



**JELENA ĐORĐEVIĆ PR,  
AGENCIJA ZA PROMET  
NEKRETNINA  
FENIKS NEKRETNINE 034, KRAGUJEVAC**  
Daničićeva 53, Kragujevac  
Telefon: +381 66 661 0282  
E-mail: [office@feniksnekretnine034.rs](mailto:office@feniksnekretnine034.rs)

Na osnovu člana 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ( „Sl. Glasnik RS“, br. 95/2013, 41/2018 i 91/2019) **JELENA ĐORĐEVIĆ PR, AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC**, iz Kragujevca, sa sedištem u ul. Daničićeva 53, MB 67753488, PIB 114658922 , donosi i objavljuje

### **OPŠTE USLOVE POSLOVANJA**

#### **OPŠTE ODREDBE**

Opštim uslovima poslovanja **JELENA ĐORĐEVIĆ PREDUZETNIK AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC** iz Kragujevca, sa sedištem u ul. Daničićeva 53, MB 67753488, PIB 114658922, upisan u Registar posrednika pod brojem 1918 ( u daljem tekstu: Posrednik), uređuju se međusobni odnosi Posrednika u prometu nepokretnosti i fizičkog ili pravnog lica, koji sa Posrednikom zaključuje Ugovor o posredovanju u cilju zaključenja određenog pravnog posla koji se tiče prometa ili zakupa nepokretnosti ( u daljem tekstu: Nalogodavac).

Pojedini izrazi koji se upotrebljavaju u ovim Opštim uslovima poslovanja imaju sledeće značenje:

- **Posrednik** – JELENA ĐORĐEVIĆ PREDUZETNIK AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC iz Kragujevca, sa sedištem u ul. Daničićeva 53, MB 67753488, PIB 114658922,
- **Drugi posrednik** – svaka druga agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti koja je registrovana u Registru posrednika izuzev JELENA ĐORĐEVIĆ PREDUZETNIK AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC iz Kragujevca ;
- **Nalogodavac** – prodavac, kupac, zakupodavac, zakupac, odnosno fizičko ili pravno lice koje sa Posrednikom zasnuje poslovni odnos, odnosno lice koje angažuje Posrednika za posredovanje;
- **Posredovanje** – delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa Nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njima pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu;
- **Posrednička naknada (provizija)** – novčana naknada za posredovanje;
- **Zakon** – Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ( „Sl. Glasnik RS“, br. 95/2013, 41/2018 i 91/2019);
- **Povezano lice** – lice koje je Nalogodavcu supružnik, vanbračni partner, potomak (deca i unuci), roditelji, braća i sestre ukoliko je Nalogodavac fizičko lice, kao i članovi privrednog društva, zastupnici i zaposlena lica, njihov supružnik, vanbračni partner, potomak (deca i unuci), roditelji, braća i sestre ukoliko je Nalogodavac pravno lice, kao i lica koja su sa Nalogodavcem prisustvovala prezentaciji nepokretnosti;
- **Pravni posao** – Predugovor/Ugovor o kupoprodaji, razmeni, zakupu nepokretnosti, zajedničkom ulaganju (investiranju/suinvestiranju).

Nalogodavac koji se obrati Posredniku elektronskim putem ili sa Posrednikom zaključi Ugovor o posredovanju, odnosno koji angažuje Posrednika za posredovanje, potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama ovih Opštih uslova poslovanja koji predstavljaju sastani deo svakog Ugovora o posredovanju.

### **PONUĐA NEPOKRETNOSTI**

Ponuda nepokretnosti Posrednika zasniva se na podacima koje je Posrednik dobio od Nalogodavca ili neposrednim opažanjem prilikom pregleda nepokretnosti.

Nalogodavac pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću potpisom na ugovoru o posredovanju u prometu ili zakupu nepokretnosti garantuje da su podaci koje je dao Posredniku, a koji se odnose na predmetnu nepokretnost i stvarna prava na istoj, u potpunosti istinita.

### **UGOVOR O POSREDOVANJU**

Posredovanje se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prodaji, kupovini odnosno zakupu nepokretnosti ( u daljem tekstu: Ugovor o posredovanju), zaključenog u pisanoj ili elektronskoj formi između Nalogodavca i Posrednika kojim ugovorom se uređuju njihova međusobna prava i obaveze.

Ugovor o posredovanju sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza Nalogodavca i Posrednika, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

Posrednik je dužan da primerak Ugovora o posredovanju preda Nalogodavcu u toku od tri dana od dana zaključenja istog.

### **PRAVA I OBAVEZE POSREDNIKA**

Posrednik se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će obavljati sledeće:

- Nastojati da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- Dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti Nalogodavca naročito na: moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti; upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti; postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- Obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- Omogućiti pregled nepokretnosti;
- Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;
- Čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca i po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnosti ili sa poslom za koji posreduje;
- Obavestiti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koji su mu poznate ili mu moraju biti poznate.
- Posrednik ima prava da po svom izboru angažuje advokata za stručnu pomoć, sačinjavanje predugovora, ugovora, priznanice i drugih akta a sve u cilju zaključenja pravnog posla koji je predmet posredovanja.
- 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 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 sve obaveze iz Ugovora o posredovanju može punovažno izvršavati elektronskim putem.

Smatra se da je Posrednik izvršio posredovanje ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa trećim licem sa kojim je Nalogodavac pregovarao o zaključenju pravnog posla, a naročito ako je:

- Neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treće lice u razgledanje nekretnine;

- Organizovao susret između Nalogodavca i druge ugovorne strane radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- Saopštio Nalogodavcu ime, broj telefona, e-mail adresu druge ugovorne strane koja je zainteresovana ili ovlašćena za zaključenje pravnog posla;
- Saopštio Nalogodavcu tačnu lokaciju (ulicu i broj) tražene nekretnine.

### **OBAVEZE NALOGODAVCA**

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste posredovanog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- Obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- Dati Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način u dogovoreno vreme;
- Obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i sl;
- Predati Posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- Isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
- Obavestiti Posrednika 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 dana nastale promene.
- Da **ODMAH**, a najkasnije u roku od 24 sata, obavesti **POSREDNIKA** ako je potencijalni kupac (ili sa njim povezana lica), sa kojim ga je **POSREDNIK** doveo u vezu i kome je **POSREDNIK** prezentovao nepokretnosti, pokaže interesovanje da bez učešća **POSREDNIKA** zaključi pravni posao za predmetnu nepokretnost.

Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, osim ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

### **EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE**

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi za predmetnom nepokretnosti, niti će istu prodati lično.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću za koju je ugovorena klauzula ekskluzivnog posredovanja, i to posredovanjem drugog posrednika ili je Nalogodavac predmetnu nepokretnost prodao lično, Nalogodavac je dužan da Posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

### **PRAVO NA POSREDNIČKU NAKNADU**

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu kada Nalogodavac zaključi Predugovor ili Ugovor o posredovanju (kada prethodno nije zaključen Predugovor) ili Ugovor o zakupu nepokretnosti za nepokretnost koja je predmet posredovanja i to sa kupcem ili sa njim povezanim licima.

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu i kada je Nalogodavac sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu zaključio pravni posao koji se razlikuje od onog za koji se posredovalo, koji je iste vrednosti kao i pravni posao, odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje ili zakupa nepokretnosti koja je predmet posredovanja naplaćuje se u skladu sa Cenovnikom posredničkih naknada koji je sastavni deo ovih Opštih uslova.

Posrednik i Nalogodavac Ugovorom o posredovanju mogu ugovoriti i veći iznos posredničke naknade od iznosa koji je naveden u Cenovniku koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

U skladu sa svojom poslovnom politikom Posrednik može Nalogodavcu, ukoliko okolnosti konkretnog slučaja to opravdavaju, odobriti popust na iznos posredničke naknade.

**NALOGODAVAC** se izričito obavezuje da **POSREDNIKU**, na ime naknade štete, u visini ugovorene posredničke provizije u slučaju da bez pristustva i znanja **POSREDNIKA**, sam ili posredstvom drugog posrednika, zaključi Predugovor o kupoprodaji ili Ugovor o kupoprodaji kojim se prenosi pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora na kupca sa kojim ga je **POSREDNIK** prvi doveo u vezu, ili sa njim povezanim licima, bez obzira na momenat zaključenja Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti. Opređeljeni iznos predstavlja unapred dogovorenu visinu naknade štete koju je **POSREDNIK** pretrpeo, te se visina štete u slučaju spora neće posebno dokazivati.

Posrednička provizija obuhvata troškove angažovanja advokata po izboru Posrednika u cilju realizacije pravnog posla, osim u slučaju da nakon što Posrednik angažuje advokata za sačinjavanje predugovora, ugovora, priznanice ili drugih akata jedna od ugovornih strana odustane od zaključenja pravnog posla ili zaključi pravni posao bez Posrednika ili posredstvom drugog posrednika. U tom slučaju, troškove advokata snosi Nalogodavac u skladu sa važećom Tarifom o naknadama i nagradama za rad advokata.

#### **ODGOVORNOST ZA ŠTETU**

Posrednik je dužan da prilikom obavljanja posredovanja pristupa sa pažnjom dobrog privrednika.

Posrednik je odgovoran za štetu koja nastane po Nalogodavca usled neispunjenja ugovornih obaveza koje je Posrednik imao na osnovu Ugovora o posredovanju i ovih Opštih uslova poslovanja.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje ili neizvršenje ugovorne obaveze bilo koje od ugovornih strana koje su ugovorne strane međusobno preuzele zaključenjem predugovora ili ugovora o kupoprodaji ili zakupu nepokretnosti.

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

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa niti za eventualne skrivene mane. Za kvalitet nepokretnosti i skrivene mane kupcu/zakupcu odgovara prodavac/zakupodavac.

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

#### **SNIMANJE RAZGOVORA, POVERLJIVOST I AUTORSKA PRAVA**

Nalogodavac je saglasan da Posrednik može snimati međusobne telefonske konverzacije a koje su u vezi sa nekretninom koja je predmet ugovora o posredovanju, da može da fotografiše ili napravi video snimak iste, a sve u svrhu realizacije Ugovora.

Sve fotografije, video zapisi, tehnički crtež i tekstualni opis nepokretnosti, a koje sačini Posrednik, isključiva su intelektualna svojina Posrednika, te Nalogodavac ili bilo koja treća lica nemaju prava da iste objavljuju, koriste, umnožavaju i stavljaju u promet bez prethodne pisane saglasnosti Posrednika.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

Na odnose Posrednika i Nalogodaavca koji nisu regulisani Opštim uslovima poslovanja i Ugovorom o posredovanju, primenjivaće se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakona o prometu nepokretnosti, Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorizma, kao i drugi propisi Republike Srbije.

## CENOVNIK USLUGA

Posrednička naknada za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, razmene i iznajmljivanja nekretnina se naplaćuje u procentima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cene.

Najviša ukupna posrednička naknada	6%
Najniža ukupna posrednička naknada	2%
Posrednička naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine ( naplaćuje se od prodavca)	3% ukoliko se pojedinačnim ugovorom o posedovanju ne dogovori drugačije. Minimalni iznos je 1.000 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja
Posrednička naknada za posredovanje prilikom kupovine nekretnine ( naplaćuje se od kupca)	3% ukoliko se pojedinačnim ugovorom o posedovanju ne dogovori drugačije. Minimalni iznos je 1.000 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja
Prilikom zamene nekretnine posrednička naknada se naplaćuje od svake starane u zameni a procenat se računa od vrednosti nekretnine koju je strana stekla zamenom	3%
UNAJMLJIVANJE /ZAKUP	
50%	Za zakup u trajanju do 6 meseci (minimalni iznos od 100 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja)
75%	Za zakup u trajanju od 6 meseci do 11 meseci ( minimalni iznos 100 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja)
100%	Za zakup od 11 meseci do 24 meseca (minimalni iznos 100 eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja)

Angažovanje Posrednika i to agencije JELENA ĐORĐEVIĆ PREDUZETNIK AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC iz Kragujevca, sa sedištem u ul. Daničićeva 53 od strane Nalogodavca, odnosno zainteresovane strane – kupca, tj. zakupca pismeno ili usmeno, podrazumeva se da je zainteresovana strana upoznata sa ovim Opštim uslovima poslovanja i Cenovnikom koji su javno dostupni i samim tim zainteresovana strana prihvata sve obaveze koje iz predmetnih dokumenata proističu. Zainteresovana strana je bezpogovorno saglasna da Posrednik JELENA ĐORĐEVIĆ PREDUZETNIK AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC iz Kragujevca može naplatu svojih potraživanja izvršiti i sudskim putem, a u skladu sa napred navedenim dokumentima. U slučaju sudskog spora nadležan je stvarno nadležan sud u Kragujevcu. Opšti uslovi poslovanja su sastavni deo Ugovora o posredovanju, istaknuti su na vidnom mestu u prostorijama Posrednika.

U Kragujevcu 21.11.2024.

JELENA ĐORĐEVIĆ PR  
AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA  
FENIKS NEKRETNINE 034 KRAGUJEVAC