

# OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Agencija za promet nekretnina „GOXY“, Beograd, Rakovički put 9/11, istureno  
odeljenje Beograd, Koste Glavinića 1a  
MB 62065419, PIB 105655106  
broj u registru posrednika: 105

## I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Agencije za nekretnine „GOXY“ uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu nepokretnosti.

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

Nalogodavac može biti prodavac nepokretnosti i kupac nepokretnosti.

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

## II OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE I OBAVEZE NALOGODAVCA

### Obaveze Posrednika

- da zaključi ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem u pisanom obliku;
- da nastoji da 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 pravo 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 pregled nepokretnosti;
- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca 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 o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokat) vezanu za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije;
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;
- da prisustvuje transferu novca preko poslovne banke;

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 pregovarao 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 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.

### **Prava Posrednika prilikom posredovanja**

Posrednik ima pravo da uz saglasnost Nalogodavca 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 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. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od 3 dana od dana zaključenja tog Ugovora.

### **Ekskluzivno posredovanje**

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 prodajom predmetne 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 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 okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da Posredniku da na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koja 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 razgledanje 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, 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 pokazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor/Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika;
- Kupac/Zakupac u svojstvu nalogodavca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše Posredniku potvrdu o gledanju nepokretnosti u kojoj potvrđuje da je predmetnu 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 nepokretnosti, pa Kupac/Zakupac ili sa njim povezana lica, navedena u Zakonu o posredovanju i Opštim uslovima 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 slično.

### **III 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 ne 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 ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojom je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao.

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 nagradu u celini, osim ako je Ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, 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 je Ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik 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, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja. Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu (u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanja jedne od ugovorenih strana 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 navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih 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 prikrrio 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 posredovao, 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.

#### **VI OPŠTE ODREDBE**

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

Prilog:

- **Cenovnik usluga**

## CENOVNIK

### posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje i zamene nekretnina

<b>KUPOPRODAJA</b>	
Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene	
Najviša ukupna provizija	6%
Najniža ukupna provizija	3.5%
<b>PRODAJA</b>	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavca)	1.5-3% a ne manja od 500 EUR u dinarskoj protivvrednosti
<b>KUPOVINA</b>	
Provizija za posredovanje prilikom kupovine nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2-3% a ne manja od 500 EUR u dinarskoj protivvrednosti
<b>ZAMENA</b>	
Prilikom zamene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zameni, a procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom	1.5-3%

### POSREDNIK

Agencija za nekretnine >>GOXY<<  
koju zastupa direktor Vuković Dragan

---