

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

### ĐURIĆ NEKRETNINE DOO

ul. Vuka Karadžića 49, PIB 114346492 MB 22010131

Broj u Registru porsednika 1843

### I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Posrednik „ĐURIĆ NEKRETNINE DOO“ u skladu sa čl. 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica) u prometu i zakupu nepokretnosti. Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa Opštim uslovima poslovanja posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti.

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti koje zaključuju Posrednik i Nalogodavac, s tim što Nalogodavac može istovremeno imati zaključene Ugovore o posredovanju sa više različitih Posrednika (osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja).

Nalogodavac kao kupac/ zakupac je u obavezi da plati ugovorenu posredničku naknadu, Posredniku „ĐURIĆ NEKRETNINE DOO“ ako mu je isti omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno ako 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 „ĐURIĆ NEKRETNINE DOO“ istu nepokretnost pokazao, dužan je da o tome upozna Posrednika, kako se ne bi dupliralo razgledanje, i izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika, kao i samih Posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je predmetnu nepokretnost prvi put razgledao posredstvom Posrednika „ĐURIĆ NEKRETNINE DOO“.

Nalogodavac (kupac/zakupac) obavezan je da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše sa Posrednikom Ugovor o posredovanju, a nakon obavljenog razgledanja nepokretnosti i Potvrdu o gledanju nepokretnosti, kojom potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom Posrednika.

Prodavac, odnosno zakupodavac u svojstvu Nalogodavca je obavezan da Posredniku isplati posredničku naknadu, 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 razgledalo predmetnu nepokretnost, Nalogodavac je u obavezan da o tome upozna Posrednika, kako bi se izbegli potencijalni sporovi između Nalogodavca i Posrednika, kao i samih Posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je Nalogodavac sa potencijalnim kupcem/zakupcem prvi put doveden u vezu posredstvom Posrednika „ĐURIĆ NEKRETNINE DOO“.

### II PRAVA I OBAVEZE POSREDNIKA, OPIS POSLOVA POSREDNIKA, EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE I OBAVEZE NALOGODAVCA

Obaveze Posrednika:

- Da zaključi Ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanoj formi;
- Da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- Da da Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili o iznosu zakupnine u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima;

- Da izvrši uvid u dokumentaciju kojom Nalogodavac potvrđuje svoje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet prodaje/zakupa, i da upozori Nalogodavca na moguće rizike koji se tiču upisa prava svojine kod nadležne službe za katastar nepokretnosti, o postojanju eventualnog prava preče kupovine, o teretima na predmetnoj nepokretnosti, kao i o drugim upisanim zabeležbama a koje se odnose na predmetnu nepokretnost;
  - Da obavi potrebne radnje u cilju prezentacije nepokretnosti na tržištu, da postavi oglašavanje predmetne nepokretnosti koja je predmet prodaje/zakupa a sve u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju u prodaji/zakupu nepokretnosti;
  - Da omogući razgledanje nepokretnosti, da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a na pisani zahtev Nalogodavca i da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom/zakupom posreduje ili u vezi sa tom nepokretnošću kao i 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 i po potrebi sačini Zapisnik o primopredaji;
  - Da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu za sačinjavanje Predugovora i Ugovora;
  - Da vodi evidenciju o posredovanju i potposredovanju.
- Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao radi zaključenja pravnog posla, posebno ako je:
- Neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti;
  - Organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica (ili njegovog punomoćnika, srodnika) radi pregovora za zaključenje pravnog posla;
  - Nalogodavcu saopštio lične podatke, broj telefona, e -adresu lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

### **PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA**

Posrednik ima pravo, da uz saglasnost Nalogodavca (prodavca/zakupodavca) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti koja je predmet Ugovora o posredovanju. Sačinjene fotografije ili video zapise posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhe prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, i to postavljanjem istih 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 tim izričito saglasio u Ugovoru o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od 3 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.

### **EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE**

Nalogovac se može obavezati da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet posredovanja niti će angažovati drugog posrednika radi otuđenja predmetne nepokretnosti, ugovaranjem posebne klauzule tzv. ekskluzivno posredovanje. Ako za vreme vazenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao čiji je predmet nepokretnost na koju se odnosi ova klauzula, a za koju je posredovao

drugi posrednik ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da Posredniku sa koji 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.

### **OBAVEZE NALOGODAVCA**

- Da obavesti Posrednika o svim okolnosti koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- Da Posredniku da na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koja je predmet prometa/zakupa, kao i da upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete koje postoje na nepokretnosti;
- Da omogući posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla, razgledanje nepokretnosti na dogovoren način i u dogovoreno vreme;
- Da obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i druge bitne podatke;
- Da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, u slučaju realizacije ugovorenog prometa kao i 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 3 dana od dana nastale promene;
- Da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko Posrednika razgledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, Ugovor o zakupu nepokretnosti ili obavi drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika.

### **III POSREDNIČKA NAKNADA**

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Ugovora za koji je posredovao, izuzev ukoliko se Posrednik i Nalogodavac nisu dogovorili da Posrednik stiče prava na posredničku naknadu momentom zaključenja Predugovora za koji je Posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimičnu isplatu posredničke naknade 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 (prepisi pravnog osnova, kao i izvod iz katastra nepokretnosti), kao i druge potrebne dokumentacije (Uverenja, Informacije o lokaciji, kopija plana) a koja je potrebna radi realizacije pravnog posla, snosi NALOGODAVAC.

Posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu ako bračni ili vanbračni partner, potomak (dete, unuk, praukun), roditelj (otac, majka, usvojilac), staratelj, braća, sestre, kao i druga lica povezana sa licem sa kojim je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se pored napred navedenih lica smatrati i roditelji bračnog ili vanbračnog partnera, braća i sestre roditelja, pravno lice koje je u vlasništvu (suvlasništvu) potencijalnog kupca, kao i lica koja su sa potencijalnim kupcem prisustvovala razgledanju, odnosno prezentaciji nepokretnosti.

Ako nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju, koji je posledica otkaza Nalogodavca, u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja Ugovora o posredovanju, 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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

Ako pod uslovima i u roku, predviđenim prethodnim stavom, 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, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa Nalogodavcem, u svoje ime, kao ugovorna strana zaključi Ugovor o prometu nepokretnosti koja je predmet posredovanja, odnosno ako takav Ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

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

#### **IV 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 obaveza koje su navedene ovim Opštim uslovima poslovanja, od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje ugovorne strane, a koje proizilaze iz zaključenog Ugovora o prometu nepokretnosti ili Predugovora.

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 je tu informaciju prikrio od kupca).

#### **V 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 ili otkazom od strane 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 ima smatrati bitnim elementom ugovora) i počinje da proizvodi pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani.

#### **VI OPŠTE ODREDBE**

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, odredbe Zakona o obligacionim odnosima kao i drugih propisa koji regulišu ovu oblast.

Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu Posrednika, i objavljeni na sajtu Posrednika.