

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Agencija za posredovanje, promet nekretnina i usluge smeštaja Igor Radunović PR BG RENT Beograd, ul. Starih Orača, br. 5/1, matični broj 63953415, PIB 109133052, upisan u registar posrednika pod brojem 853.

### I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja „IGOR RADUNOVIĆ BG RENT“ Beograd, u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se osnovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti.

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).

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu regulisani ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjujuće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

### II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

- da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanoj formi;
- da nastoji na nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- da da nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravno na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i da upozori 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 ograničenje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne unapred iskazane troškove;
- da omogući razgledanje nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a na pisani zahtev, odnosno po pisanom nalogu nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnosti, ili o poslu za koji posreduje;
- da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokat) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije,
- da vodi evidenciju o posredovanju i o potposredovanju;
- i drugo predviđeno Zakonom.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovorio za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

- neposredno odveo, ili uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica (ili njegovog predstavnika – punomoćnika, srodnika i sl.) radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

### III PRAVA POSREDNIKA

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 oglašavanje iste postavljanjem na svoj sajt ili putem oglasa na ineternetu.

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.

Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je Nalogodavac (kupac/zakupac) razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom drugog posrednika ili sam) pre nego što mu je Posrednik „Igor Radunović PR BG RENT“ Beograd“, istu pokazao, obavezan je da o tom upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini, smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom „Igor Radunović PR BG RENT Beograd“. Kupac/zakupac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku Potvrdu o obavljenom gledanju nepokretnosti, čime potvrđuje da je nepokretnost gledao posredstvom Posrednika.

U slučaju da kupac/zakupac odbije da potpiše Potvrdu iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je Posrednik pokazao predmetnu nepokretnost kupcu/zakupcu i pored odbijanja da potpiše Potvrdu o gledanju, pa kupac/zakupac ili sa njim povezana lica navedena u delu II, poslednja alineja, ovih Opštih uslova poslovanja, zaključi Ugovor o prometu/zakupu predmetne nepokretnosti, činjenica da je kupca/zakupca u vezu sa prodavcem/zakupodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima – svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i sl. Prodavac/zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem /zakupcem. U slučaju da Posrednik dovede u vezu sa Nalogodavcem (prodavcem/zakupodavcem) lice koje je već razledalo predmetnu nepokretnost, nalogodavac je obavezan da o tom upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je Nalogodavac sa

potencijalnim kupcem/zakupcem, prvi put doveden u vezu posredstvom „Igor Radunović PR BG RENT“.

#### IV OBAVEZE NALOGODAVCA

- Da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja
- Da posredniku da na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koje je predmet prometa, odnosno da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- Da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- Da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;
- Da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, u slučaju realizacije ugovorenog prometa kao i slučajevima iz glave V ovih Opštih uslova, i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja.
- Da obavesti posrednika pisanim putem 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;
- Da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika.

#### V OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku 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 može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom. 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 predmetnoj 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 ima pravo na posredničku naknadu i ako lica povezana sa licem sa kojim je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zakluče posredovani pravni posao. Pod povezanim licima smatraju se: bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, roditelji bračnog druga, kao i pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, ili njegovih srodnika navedenih u ovom stavu, kao i lica koja su sa njim prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, nalogodavac zakluči prvni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

Ako pod uslovom iz prethodnog stava, nalogodavac zakluči 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.

NALOGODAVAC je dužan da POSREDNIKU, na ime naknade štete, isplati iznos u visini posredničke provizije, u slučaju da NALOGODAVAC bez prisustva i znanja POSREDNIKA, sam ili posredstvom drugog posrednika, zakluči Ugovor (Predugovor) kojim se prenosi pravo svojine na nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, sa potencijalnim kupcem sa kojim ga je POSREDNIK doveo u vezu, ili sa njim povezanim licima, bez obzira na momenat zaključenja Ugovora (Predugovora).

Opređeljeni iznos predstavlja unapred utvrđenu visinu naknade štete koju je POSREDNIK prertpeo, te se visina štete u slučaju spora neće posebno dokazivati. Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem, u svoje ime, kao ugovorena strana, zakluči ugovor o prometu nepokretnosti koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zakluči lice koje za posrednika,

odnosno za potposrednika obavlja psolove posredovanja. 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.

#### VI ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Posrednik u obavljanju radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora posutpati sa pažnjom dobrog privednika. 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 odgovara za izvršenje obaveza bilo koje od ugovonih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru). Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrio od kupca).

#### VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se Ugovor zaključuje. Ako nije drugačije ugovoreno, smatraće se da je Ugovor zaključen na godinu dana.

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. Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen, može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom Ugovora) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani.

#### VIII EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće 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, 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 ekskluzivnim posredovanju. Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, nalazi se na sajtu posrednika, a istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama posrednika.

Prilog:

Cenovnik usluga

POSREDNIK:

**IGOR RADUNOVIĆ PR BG RENT**

**Igor Radunović, Direktor**

## **CENOVNIK**

**Za izdavanje** nepokretnosti nalogodavac i posrednik se dogovaraju o visini nadoknade, sve u skladu sa zakonom, o čemu sačinjavaju pisani ugovor.

**Za kupovinu** posrednička nakanda iznosi 2% od dogovorene kupoprodajne cene, a ne manje od 500 Eura u dinarskoj protivvrednosti, sa već uračunatim porezima.

**Za prodaju** nepokretnosti posrednička naknada iznosi 2% od dogovorene kupoprodajne cene a ne manje od 500 Eura u dinarskoj protivvrednosti, sa već uračunatim porezima.

**Za zamenu** nepokretnosti posrednička nakanda iznosi 2% od vrednosti nekretnina i kompenzacija za svakog učesnika u zameni, a ne manje od 500 Eura za svakog učesnika u zameni u dinarskoj protivvrednosti, sa već uračunatim porezima.

## **NAPOMENA:**

1. Agencija svoje usluge naplaćuje po Zakonu o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (Član 20.) pri sklapanju predugovora ili ugovora, a nalogodavcu izdaje originalan račun za izvršene usluge.
2. Nalogodavac i posrednik se mogu dogovarati o visini posredničke naknade, u slučaju kada je posrednik već obavljao bilo koje poslove posredovanja za Nalogodavca.
3. Nalogodavac će se sa posrednikom dogovarati, usmeno ili pismeno, oko visine naknade uz dodatne poslove koje posrednik obavlja za Nalogodavca, a sve u zavisnosti od obima posla.