

# NACIONAL nekretnine

Šafarikova 7 , 21000 Novi Sad tel: +381 21 47 22 408

[www.nekretninenovisad.rs](http://www.nekretninenovisad.rs)

---

REGISTAR POSREDNIKA 187

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA agencije za nekretnine NACIONAL NEKRETNINE

### I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije **NACIONAL NEKRETNINE i Nalogodavca** (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan s odredbama ovih uslova poslovanja i zaključuje Ugovor o posredovanju.

### II PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim ili usmenim putem, te je uslovljena potvrdom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili izdavanja).
- Ponude i obaveštenja agencije primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije sme preneti trećim licima.
- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti agenciju.

### III OBAVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku;
2. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredničkog posla;
3. upoznati nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine;
4. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
5. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nekretninu; pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevinske ili upotrebne dozvole u skladu sa posebnim zakonom; okolnosti obaveze primene prava kupca prvog stana i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

6. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;
7. omogućiti pregled nekretnina,
8. čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
9. obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su nam poznate;
10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
11. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
12. prisustvovati primopredaji nekretnine;
13. da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata sa liste adv.komore) vezano za izradu Predugovora, Ugovora i ostale potrebne dokumentacije;

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledanje predmetne nekretnine,
- organizovao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlašćene za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

#### **IV OBVEZE NALOGODAVCA**

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom, u pisanom obliku;
2. Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te ako poseduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
3. Dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
4. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine,
5. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu,
6. Nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, odnosno protokola ili predugovora kojim se obvezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiće već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno,

7. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

8. Obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

9. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri, ako je postupio prevarno, ako je zatajio ili dao netačne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## **V OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU**

- Agencija stiče pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Protokola, Predugovora ili Ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posrednički pravni posao.

- Naknada se isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja Protokola, Predugovora ili Ugovora dveju ugovornih strana, osim u slučaju kada je drugačije ugovoreno.

- Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.

- Agencija može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

- Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

## **VI PRESTANAK UGOVORA**

- Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 1 godine i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen Ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

- Stranke mogu odustati od Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina pre isteka ugovorenog roka samo iz posebno opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

- Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

## VII SARADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

- Agencija je spremna za saradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informisanja s namerom lične promocije, a na štetu drugih agencija).

- Međusobna saradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Udruženja posrednika u prometu nekretnina.

## VIII OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA

- Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima.

- Ovi Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika.

- Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Novom Sadu.

## CENOVNIK USLUGA

Cenovnik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i iznajmljivanja nekretnina.

Posredničku proviziju po pravilu plaća **NALOGODAVAC – KUPAC , NALOGODAVAC - ZAKUPAC** po zaključenju (predugovora-ugovora-kapare).

-Provizija se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene tj. ukupne dogovorene cene zakupa.

**Kupoprodaja:** – provizija 3% Kupac , Predugovor - Ugovor.

**Zamena:** – provizija 3% 50% / 50% Kupac - Prodavac , Predugovor – Ugovor.

**Iznajmljivanje:** - provizija 40% Zakupac , Kapara – Ugovor  
(minimalna posrednička provizija je 50 eura.)

- provizija 10 %

( u slučajevima kada je plaćanje unapred preko 5 meseci ).

## OBJAŠNJENJE CENOVNIKA

1. Posrednička provizija kod kupoprodaje po pravilu iznosi 3% od dogovorene kupoprodajne cene i po pravilu je plaća Kupac-Nalogodavac isplaćuje se posredniku prilikom sklapanja Kapare-predugovora ili Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti. Posrednička provizija može biti dogovorena i u fiksnom iznosu ali ne može biti veća od 4% od dogovorene kupoprodajne cene. U slučajevima kada je cena nepokretnosti manja od 30.000 eura, minimalna posrednička provizija je 900 eura.

2. Posrednička provizija kod zamene nepokretnosti iznosi 3% od ukupno dogovorenih vrednosti nepokretnosti koje se razmenjuje. Proviziju plaćaju ugovorne strane u odnosu 50% prema 50% prilikom sklapanja Kapare-Predugovora ili Ugovora o razmeni nepokretnosti.

3. Posrednička provizija kod zakupa je 40 % od ukupno dogovorene vrednosti mesečne zakupnine i plaća se posredniku prilikom sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o zakupu.

Posredničku proviziju po pravilu plaća Zakupac – Nalogodavac.

U slučajevima kada je višemesečno plaćanje zakupa (više od 5 meseci), cena posredničke provizije je 10 % od ukupne cene zakupa.

Minimalna cena posredničke provizije ne može biti manja od 50 eura, (u dinarskoj protivvrednosti).

4. Troškovi posrednika koji prevazilaze troškove vrednosti 30% posredničke provizije posredniku nadoknadjuje nalogodavac /kupac ili prodavac odnosno zakupac ili zakupodavac/ i ovi troškovi ne ulaze u cenu posredničke provizije.

5. Vanredni troškovi koji nastanu po zahtevu zainteresovane strane naplaćuju se prema stvarnim nastalim troškovima.

7. U posredovanju pri kupoprodaji u slučaju kreditnog kupca Agencija NACIONAL NEKRETNINE naplaćuje 50% provizije pri zaključenju Predugovora, a 50% provizije pri zaključenju i overi Ugovora o prodaji. U slučaju neodobravanja kredita Agencija NACIONAL NEKRETNINE zadržava 50% primljene provizije na ime realnih troškova nastalih u poslu posredovanja.

8. Posredovanje (procena nepokretnosti i savetovanje pri prodaji nepokretnosti kao i izdavanje dokumenta o trenutnom stanju na trzistu nekretnine tj. prosečnim cenama stanova), agencija naplaćuje 6.000,00 dinara.

Angažovanje Agencije **NACIONAL NEKRETNINE** od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane kupca-zakupca pismeno, podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim cenovnikom i opštim uslovima poslovanja koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnog dokumenta proističu.

Zainteresovana strana je bezpogovorno saglasna, uz odricanje prava na žalbu ili tužbu sudu, da Agencija NACIONAL NEKRETNINE može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem, a u skladu sa napred navedenim dokumentom.

U slučaju sudskog spora nadležan je Osnovni sud u Novom Sadu.

U Novom Sadu, 18.09.2013. godine

**Nacional Nekretnine**

---

preduzetnik:

Nešković Miroslav