem tekstu Posrednik)

donosi:

## OPŠTE USLOVE POSLOVANJA

### I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca i utvrđuju se:

- uslovi za uspostavljanje poslovnog odnosa između Nalogodavca i Posrednika
- iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade
- opis poslova koje je Posrednik dužan da obavi u zamenu za posredničku naknadu
- vrstu i visinu troškova za dodatne usluge
- prava i obaveze Nalogodavca

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i da je saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti.

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Opštih uslova imaju sledeće značenje:

- **Posrednik u prometu nepokretnosti Avangarda nekretnine**, sa sedištem u Republici Srbiji, br. upisa u Registar posrednika **1096**
- **Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti** je delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa Nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila Ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu
- **Nalogodavac** je fizičko ili pravno lice koje sa Posrednikom u prometu i zakupu nepokretnosti sklapa pisani Ugovor o posredovanju (prodavac, kupac, zakupac, zakupodavac).
- **Treće lice** je lice koje Posrednik u prometu i zakupu nepokretnosti nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost.
- **Povezano lice** se za potrebe prometa ili zakupa nepokretnosti, odnosno poslovnih aktivnosti smatra svako lice u srodničkoj ili poznaničkoj vezi sa Nalogodavcem ili drugim licima koja Nalogodavac poznaje, koje je, usled svesnih radnji Nalogodavca, došlo do informacija i kontakta povodom nepokretnosti koja je bila predmet posredničkih radnji Posrednika prema

Nalogodavcu, a koje su informacije, kontakti i podaci značajno ili pretežno doprineli da dođe do prometa nepokretosti između tog lica i prodavca/kupca, zakupca/zakupodavca.

- **Posrednička naknada** je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

## II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će:

- zaključiti Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanom ili elektronskom obliku u skladu sa Zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina
- nastojati da nađe i dovede u vezi sa Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla koji je predmet Ugovora o posredovanju
- dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i upozoriti Nalogodavca naročito na:
  - moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti
  - upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti
  - postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i u skladu sa svojom poslovnom politikom, i izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta Posrednik ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove
- omogućiti razgledanje nepokretnosti
- čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje
- obavestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja ugovora
- **prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora ili Ugovora)**
- **prisustvovati primopredaji nepokretnosti**

Navedene obaveze Posrednika predstavljaju uobičajene radnje u postupku posredovanja te u zavisnosti od posebnih karakteristika i okolnosti konkretnog posredovanog posla, Posrednik može biti obavezan da izvrši samo neke od navedenih radnji a da se time ne dovede u pitanje izvršenje obaveze Posrednika u celosti.

## III OBAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- zaključiti Ugovor o posredovanju sa Posrednikom u pisanom obliku
- obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja

- dati Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa ili zakupa, odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti, kao i na vidljive i nevidljive skrivene mane i druge okolnosti koje su od značaja za utvrđivanje pravnog statusa nepokretnosti
- Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme
- obavestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr
- predati Posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla (Predugovora ili glavnog Ugovora) u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti
- isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu u celokupnom iznosu ugovorenom u Ugovoru o posredovanju i ako je to posebno ugovoreno nadoknaditi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja
- obavestiti Posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene
- obavestiti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika razgledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika
- snositi troškove taksi i naknada za pribavljanje svih potrebnih isprava a naročito izvoda iz javnih evidencija (matične knjige, katastarska evidencija nepokretnosti, evidencija Agencije za privredne registre i sl.) kao i troškove vođenja postupaka potrebnih radi ažuriranja svojinske dokumentacije nepokretnosti

Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posrednički posao.

Nalogodavac odgovara za štetu nanetu Posredniku i trećim licima, ukoliko nije postupao prema načelima savesnosti, a naročito u pogledu pravnog statusa i fizičkih karakteristika nepokretnosti.

U slučaju da Nalogodavac ili sa njim povezano lice zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji ili zakupu sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu, Nalogodavac je dužan da nadoknadi Posredniku na ime izgubljene dobiti i štete iznos u visini ugovorene posredničke naknade.

#### **IV UGOVOR O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU**

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet 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 odnosno zakupom 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 isplati 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 ANONIMNI NALOGODAVAC**

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi da ostane anonimn, dužan je da ne otkriva identitet Nalogodavca, u skladu sa uslovima iz Ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

Klauzula o anonimnom Nalogodavcu se izričito ugovara.

## **VI PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA**

Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) 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 oglašavanja 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.

Račun za izvršene usluge Posrednik može ispostaviti Nalogodavcu u skladu sa Ugovorom o posredovanju.

## **VII OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU I TROŠKOVE**

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako Posrednik i Nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je Posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao.

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.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, 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 ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojim je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika smatrati i roditelji bračnog ili vanbračnog druga, njegova braća i sestre, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca/zakupca ili njegovih srodnika, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

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 naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije ugovoreno.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika obavlja poslove posredovanja.

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

## **VIII UGOVOR O POSREDOVANJU**

Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca i to u pisanom obliku. Pod pojmom pisanog ugovora podrazumeva se i ugovor zaključen u elektronskom obliku u skladu sa propisima koji uređuju elektronsko poslovanje.

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vreme. Rok trajanja ugovora određuje se Ugovorom o posredovanju, u svakom pojedinačnom slučaju posredovanja.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, protekom roka na koji je zaključen (ako u Ugovoru o posredovanju nije drugačije ugovoreno), ili otkazom Nalogodavca koji se daje u pisanoj ili elektronskoj formi.

Posrednik može odbiti da sklopi ugovor o posredovanju s Nalogodavcem na osnovu svoje slobodne procene, a naročito u bilo kom od sledećih slučajeva:

- ako je Nalogodavac maloletna osoba ili osoba koja je potpuno ili delimično lišena poslovne sposobnosti, a ne postoji odobrenje zakonskog zastupnika
- ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi identiteta fizičkog ili pravnog lica, te njegovoj pravnoj i poslovnoj sposobnosti ili ovlašćenju o zastupanju nisu istiniti, odnosno ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi nekretnine nisu istiniti
- ako je nad Nalogodavcem pravnim licem pokrenut postupak stečaja, ili se iz poslovanja Nalogodavca može zaključiti da je prezadužen ili nesolventan, ili ako postoji bilo kakva dospela, a neplaćena obaveza Nalogodavca prema Posredniku
- ako na poseban zahtev Posrednika Nalogodavac odbije dati podatke o članovima njegovog domaćinstva (povezanim licima) ili bliskim osobama pravnog lica

## **IX SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA**

Posrednik u okviru obavljanja usluge posredovanja može sarađivati sa drugim posrednicima koji na tržištu posluju u skladu sa zakonom, s tim da u slučaju zaključenja posredovanog posla čija realizacija je rezultat saradnje Posrednika sa drugim posrednicima, Nalogodavac ne može imati veće obaveze od onih koje je ugovorio sa Posrednikom.

Ugovor o potposredovanju sadrži način i uslove: prenosa prava i obaveza, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora. Ugovorom o potposredovanju ne mogu biti ugovorene nikakve dodatne obaveze za nalogodavca.

Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog Ugovora.

## **X ODGOVORNOST ZA ŠTETU**

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

Posrednik odgovara Nalogodavcu u skladu sa Zakonom, za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu/zakupu, koje su Ugovorne strane međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru) o kupoprodaji ili zakupu.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac/zakupodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrrio od kupca/zakupca).

Nepokretnost se kupuje/iznajmljuje u viđenom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavaca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

## XI ZAVRŠNE ODREDBE

Nalogodavac može imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više Posrednika istovremeno (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja)

Nalogodavci i treća lica sve svoje sugestije, primedbe, pohvale, obaveštenja ili reklamacije mogu dostavljati Posredniku pisanim putem na adresu **Bulevar Crvene Armije 9G**, elektronskom poštom na adresu **xxxxxxxxxxxxx**, putem telefona **XXXXXX**, kao i neposredno u poslovnim prostorijama Posrednika.

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

Ovi opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika **i na sajtu Posrednika.**

## C E N O V N I K

**KUPOPRODAJA** - Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene nepokretnosti i plaća se na dan overe predugovora ili ugovora.

Najviša ukupna provizija = 6%

Najniža ukupna provizija = 4%

Opis troškova	Iznos / način određivanja iznosa posredničke naknade	Na teret	Rok plaćanja
Provizija-prodaja	2% od ugovorene kupoprodajne cene	Prodavac	Predugovor/ ugovor

	750 EUR - za nepokretnost čija je ugovorena kupoprodajna cena manja od 37.500		
Provizija – kupovina	2% od ugovorene kupoprodajne cene 750 EUR - za nepokretnost čija je ugovorena kupoprodajna cena manja od 37.500	Kupac	Predugovor/ ugovor
Provizija - izdavanje	50% od iznosa prve mesečne zakupnine (za ugovoreni period zakupa do jedne godine) -100% od iznosa prve mesečne zakupnine (za ugovoreni period zakupa preko jedne godine)	Zakupodavac	Ugovor o zakupu
Provizija - zakup	50% od iznosa prve mesečne zakupnine (za ugovoreni period zakupa do jedne godine) -100% od iznosa prve mesečne zakupnine (za ugovoreni period zakupa preko jedne godine)	Zakupac	Ugovor o zakupu

**NAPOMENA:**

– Sve što nije predviđeno ovim Cenovnikom se neposredno ugovara sa odgovornim licem posrednika.

– U skladu sa članom 34. Zakona o deviznom poslovanju plaćanje svih usluga vrši se isključivo u dinarima po odgovarajućem kursu na dan isplate.

Zamena nekretnina?

Procena vrednosti nepokretnosti?

Priprema dokumentacije za knjiženje?

Pribavljanje lista nepokretnosti?