

# Exclusive Nekretnine

11000 Beograd, Ustanička br. 64, tel. 011/3449026, web: [exclusive-nekretnine.rs](http://exclusive-nekretnine.rs)  
e-mail: [exclusivenekretnine@mts.rs](mailto:exclusivenekretnine@mts.rs), skype address: exclusive-bg

---

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

**AGENCIJA ZA NEKRETNINE “EXCLUSIVE”, BORIS KUKIC PREDUZETNIK (Vozdovac),**  
Ustanička 64/X , mat. broj 60863580, PIB 105202203, koju zastupa direktor Boris Kukic

### I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja **AGENCIJA ZA NEKRETNINE “EXCLUSIVE”, BORIS KUKIC PREDUZETNIK (Vozdovac)**, uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizi kog 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.

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

- da zaklju i 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
- iji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja i da upozori nalogodavca naro ito na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograni enje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- da obavi potrebne radnje u cilju predavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući na in 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 li nosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa ijim 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;

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaklju

enje pravnog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaklju

enje 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

### **OBAVEZE NALOGODAVCA**

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da posredniku da na uvid originale 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 razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavestiti 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

### **III OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU**

Posrednik stiče

pravo na posredničku

naknadu u trenutku zaklju

čenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku

naknadu stiče

u momentu zaklju

čenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično pla

ćanje posredni

čke provizije unapred, odnosno pre zaklju

čenja ugovora.

enja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

Iznos posredni

ke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredni

ke naknade, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge posrednika, utvrđeni su Cenovnikom posredni

kih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

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 posredni

ku naknadu ako bračni, odnosno vanbra

ni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojom je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaklju

i 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 zaklju

i pravni posao koji je

neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredni

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

Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, nalogodavac zaklju

i pravni posao koji je u zna

ajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredni

ku 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, zaklju

i ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zaklju

i lice koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

#### **IV OPŠTE ODREDBE**

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.

Prilog:

- Cenovnik usluga **AGENCIJA ZA NEKRETNINE "EXCLUSIVE", BORIS KUKIC PREDUZETNIK (Vozdovac)**