



**“Kuća Miljković” D.o.o. Subotica**  
**Ive Lole Ribara 10**  
**Matični broj: 20382066**  
**PIB: 105479672**  
**Registarski broj: 558**  
**Telefon:+381(0)24/ 55-18-19**

## OPŠTI USLOVI POSLOVANJA D.o.o. "KUĆA MILJKOVIĆ"

### 1. OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije "Kuća Miljković" i nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, odnosno prihvatanjem ovih uslova nalogodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa odredbama ovih uslova poslovanja.

### 2. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim, usmenim ili elektronskim putem, te je uslovljena potvrdom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i ceni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili izdavanja). Ponude i obaveštenja agencije, primalac (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije sme preneti trećim licima. Ako je primalac ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odlaganja obavestiti agenciju. Prilikom uvida u podatke i gledanja svake pojedinačne nepokretnosti iz ponude DOO "Kuća Miljković" za koju je nalogodavac zainteresovan, dužan je potpisati Priznanicu DOO "Kuća Miljković" kojom se potvrđuje da je tom prilikom stekao uvid u stanje nepokretnosti i da te informacije neće prenositi trećim licima niti stupiti u kontakt direktno sa vlasnikom nepokretnosti radi zaključenja posla mimo DOO "Kuća Miljković".

### 3. OBAVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPOVINI, PRODAJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA

Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem lice radi sklapanja posredničkog posla. Upoznati nalogodavca s prosečnom tržišnom cenom slične nekretnine. Upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine, izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim katastarskim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica 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. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija. Omogućiti pregled nekretnina. Čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje. Obavestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za nameravani posao koje su nam poznate. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla. Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora). Prisustvovati primopredaji nekretnine. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, proveriti namenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište. Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za sklapanje posredničkog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugim licem s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treće lice u razgledanje predmetne nekretnine; organizovao susret između nalogodavca i drugog ugovornog lica radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; nakon potpisivanja Priznanice nalogodavcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila drugog lica ovlašćenog za sklapanje pravnog posla ili mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nekretnine.

### 4. OBAVEZE NALOGODAVCA

Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom, u pisanom obliku. Obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te ako poseduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza prema trećoj strani. Dati posredniku na uvid 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. Osigurati posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje posredničkog posla razgledanje nekretnine. Obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cenu. Nakon sklapanja posredničkog pravnog posla, odnosno protokola ili predugovora kojim se obavezao sklopiti posrednički pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stiče već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja. Obavestiti posrednika pisanim putem o svim promenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini. 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, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

### 5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Agencija stiče pravo na naknadu u celosti u trenutku zaključenja posredničkog posla, odnosno potpisom Protokola, Predugovora ili Ugovora kojim se nalogodavac obavezao zaključiti posrednički pravni posao. Naknada se isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja Protokola, Predugovora ili Ugovora dvaju ugovornih strana, osim u slučaju kada je drugačije ugovoreno. Visina posredničkih provizija za obavljanje posredovanja prilikom kupoprodaje, zamene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cenovnikom posredničkih provizija. Agencija može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unapred akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove. Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s licem s kojim ga je u vezu dovela agencija 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. Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak, roditelj, rođeni brat ili sestra nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s licem s kojim je agencija nalogodavca dovela u vezu.

### 6. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na neodređen rok i prestaje ako dođe do sklapanja ugovora za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina u bilo kom trenutku, bez obrazlaganja razloga raskida. Ukoliko su ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina predviđeni troškovi koji prevazilaze posredničku naknadu, nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove. Ako u roku ne dužem od mesec dana od raskida ugovora o posredovanju, nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u celosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

### 7. SARADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Agencija je spremna 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.

### 8. REŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe Zakona o prometu nekretnina i Zakona o obligacionim odnosima. Za moguće sporove nadležan je Osnovni sud u Subotici.

U Subotici, 16.12.2015. godine.

  
 OSNIVAČ: ZORICA MILJKOVIĆ



  
 DIREKTOR: DRAGOMIR PIŠTINIĆ