

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Agencija za posredovanje u prometu i zakupu nekretnina LUR NEKRETNINE Hadzi Melentijeva 30 Beograd- Vračar PIB 113648384 MB 66975339, upisana u Registar posrednika pod rednim brojem 1634 dana 16.05.2023, brojem licence 4155, na osnovu odredaba člana 28 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti donosi OPSTE USLOVE POSLOVANJA

1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuju se poslovni odnosi između agencije za posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti LUR NEKRETNINE kao posrednika i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama ovih opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

Značenje izraza koji se upotrebljavaju u ovim opštim uslovima poslovanja:

Posrednik- NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA PROMET I ZAKUP NEKRETNINA LUR NEKRETNINE

Drugi posrednik- svaka druga agencija za posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti koja je registrovana u Registru posrednika

Nalogodavac- je fizičko ili pravno lice (prodavac, kupac, zakupac ili zakupodavac) koje sklapa pisani ugovor o posredovanju sa agencijom za nekretnine, angažujući posrednika da u njegovo ime i za njegov račun pronađe kupca, prodavca, zakupca ili nekretninu za zakup

Posredovanje-svaka aktivnost usmerena na dovodjenje u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti

Agencijska provizija- novčana naknada za posredovanje u prometu ili zakupu nepokretnosti

Povezano lice- lice koje je nalogodavcu supružnik, vanbracni partner, potomak, roditelj, braća i sestre, baba, deda, punomocnik (ukoliko je nalogodavac fizičko lice,) kao i članovi privrednog društva, zastupnici, zaposlena lica, kao i lica koja su sa nalogodavcem bila prisutna pri prezentaciji nepokretnosti

Pravni posao- Ugovor o kupoprodaji, razmeni, zakupu nepokretnosti, suinvestiranju, kao i Predugovor

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

UGOVOR O POSREDOVANJU

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prodaji, kupovini odnosno zakupu nepokrentosti (u daljem tekstu Ugovor o posredovanju) zaključen u pisanoj ili elektronskoj formi između Nalogodavca I Posrednika kojim se uređuju njihova međusobna prava I obaveze

OBAVEZE POSREDNIKA

Posrednik se obavezuje da sa paznjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju efikasne prodaje/ izdavanja nepokretnosti , a posebno će:

-nastojati da nadje I dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju, odnosno zaključilo ugovor koji je predmet posredovanja

-dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu I drugim relevantnim okolnostima

-dati pravni savet vezano za terete, zabeležbe ili bilo kakva druga opterećenja na nepokretnosti

-izvršiti uvid u isprave Kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti, te upozoriti Nalogodavca na postojanje eventualnih terete, ograničenja ili smetnji

- kao Posrednik aktivno voditi pregovore I nastojati da dodje do zaključenja ugovora, imajući uvek u vidu najbolji interes Nalogodavca

-čuvati podatke o licnosti Nalogodavca

-obaveštavati Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate

- preduzimati sve aktivnosti dobrog marketinga u cilju najbolje prezentacije nepokretnosti

-voditi evidenciju o prezentaciji nepokretnosti

OBAVEZE NALOGODAVCA

-da sa Posrednikom zaključi ugovor o posredovanju u pisanoj formi

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

- da Posredniku prezentuje svu dokumentaciju kojom dokazuje svoje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti, odnosno da Posredniku da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa/zakupa
- da Posredniku dostavi kopiju odnosno očitanu licnu kartu I drugu dokumentaciju koju je Posrednik dužan da pribavi od Nalogodavca u skladu sa odredbama Zakona o sprečavanju pranja novca I finansiranja terorizma
- da omogući Posredniku da licima zainteresovanim za nepokretnost istu prezentuje, uradi fotografije, video snimak I sve druge radnje potrebne za oglašavanje nepokretnosti
- da potpiše list evidencije (zapisnik) prilikom svake prezentacije nepokretnosti sa naznakom datuma I vremena razgledanja
- da precizno saopšti Posredniku svoje uslove prodaje/zakupa I blagovremeno obavestava Posrednika o svakoj izmeni cene I uslovima
- da ukaze Posredniku na sve unknjizene I neunknjizene terete (dugovanja za komunalne usluge, infostan, struju... prava trećih lica) koji postoje na nepokretnosti
- da isplati Posredniku ugovorenu posrednicku naknadu, da nadoknadi posredniku sve troškove I eventualnu štetu koji nisu uključeni u posrednicku naknadu nastale tokom posredovanja
- da odmah obavesti Posrednika da je lice koje je posredstvom posrednika gledalo nepokretnost (ili sa njim povezano lice) pokazalo nameru da mimo Posrednika zaključi predugovor/ugovor o kupoprodaji ili zakupu nepokretnosti ili da obavi neki drugi pravni posao koj je nastao kao rezultat rada Posrednika
- da nadoknadi štetu ako je dao netacne ili nepotpune podatke
- da o svom trošku pribavi svu potrebnu dokumentaciju
- Ukoliko Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi Ugovor o posredovanju protivno nacelu svesnosti I postenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, u visini ugovorene posrednicke naknade

EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Na osnovu člana 26 Zakona o posredovanju u prometu I zakupu nepokretnosti Nalogodavac se može obavezati izricitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje sa predmetnom nepokretnoscu kao I da neće SAM u

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

sredstvima javnog informisanja, portalima za prodaju nepokretnosti u Republici Srbiji, na društvenim mrežama i u neposrednoj blizini same nepokretnosti oglašavati predmetnu nepokretnost, u protivnom to ce se smatrati bitnom povredom Ugovora sto za posledicu ima raskid ugovora i obavezu Nalogodavca da isplati naknadu štete Posredniku

Ukoliko za vreme vazenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću za koji je posredovao drugi posrednik ili Nalogodavac sam bez posrednika, duzan je da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete isplati posrednicku proviziju u dvostrukom iznosu odmah, a najkasnije 5 (pet) dana od dana prijema pismena

POSREDNIČKA NAKNADA

Posrednik stice pravo na posredničku naknadu kada Nalogodavac zaključi ugovor o zakupu ili predugovor odn. ugovor (kada nije prethodilo zaključenje predugovora) o prodaji nepokretnosti sa prodavcem kupcem ili sa njima povezanim licem (bracni ili vanbracni partner, deca, roditelji, brat, sestra, unuci..) sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu.

Visina posrednicah provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje ili zakupa nepokretnosti naplacuje se u skladu sa zaključenim Ugovorom o posredovanju. Posrednicka naknada se naplacuje u procentu (%) od vredosti pravnog posla i to :

-kupoprodaja nepokretnosti od 1% do 3% od postignutog iznosa kupoprodajne cene

-kupoprodaja nepokretnosti u slucaju ekskluzivnog posredovanja od 2% do 3% od iznosa postignute kupoprodajne cene

-zakup 50% od iznosa jedne mesecne zakupnine

-razmena nepokretnosti do 3% od ukupne vrednost nepokretnosti koje se razmenjuju

Posrednik i Nalogodavac Ugovorom o posredovanju mogu ugovoriti manji ili veci iznos posrednicke naknade od iznosa utvrdjenog u Opstim uslovima poslovanja

Ugovorom o posredovanju se moze ugovoriti da Nalogodavac u slucaju da ne ispuni neku od svojih ugovornih obaveza, duzan je da plati uvecanu posrednicku naknadu.

OSLOBAĐANJE OD AGENCIJSKE PROVIZIJE

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

U skladu sa svojom poslovnom politikom Posrednik kod ekskluzivnog posredovanja u prodaji I zakupu nepokretnosti može u potpunosti osloboditi vlasnika nepokretnosti plaćanja agencijske provizije, što će se posebno regulisati Ugovorom o posredovanju.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Posrednik ne snosi odgovornost za eventualnu štetu koju Nalogodavac pretrpi a koja nastane kao posledica radnje ili propuštanja druge ugovorne strane sa kojom je Nalogoavac zaključio predugovor ili ugovor o kupoprodaji ili zakupu nepokretnosti.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa niti za eventualne skrivene mane, već je to isključivo odgovornost prodavca/zakupodavca.

Nalogodavac je dužan da Posredniku nadokandi svu štetu koju mu eventualno pricini.

VAŽENJE UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju zaključuje se na period naveden u samom ugovoru na određeno ili na neodređeno vreme, ukoliko nije precizirano, smatra se da je ugovor zaključen na određeno trajanje od 12 meseci od dana zaključenja ugovora. Po isteku ugovorenog perioda, ugovor se može proizvesti automatski ili sporazumom stranaka što će se precizirati samim Ugovorom o posredovanju.

Ugovor o posredovanju prestaje

-ispunjenjem ugovornih obaveza-zaključenjem pravnog posla za koji se posredovalo

-istekom roka na koji je zaključen

-sporazumnim raskidom ugovornih strana

-jednostranim raskidom jedne od ugovornih strana pod uslovom da raskid nije u suprotnosti sa načelom savesnosti I postenja.

U slučaju jednostranog raskida, izjava o jednostranom raskidu mora biti data pisanim putem.

ZAVRŠNE ODREDBE

Za sve što nije regulisano Ugovorom o posredovanju, Opštim uslovima poslovanja, primenjivace se odredbe Zakona o posredovanju u prometu I zakupu nepokretnosti I Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca I finansiranju terorizma, kao I drugih propisa Republike Srbije.

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339

U slučaju eventualnog spora Posrednik I Nalogodavac će nastojati da ga reše mirnim putem, a ukoliko to nije moguće postići ugovara se nadležnost stvarno I mesno nadležnog suda u Beogradu

U Beogradu, dana 24.06.2026

**NADA USKOKOVIĆ PR AGENCIJA ZA
PROMET I ZAKUP NEKRETNINA**

LUR NEKRETNINE

Hadži-Melentijeva 30 Beograd-Vračar •
nada.us@mts.rs • +381.65.557.88.68

tekući račun 340-0000011440584-76 Erste Bank a.d • MB 66975339
