

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

### OPŠTE ODREDBE

1 Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da prihvata odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

2 Opšti uslovi su sastavni deo ugovora o posredovanju sklopljenog između posrednika i nalogodavca.

3 Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Opštih uslova imaju sledeće značenje:

- **Posrednik u prometu nepokretnosti – Privredno društvo "UNIKVADRAT"** d.o.o. BEOGRAD, Ulica Visoka broj 29a, Mat. br. 21243795 PIB 109792811, br. upisa u registar posrednika 770

- **Posredovanje u prometu nepokretnosti** – su radnje posrednika u prometu nepokretnosti koje se tiču povezivanja nalogodavca i trećeg lica te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost naročito pri kupovini i prodaji.

- **Nalogodavac** je fizičko ili pravno lice koje s posrednikom u prometu nepokretnosti sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavac, kupac).

- **Treće lice** je lice koje posrednik u prometu nepokretnosti nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost.

- **povezana lica** su bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj nalogodavca-fizičkog lica ili trećeg lica sa kojim posrednik dovede u vezu nalogodavca, odnosno direktor, zastupnik, osnivač, član upravnog odbora nalogodavca-pravnog lica odnosno sa njima povezana lica u smislu ovog stava.

- **Posrednička naknada** je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja

### PONUĐA NEPOKRETNOSTI

1. Naša ponuda je zasnovana na podacima koje primimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i ceni nepokretnosti te mogućnost da je oglašavana nepokretnost već prodana ili je vlasnik nepokretnosti odustao od prodaje.

2. Naše ponude i obaveštenja nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje sme preneti trećoj osobi.

3. Ako je nalogodavac već upoznat sa nepokretnostima koje smo mu ponudili, odnosno već doveden u vezu sa trećim licem zainteresovanim za kupovinu nepokretnosti, obavezan nas je bez odlaganja o tome obavestiti pisanim putem, putem elektronske pošte, faksom ili preporučenim pismom. U suprotnom, i u odnosu na te nepokretnosti smatraće se da je nalogodavac u vezu sa trećim licem doveden u vezu posredovanjem posrednika.

### OPIS POSLOVA KOJE JE POSREDNIK DUŽAN DA OBAVI

1. Posrednik u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje:

a. da zaključi ugovor o posredovanju sa nalogodavcem u pisanom obliku;

b. da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;

c. da da nalogodavcu objektivno mišljenje o prosečnoj ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;

d. da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet je predmet posredovanja i da upozori nalogodavca naročito na očigledne 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, a sve na osnovu raspoložive svojinske dokumentacije i postojećih javnih evidencija (katastarska evidencija nepokretnosti i registar sudskih zabrana);

e. 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 ;

f.- da omogući pregled nepokretnosti;

g.- 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 Ne smatra se da je povređena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke posrednik otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo preko potrebno da bi posrednik ispunio svoju obavezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

h.- da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;

i.- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;

j.- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);

k.- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;

2. Obaveze posrednika iz stave 1 predstavljaju uobičajene radnje u postupku posredovanja te u zavisnosti od posebnih karakteristika i okolnosti konkretnog posredovanog posla, posrednik može biti obavezan da izvrši samo neke od navedenih radnji a da se time ne dovede u pitanje izvršenje obaveze posrednika u celosti.

3. Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) radi 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 sa njim povezano 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.

4. Posrednik će poslove posredovanja obavljati preko ovlašćenih agenata prodaje i drugih stručnih službi. U poslovanju sa konkretnim nalogodavcem, posrednik će u skladu sa organizacijom poslovanja, odrediti jednog ili više agenata koji će biti zaduženi za neposrednu saradnju sa tim nalogodavcem. Nalogodavac ima pravo da zahteva da mu se odredi drugi agent prodaje umesto ranije određenog, bez obaveze navođenja razloga zbog kojih traži promenu.

#### **OBAVEZE NALOGODAVCA – PRODAVCA**

1. Nalogodavac – prodavac nepokretnosti u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje:

a. da zaključi ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku;

b. da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,

c. da posredniku da na uvid originale 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, kao i na druge okolnosti koje su od značaja za utvrđivanje pravnog statusa nepokretnosti;

d. da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;

e. da obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;

f. da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno ili proističe iz zakona i/ili ovih opštih uslova, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

g. 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 (naročito o činjenici da je sam ili preko drugog posrednika istu ponudio po nižoj ceni);

h. 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;

i. da snosi troškove taksi i naknada za pribavljanje svih potrebnih isprava a naročito izvoda iz javnih evidencija (matične knjige, katastarska evidencija nepokretnosti, evidencija Agencije za privredne registre i sl.) kao i troškove vođenja postupaka potrebnih radi ažuriranja svojinske dokumentacije.

2. Ukoliko nalogodavac sam ili preko drugog posrednika oglasi prodaju nepokretnosti po nižoj ceni od cene ponuđene preko posrednika, a o tome ne obavesti posrednika u roku utvrđenom u predhodnom stavu posrednik je ovlašćen da sam, bez pribavljanja posebne saglasnosti nalogodavca, snizi cenu po kojoj oglašava prodaju predmetne nepokretnosti do iznosa po kome se ta nepokretnost oglašava od strane nalogodavca i trećih lica.

3. Nalogodavac odgovara za štetu nanetu posredniku i trećim licima, ukoliko nije postupao prema načelima savesnosti, a naročito u pogledu pravnog statusa i fizičkih karakteristika nepokretnosti.

4. Nalogodavac je obavezan da posredničku nadoknadu isplati posredniku koji ga je prvi put doveo u vezu sa kupcem a u slučaju da posrednika dovede u vezu sa nalogodavcem lice koje je već razgledalo predmetnu nepokretnost, obavezan je da o tome upozna posrednika kako bi se izbegli potencijalni sporovi

između nalogodavca i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učini smatraće se da je nalogodavac sa potencijalnim kupcem prvi put doveden u vezu posredstvom posrednika "UNIKVADRAT" doo Beograd .

## **OBAVEZE NALOGODAVCA – KUPCA**

1. Nalogodavac – kupac nepokretnosti u okviru usluge posredovanja prihvata obavezu da izvrši sledeće radnje

a. da zaključi ugovor o posredovanju sa posrednikom u pisanom obliku;

b. da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,

c. da obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti za čiju kupovinu je zainteresovan, što posebno uključuje što preciznije podatke o željenoj ceni, lokaciji, strukturi i dr;

d. da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno ili proističe iz zakona i/ili ovih opštih uslova, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

e. da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa načinom plaćanja, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene;

f. da odmah obavesti posrednika da je lice čiju nepokretnost je nalogodavac razgledao preko posrednika, pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika

2. Nalogodavac odgovara za štetu ukoliko nije postupao prema načelima savesnosti

3. Nalogodavac je obavezan da posredničku naknadu isplati posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je nalogodavac razgledao predmetnu nepokretnost (posredstvom dugog posrednika ili sam) pre nego što mu je posrednik „UNIKVADRAT“ doo Beograd istu pokazao obavezan je da o tome upozna posrednika, kako se ne bi dupliralo razgledanje, te kako bi se izbegli potencijalni sporovi između nalogodavca i posrednika kao i posrednika međusobno, a u slučaju da to ne učine smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao posredstvom posrednika „UNIKVADRAT“ doo Beograd.

4. Nalogodavac je obavezan da neposredno pre razgledanja nepokretnosti potpiše posredniku nalog, ponudu ili potvrdu o gledanju nepokretnosti, u kojoj potvrđuje da je predmetnu nepokretnost gledao posredstvom posrednika.

5. U slučaju da nalogodavac odbije da potpiše nalog, ponudu ili potvrdu posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže. U slučaju da je posrednik pokazao predmetnu nepokretnost nalogodavcu ili povezanim licima, na način opisan u delu 3.stav 3. ovih opštih uslova poslovanja, i pored odbijanja da potpiše nalog, ponudu ili potvrdu, pa nalogodavac ili sa njim povezana lica u smislu ovih opštih uslova poslovanja, zaključi ugovor o prometu predmetne nepokretnosti, činjenica da je nalogodavca u vezu sa prodavcem doveo posrednik će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima-svedocima, pisanom ili elektronskom dokumentacijom, sms porukama i slično.

## **UGOVOR O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU**

1. Budući da je ugovor o ekskluzivnom posredovanju rezultat posebnog odnosa između nalogodavca i posrednika, istim se odnosi nalogodavca i posrednika mogu ugovoriti na drugačiji način u odnosu na ove opšte uslove poslovanja.

2. Sve odredbe ovih opštih uslova poslovanja odnose se i na ugovor o ekskluzivnom posredovanju, u odnosu na ona pitanja koja samim ugovorom nisu rešena na drugačiji način, pod uslovom da nisu u suprotnosti sa odredbama zakona kojima je ureden ugovor o ekskluzivnom posredovanju i sa pravnom prirodom ugovora o ekskluzivnom posredovanju

## **PRAVA POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA**

1. Posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca (prodavac/zakupodavac) 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.

2. 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.

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

## **OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU I TROŠKOVE**

1. Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja prvog pravnog akta koji u cilju realizacije posredovanog posla ugovorne strane zakluče (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako posredovani pravni posao umesto nalogodavca – kupca, zaključi sa njim povezano lice kao i u slučaju da nalogodavac – prodavac, umesto sa trećim licem sa kojim ga je posrednik doveo u vezu, zaključi posredovani pravni posao sa povezanim licem tog trećeg lica.
6. Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od dvanaest meseci 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.
7. 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.
8. Posrednik 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 obavlja poslove posredovanja.
9. Ukoliko nalogodavac pre isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora bez obzira da li je plaćanje tih troškova izričito ugovoreno ugovorom o posredovanju.
10. Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakva potraživanja osim obaveze nalogodavca da plati posredniku one troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.
11. Posrednička naknada koja se obračunava u procentima u odnosu na ugovornu cenu predmetne nepokretnosti izraženu u evrima ili drugoj stranoj valuti, plaća se u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu „Raiffeisen banke“ Beograd, važećem na dan plaćanja.

## **UGOVOR O POSREDOVANJU**

1. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca i to u pisanom obliku. Pod pojmom pisanog ugovora podrazumeva se i ugovor zaključen u elektronskom obliku u skladu sa propisima koji uređuju elektronsko poslovanje.
2. Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vreme. Rok trajanja ugovora određuje se Ugovorom o posredovanju, u svakom pojedinačnom slučaju posredovanja. Ugovor o posredovanju se može pisanim sporazumom ugovornih strana više puta produžiti.
3. Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor o posredovanju, smatraće se da je isti sklopljen na određeno vreme od 12 (dvanaest) meseci.
4. Nalogodavac i posrednik dužni su jedan drugoga obavestiti o prestanku ugovora o posredovanju najkasnije 15 (petnaest) dana pre isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ukoliko ne žele nastaviti ugovorni odnos posredovanja. Obaveštenje o prestanku ugovora daje se u pisanom obliku. U protivnom, ukoliko Nalogodavac i/ili Posrednik ne obavesti drugu stranu o prestanku ugovora, ugovor se smatra prećutno produženim na isti rok na koji je bio prvobitno sklopljen.

5. Posrednik i Nalogodavac u slučaju prećutno produženog trajanja ugovora mogu u bilo koje doba otkazati ugovor.

6. Ugovor o posredovanju se može jedanput prećutno produžiti. Po proteku dvostrukog roka na koji je sklopljen prvobitni ugovor, ugovor prestaje, te se mora sklopiti novi ugovor o posredovanju ukoliko stranke žele nastaviti ugovorni odnos.

7. Posrednik može odbiti sklopiti ugovor o posredovanju s Nalogodavcem na osnovu svoje slobodne procene, a naročito u bilo kom od sledećih slučajeva:

a. ako je Nalogodavac maloletna osoba ili osoba koja je potpuno ili delimično lišena poslovne sposobnosti, a ne postoji odobrenje zakonskog zastupnika.

b. ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi identiteta fizičkog ili pravnog lica, te njegovoj pravnoj i poslovnoj sposobnosti ili ovlašćenju o zastupanju nisu istiniti, odnosno ako postoji osnovana sumnja da dati podaci u vezi nekretnine nisu istiniti,

c. ako je nad Nalogodavcem pravnim licem pokrenut postupak stečaja, ili se iz poslovanja Nalogodavca može zaključiti da je prezadužen ili nesposoban za plaćanje, ili ako postoji bilo kakva dospel, a neplaćena obaveza Nalogodavca prema Posredniku,

d. ako na poseban zahtev Posrednika Nalogodavac odbije dati podatke o članovima njegovog domaćinstva (povezanim licima) ili bliskim osobama pravnog lica.

#### **SARADNJA SA DRUGIM POSREDNICIMA**

1. Posrednik u okviru obavljanja usluge posredovanja može saradivati sa drugim posrednicima koji na tržištu posluju u skladu sa zakonom, s tim da u slučaju zaključenja posredovanog posla čija realizacija je rezultat saradnje posrednika sa drugim posrednicima, nalogodavac ne može imati veće obaveze od onih koje je ugovorio sa posrednikom.

2. Posrednik je ovlašćen da poslove posredovanja za nalogodavca poveri podposredniku posebnim ugovorom, uz obavezu da nalogodavca o zaključenju takvog ugovora obavesti u roku od 3 dana od dana zaključenja, osim ukoliko ugovorom o posredovanju nije izričito isključeno pravo na zaključenje ugovorom o podposredovanju. Navedenim ugovorom o podposredovanju ne mogu biti ugovorene nikakve dodatne obaveze za nalogodavca.

#### **ODGOVORNOST ZA ŠTETU**

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

2. 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.

3. Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ogovornih strana u prometu, koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru (Predugovoru).

4. 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 prikrio od kupca), kao ni za pravne nedostatke nepokretnosti.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

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

2. Nalogodavci i treća lica sve svoje sugestije, primedbe, pohvale, obaveštenja ili reklamacije mogu dostavljati posredniku pisanim putem na adresu Beograd, Visoka broj 29a, elektronskom poštom na adresu office@unikvadrat.co.rs, putem telefona 011/354 55 66 kao i neposredno u poslovnim prostorijama posrednika.

3. 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.

3. U slučaju spora nadležan je Drugi osnovni sud u Beogradu.