

## **OPŠTI USLOVI POSLOVANJA**

**Privrednog društva "MOJ KVADRAT" d.o.o.,**  
Matični broj:20820861, PIB:107527075,  
Ul.Beogradska br.71/II,  
11000 Beograd.

### **1. OPŠTE ODREDBE**

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između preduzeća za posredovanje u prometu nepokretnosti "Moj Kvadrat" kao posrednika i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica).

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

### **2. PONUDA NEKRETNINA**

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je posrednik primio od vlasnika pismenim ili usmenim putem, nakon čega je sa vlasnicima sklopio Ugovor o posredovanju. Posrednik zadržava pravo na mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Ova greška može nastati iz razloga da je vlasnik nepokretnosti nesvesno dao netačne podatke ili da nije na vreme javio o promeni statusa nepokretnosti.

- Ponude i obaveštenja posrednika primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika sme preneti trećim licima.

- Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti posrednika.

### **3. OBAVEZE KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI, PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA, EKSLUZIVNO POSREDOVANJE**

#### **Obaveze Posrednika**

1. da zaključi Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na način propisan Zakonom.

2. da nastoji dovesti u vezu Nalogodavca sa potencijalnim klijentima radi zaključenja pravnog posla.

3. da upozna Nalogodavca sa realnim tržišnim cenama nekretnina.

4. 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

5. da upozori Nalogodavca na poznate mu nedostatke nekretnine.

6. da izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozori Nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih 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;

7. da obavi potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i da oglasi nekretninu na adekvatan 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.

8. da organizuje gledanje nekretnina.

9. da čuva lične podatke Nalogodavca kao poslovnu tajnu, i po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje

10. da obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

11. da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja pravnog posla.

11. da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora).

12. da prisustvuje primopredaji nekretnine.

13. da prati i pomaže Nalogodavcu prilikom overe dokumenata u sudu ili kod Notara, zatim prilikom prebacivanja sredstava sa i na račun klijenta u banci kao i da uz pomoć vlasnika nekretnine obezbedi dokaze da su izmirena sva komunalna i druga potraživanja.

14. da obavesti Nalogodavca o njegovim eventualnim obavezama prema poreskim organima kao i o načinu knjiženja nekretnine.

15. da o svom trošku obezbedi stručnu pomoć (advokata) vezanu 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.

## Prava posrednika prilikom posredovanja

- Posrednik ima pravo da , uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/kupac) fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti čiji promet je ugovoren Ugovorom o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapis posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhe prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu, odnosno oglašavanje putem sredstava javnog informisanja, u svom poslovnom prostoru ili postavljanjem iste na svoj sajt ili putem interneta.
- Posrednik ima pravo da , u pisanoj odnosno elektronskoj formi, zaključi Ugovor o posredovanju, 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 Ugovor o posredovanju. Posrednik je dužan da kopiju Ugovora o potposredovanju preda Nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ovovora.
- Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i ovim Opštim uslovima poslovanja

## Ekkluzivno posredovanje

- Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekkluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je objekat Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.
- Ako za vreme važenja klauzule o ekkluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi predmetne nepokretnosti za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekkluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.
- Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekkluzivnom posredovanju.

## 4. OBAVEZE NALOGODAVCA

1. da zaključi Ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku ili putem elektronske pošte na način propisan zakonom.
2. da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predoči tačne podatke o nekretnini (ili tačne podatke o nekretnini koju potražuje - ukoliko je nalogodavac kupac) te dostavi kompletnu dokumentaciju o nekretnini koju prodaje.
3. da dostavi posredniku na uvid originalne 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 kao I na vidljive i nevidljive skrivene mane.

4. da omogući posredniku i osobi zainteresovanoj za zaključivanje posla razgledanje nekretnine na dogovoreni način i u dogovoreno vreme
5. da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje tačne podatke o ceni nekretnine, lokaciji, strukturi i dr.
6. da nakon sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji isplati posredničku proviziju.
7. da ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.
8. da obavesti 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, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## 5. OSTVARIVANJE PRAVA NA 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 skadu sa prethodnim stavom.
- Visina posredničke provizije za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija koja je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.
- Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti( vlasnički list, uverenje da nema tereta, i dr.), a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju
- Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatražiti da mu se unapred akontiraju sredstva za određene troškove, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju
- Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojom je posrednik doveo u vezu Nalogodavca, zaključi posredovani pravni posao. Povezanim licima će se, pored navedenih srodnika, smatrati i roditelji bračnog druga, njegova braća i sestre, 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, 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 naknadu u celini, osim ako ugovorom o posredovanju nije drukčije ugovoreno.
- Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog stava, Nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnijoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, dužan je da isplati 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 koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa Nalogodavcem zaključi lice koje za Posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.
- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ga je u vezu doveo posrednik 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.
- Posrednik nije u obavezi da vrati isplaćenu posredničku naknadu ( u slučaju raskida Ugovora, Predugovora, odustajanje jedne od ugovornih strana i sl. ), osim ako Ugovorom o posredovanju nije drukčije ugovoreno.

## **6. 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 ja nastala usled neipunjenja 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).
- Nepokretnost se kupuje u viđenom stanju na osnovu slobodne volje Nalogodavaca i ne može biti predmet naknadne reklamacije.

## **7. PRESTANAK UGOVORA**

- Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključivanjem pravnog posla za koji je posredovao ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom, ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaključuje na rok od godinu dana.
- Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i može biti dat u svako doba (osim kod ekskluzivnog posredovanja, gde se rok smatra bitnim elementom) i ima pravno dejstvo od momenta dostavljanja istog drugoj strani, to jest, nakon utvrđivanja autentičnosti otkaza. Prilikom otkazivanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac se mora legitimisati odnosno navesti iste one podatke koji se nalaze u postojećem Ugovoru kako bi se sprečila svaka moguća zloupotreba ovog stava. Nalogodavac je u slučaju otkaza Ugovora o posredovanju pre isteka roka na koji je potpisan dužan nadoknaditi agenciji stvarno učinjene troškove.
- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

## **8. SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA**

- Posrednik je spreman 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.

## **9. OPŠTE ODREDBE I REŠAVANJE SPOROVA**

- Na odnose između Nalogodavca i posrednika proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.
- Opšti uslovi poslovanja su sastvani deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika i objavljeni na sajtu Posrednika.
- Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Beogradu.

## **CENOVNIK**

1. Posrednička provizija kod kupoprodaje nepokretnosti po pravilu iznosi 4% od stvarno dogovorene kupoprodajne cene i isplaćuje se posredniku prilikom sklapanja Protokola ili Predugovora o kupoprodaji, i to 2% od Prodavca i 2% od Kupca ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije ).

Posredničku proviziju plaćaju Prodavac i Kupac.

2. Posrednička provizija kod kupoprodaje nepokretnosti čija je cena manja od 25.000 eura iznosi minimalno 500 eura.

Ovaj iznos plaćaju solidarno Prodavac i Kupac ili po dogovoru

3. Posrednička provizija kod zakupa je u visini vrednosti mesečne zakupnine i plaća se posredniku prilikom sklapanja Protokola, Predugovora ili Ugovora o zakupu ( ukoliko se pojedinačnim ugovorom ne dogovori drugačije).

Posredničku proviziju plaća Zakupodavac i Zakupac.

4. Posrednička provizija kod zamene nepokretnosti iznosi 4% od dogovorene vrednosti nepokretnosti koja se razmenjuje.

Proviziju plaćaju ugovorne strane u odnosu 50% prema 50% prilikom sklapanja Protokola , Predugovora ili Ugovora o razmeni nepokretnosti.

5. Izlazak na teren po zahtevu potencijalnog nalogodavca radi procene i stručnog saveta u vezi određene nepokretnosti i stavljanje dokumentacije na uvid naplaćuju se po JEDNOM izlasku od 50 evra /do 3 sata/ do 100 evra / 3 do 5 sati/ u zavisnosti od vremena provedenog na terenu.

Ukoliko se posrednički posao realizuje ovi troškovi ulaze u cenu posredničke provizije.

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

7. Sve napred pomenute cene usluga su bez obračunatog PDV-a.

***Angažovanje preduzeća za posredovanje u prometu nepokretnosti MOJ KVADRAT d.o.o od strane nalogodavca, odnosno zainteresovane strane-kupca pismeno ili usmeno 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 predmetnih dokumenata proističu. Zainteresovana strana je bezpogovorno saglasna da preduzeće za posredovanje u prometu nepokretnosti MOJ KVADRAT d.o.o može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem a u skladu sa napred navedenim dokumentima. U slučaju sudskog spora nadležan je Osnovni sud u Beogradu.***