



Momčila Popovića 92  
18220 Aleksinac

# OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Aleksinac, april 2024.

“

Agencija „Zed nekretnine“

Broj: 1/2024-I

Datum: 03.04.2024.

Mesto: Aleksinac

Na osnovu člana 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj: 95/2013, 41/2018 i 91/2019) određuju se:

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

### Uvodne odredbe

#### Član 1.

Opštim uslovima poslovanja Agencije „Zed nekretnine“ (u daljem tekstu: Posrednik) uređuje se poslovni odnos između Posrednika i fizičkog ili pravnog lica kao nalogodavca u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Nalogodavac).

#### Član 2.

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti se vrši na osnovu ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Ugovor o posredovanju), koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Ugovor o posredovanju mora biti zaključen u pisanoj formi.

Izuzetno, ako je Ugovor o posredovanju zaključen u elektronskom obliku, mora biti u svemu usklađen sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

#### Član 3.

Zaključenjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika.

#### Član 4.

Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više različitih posrednika u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti istovremeno, osim u slučaju kada je sa Posrednikom ugovoreno ekskluzivno posredovanje.

#### Član 5.

Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću.

#### Član 6.

U slučaju da je Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca već razgledao predmetnu nepokretnost posredstvom drugog posrednika ili samostalno pre nego što mu je Posrednik omogućio razgledanje

predmetne nepokretnosti, Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca je dužan da o tome bez odlaganja i u najkraćem mogućem roku upozna Posrednika, kako bi ponovno razgledanje bilo otkazano i kako ne bi došlo do spora između Posrednika i Nalogodavca u svojstvu kupca ili zakupca.

U slučaju da Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca bez odlaganja i u najkraćem mogućem roku ne upozna Posrednika sa činjenicom da je predmetnu nepokretnost već razgledao, smatraće se da mu je Posrednik omogućio da nepokretnost prvi put razgleda.

#### **Član 7.**

Nalogodavac u svojstvu prodavca ili zakupodavca je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji ga je prvi doveo u vezu sa potencijalnim kupcem ili zakupcem.

#### **Član 8.**

U slučaju da Posrednik Nalogodavca u svojstvu prodavca ili zakupodavca dovede u vezu sa potencijalnim kupcem ili zakupcem koji je već razgledao predmetnu nepokretnost, odnosno koji je već doveden u vezu sa Nalogodavcem u svojstvu prodavca ili zakupodavca, Nalogodavac u svojstvu prodavca ili zakupodavca je dužan da sa tom činjenicom bez odlaganja i u najkraćem mogućem roku upozna Posrednika.

U slučaju da Nalogodavac u svojstvu prodavca ili zakupodavca bez odlaganja i u najkraćem mogućem roku ne upozna Posrednika sa činjenicom da je već doveden u vezu sa potencijalnim kupcem ili zakupcem iz prethodnog stava, smatraće se da ga je Posrednik prvi doveo u vezu sa tim licem.

#### **Član 9.**

Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše Posredniku potvrdu o razgledanju nepokretnosti (u daljem tekstu: Potvrda), u kojoj potvrđuje da mu je Posrednik omogućio da predmetnu nepokretnost prvi put razgleda.

U slučaju da Nalogodavac u svojstvu kupca ili zakupca odbije da potpiše Potvrdu iz prethodnog stava, Posrednik nije obavezan da mu omogući razgledanje predmetne nepokretnosti.

#### **Član 10.**

U slučaju da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu sa pravnim ili fizičkim licem u vezi sa ugovorenim posredovanjem, a u cilju pregovaranja 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, ili organizovao susret između Nalogodavca i trećeg lica ili njegovog predstavnika, odnosno punomoćnika, srodnika i sl. radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla ili je Nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-adrese trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla koji je predmet zaključenog Ugovora o posredovanju, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti, smatraće se da je Posrednik u skladu sa Ugovorom o posredovanju ispunio svoju ugovorenu obavezu prema Nalogodavcu te da Posrednik u skladu sa tim stiče pravo na ugovorenu posredničku naknadu.

#### **Član 11.**

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju

primenjivaće se Opšti uslovi poslovanja Posrednika. U slučaju da određeni odnosi nisu uređeni Ugovorom o posredovanju niti su uređeni Opštim uslovima poslovanja Posrednika, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

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

## **Opis posla i obaveze Posrednika**

### **Član 12.**

Posrednik je dužan da u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju obavi sledeće poslove i preduzme sledeće aktivnosti:

- da nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključenja ugovorenog pravnog posla,
- da Nalogodavcu pruži 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,
- da Nalogodavcu naročito predoči moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti kao i upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, zatim postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima,
- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja, odnosno 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 razgledanje nepokretnosti,
- da čuva podatke o ličnosti Nalogodavca,
- da po pisanom nalogu Nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili podatke koji su 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 odgovarajućeg ugovora,
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla, odnosno odgovarajućeg predugovora i ugovora,
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti,
- da vodi evidenciju o posredovanju i o potposredovanju.

## **Prava Posrednika**

### **Član 13.**

Posrednik ima pravo da fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti za čiju će prodaju ili zakup posredovati na osnovu zaključenog Ugovora o posredovanju. Sačinjene fotografije, odnosno video zapise Posrednik ne sme koristiti u druge svrhe, osim u svrhu prezentacije, odnosno predstavljanja predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu ili zakupcu, odnosno za njeno oglašavanje 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 tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Posrednik ima pravo da za izvršene usluge ispostavi račun Nalogodavcu, u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju i Opštim uslovima poslovanja Posrednika.

## **Ekskluzivno posredovanje**

### **Član 14.**

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće lično otuditi nepokretnost koja je predmet Ugovora o posredovanju, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa njenim prometom.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnosti za koji je posredovao drugi posrednik, ili to učini 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 prilikom zaključenja Ugovora o posredovanju posebno upozori Nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju, što će biti konstatovano i u samom Ugovoru o posredovanju.

## **Obaveze nalogodavca**

### **Član 15.**

Nalogodavac je dužan da u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju preduzme sledeće aktivnosti:

- da obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za ugovoreno posredovanje,
- da Posredniku da na uvid originale isprava 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 obezbedi 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 tome slično,
- da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, u slučaju realizacije ugovorenog prometa, kao i u drugim slučajevima utvrđenim Ugovorom o posredovanju i Opštim uslovima

poslovanja Posrednika, odnosno ukoliko je posebno ugovoreno, da nadoknadi Posredniku i druge dodatne troškove nastale tokom posredovanja,

- da najkasnije u roku od tri dana od dana nastale promene obavesti Posrednika pisanim putem ili u elektronskoj formi o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom,
- 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, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je rezultat rada Posrednika.

## **Ostvarivanje prava na posredničku naknadu**

### **Član 16.**

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.

Nalogodavac je dužan da posredničku naknadu isplati Posredniku najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, odnosno predugovora za koji je Posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao u skladu sa prethodnim stavom.

### **Član 17.**

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 Opštih uslova poslovanja Posrednika.

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 predviđeno u Ugovorom o posredovanju.

### **Član 18.**

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, roditelj, kao i druga lica povezana sa licem sa kojim 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 ili 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 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 nagradu u celini, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije 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 Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

#### **Član 19.**

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.

#### **Član 20.**

Posrednik nije obavezan da vrati isplaćenu posredničku naknadu u slučaju raskida ugovora ili predugovora za čije zaključenje je posredovao ili zbog odustajanja jedne od ugovornih strana i slično, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno

### **Odgovornost za štetu**

#### **Član 21.**

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

#### **Član 22.**

Posrednik odgovara Nalogodavcu za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza utvrđenih Ugovorom o posredovanju i Opštim uslovima poslovanja Posrednika.

#### **Član 23.**

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele zaključenjem odgovarajućeg ugovora, odnosno predugovora.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa niti za njene skrivene mane, osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrivao od kupca.

### **Prestanak važenja Ugovora o posredovanju**

#### **Član 24.**

Ugovorom o posredovanju se utvrđuje period na koji se taj ugovor zaključuje. Ako nije drugačije ugovoreno, smatraće se da je Ugovor o posredovanju zaključen na godinu dana.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, zatim, protekom roka na koji je ugovor 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 i može biti dat u svako doba.

## **Cenovnik usluga**

### **Član 25.**

Cenovnik usluga Posrednika za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamene i zakupa nekretnina utvrđuje se na sledeći način:

#### **I. KUPOPRODAJA**

Posrednička naknada se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene, i to:

1. **Prodaja** - posrednička naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine naplaćuje se od prodavca u iznosu:
  - **od 1% do 3%** od ukupno postignutog iznosa kupoprodajne cene koji ne može biti niži od **700€** u dinarskoj protivvrednosti.
2. **Kupovina** – posrednička naknada za posredovanje prilikom kupovine nekretnine naplaćuje se od kupca u iznosu:
  - **od 1% do 3%** od ukupno postignutog iznosa kupoprodajne cene koji ne može biti niži od **700€** u dinarskoj protivvrednosti.

#### **II. ZAMENA**

Posrednička naknada se naplaćuje od svake strane u zameni u iznosu:

- **od 2%** od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom koji ne može biti niži od **200€** u dinarskoj protivvrednosti.

#### **III. ZAKUP**

1. **Zakupodavac** - posrednička naknada od zakupodavca se naplaćuje u iznosu:
  - **od 50% mesečne zakupnine za zakup trajanja do 12 meseci,**

- od 75% mesečne zakupnine za zakup trajanja od 12 do 36 meseci,
- od 100% mesečne zakupnine za zakup trajanja preko 36 meseci.

2. **Zakupac** – posrednička naknada od zakupca se naplaćuje u iznosu:

- od 50% mesečne zakupnine za zakup trajanja do 12 meseci,
- od 75% mesečne zakupnine za zakup trajanja od 12 do 36 meseci,
- od 100% mesečne zakupnine za zakup trajanja preko 36 meseci.

PDV (porez na dodatu vrednost 20%) nije uračunat u cenu.

#### IV. TROŠKOVI DODATNIH USLUGA

Nalogodavac i Posrednik mogu Ugovorom o posredovanju ugovoriti i sledeće dodatne usluge koje će Posrednik izvršiti:

1. **Prezentacija nepokretnosti na udaljenim lokacijama** – u zavisnosti od udaljenosti nepokretnosti koju je potrebno prezentovati potencijalnom kupcu ili zakupcu, Posredniku se isplaćuju dodatni troškovi u visini od:
  - 2.000,00 RSD - po jednom izlasku na lokaciju koja je od centra naselja Aleksinac udaljena od 6 km do 15 km,
  - 5.000,00 RSD - po jednom izlasku na lokaciju koja je od centra naselja Aleksinac udaljena od 15 km do 50 km,
  - 12.000,00 RSD - po jednom izlasku na lokaciju koja je od centra naselja Aleksinac udaljena od 50 km do 100 km,
  - 24.000,00 RSD - po jednom izlasku na lokaciju koja je od centra naselja Aleksinac udaljena od 100 km do 250 km.
2. **Reprezentacija** – ako će u postupku pregovaranja o zaključenju odgovarajućeg predugovora ili ugovora Posrednik imati dodatne troškove reprezentacije u cilju izvršenja ugovorenog posla, Posredniku se isplaćuju dodatni troškovi na ime reprezentacije u visini od:
  - 0,5% od kupoprodajne cene nepokretnosti kod kupoprodaje,
  - 0,5% od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenu kod zamene nepokretnosti,
  - 3% od mesečne cene zakupnine kod zakupa.
3. **Oglašavanje na plaćenim portalima** – za oglašavanje nepokretnosti na portalima na kojima se oglašavanje plaća, odnosno na portalima nadjidom.com, 4zida.rs, nekretnine.rs i indomnio, Posrednik ima pravo na isplatu dodatnih troškova od strane Nalogodavca u visini od:
  - 7.500,00 RSD – za oglašavanje do 30 dana,
  - 18.000,00 RSD – za oglašavanje od 30 do 90 dana,
  - 25.000,00 RSD – za oglašavanje preko 90 dana.

4. **Dodatne administrativno – agencijske usluge** – za posebne aktivnosti koje obuhvataju skeniranje i štampanje sve neophodne dokumentacije, učešće i prisustvo Posrednika prilikom primopredaje dokumentacije, kao i za obezbeđivanje stručne pomoći u vezi sa izradom odgovarajućeg predugovora, ugovora i ostale potrebne dokumentacije (izjava, zapisnika) Posredniku pripada naknada za izvršenje dodatnih usluga u visini **od 12.000,00 RSD**.
5. **Ostale usluge** – sve ostale usluge koje nisu predviđene ovim cenovnikom, odnosno Opštim uslovima poslovanja Posrednika, biće sporazumno uređene saglasnošću volja Nalogodavca i Posrednika tako što će posebnom klauzulom Ugovora o posredovanju biti definisani obim i vrsta dodatnih aktivnosti koje je potrebno preduzeti kao i visina naknade koja po tom osnovu pripada Posredniku.

### **Prelazne i završne odredbe**

#### **Član 26.**

Donošenjem ovih Opštih uslova poslovanja prestaju da važe i da se primenjuju odredbe Opštih uslova poslovanja broj 1/2023 od 31.07.2023.

**Preduzetnik**



**Nemanja Stanković**