



**NEMANJA ŽIVIĆ PR AGENCIJA ZA NEKRETNINE
SKRIVENTU BEOGRAD**

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti

Datum donošenja i primene: 02.10.2026.godine

Verzija 1.1



SADRŽAJ

I.	UVODNE ODREDBE	čl. 1–3
II.	PODACI O POSREDNIKU	čl. 4–5
III.	PONUĐA NEPOKRETNOSTI I OGLAŠAVANJE	čl. 6–8
IV.	UGOVOR O POSREDOVANJU	čl. 9–13
V.	OBAVEZE POSREDNIKA	čl. 14–15
VI.	OBAVEZE NALOGODAVCA	čl. 16–18
VII.	POSREDNIČKA NAKNADA	čl. 19–23
VIII.	TARIFNIK POSREDNIČKIH NAKNADA	čl. 24–28
IX.	ODGOVORNOST ZA ŠTETU I OSIGURANJE	čl. 29–30
X.	SPREČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANSIRANJA TERORIZMA	čl. 31
XI.	ZAŠTITA PODATAKA O LIČNOSTI	čl. 32–33
XII.	POSLOVNA TAJNA I INTELEKTUALNA SVOJINA	čl. 34–35
XIII.	PRIGOVORI, REKLAMACIJE I ZAŠTITA POTROŠAČA	čl. 36–38
XIV.	ZAVRŠNE ODREDBE	čl. 39–43

PRILOG 1 – Obrazac za odustanak od ugovora

PRILOG 2 – Izjava o saglasnosti i informisanosti nalogodavca

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Predmet Opštih uslova

(1) Ovim Opštim uslovima poslovanja (u daljem tekstu: „**Opšti uslovi**“) uređuju se poslovni odnosi između privrednog subjekta Nemanja Živić PR Agencija za nekretnine SKRIVENTU Beograd, matični broj: 68444187 (u daljem tekstu: „**Posrednik**“ ili „**Agencija**“) i njegovih nalogodavaca (u daljem tekstu: „**Nalogodavac**“), a naročito: opis poslova koje Posrednik obavlja, iznos posredničke naknade odnosno način njenog određivanja, kao i vrsta i visina troškova za dodatne usluge.

(2) Opšti uslovi doneti su radi izvršenja obaveze iz Člana 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: „Zakon“) i predstavljaju sastavni deo svakog ugovora o posredovanju koji Posrednik zaključi sa Nalogodavcem.

(3) Posrednik je dužan da Opšte uslove istakne na vidnom mestu u svom poslovnom prostoru i da ih učini dostupnim na svojoj internet prezentaciji.

Član 2.

Primena i prihvatanje

(1) Opšti uslovi primenjuju se na sve poslove posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i na dodatne usluge koje Posrednik pruža Nalogodavcu.

(2) Posrednik je dužan da Nalogodavcu pre zaključenja ugovora omogući da se upozna sa Opštim uslovima i da mu ih stavi na raspolaganje na trajnom nosaču podataka ili na drugi način koji omogućava njihovo čuvanje i reprodukciju. Potpisom ugovora Nalogodavac potvrđuje prijem Opštih uslova i njihovo prihvatanje u meri u kojoj su u skladu sa prinudnim propisima. Zaključenjem ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je pre zaključenja ugovora primio, pročitao i u celosti razumeo Opšte uslove, da je sa njima saglasan i da ih prihvata kao sastavni deo ugovornog odnosa (što će biti navedeno i u samom tekstu ugovora).

(3) Ako je pojedino pitanje ugovorom o posredovanju uređeno drugačije nego Opštim uslovima, primenjuju se odredbe ugovora o posredovanju. Na pitanja koja nisu uređena ni ugovorom ni Opštim uslovima primenjuju se odredbe Zakona, Zakona o obligacionim odnosima i drugih važećih propisa Republike Srbije.

(4) Kada je Nalogodavac potrošač, Opšti uslovi ne zamenjuju obavezu Posrednika da pre zaključenja ugovora na jasan i razumljiv način pruži sve informacije propisane Zakonom o zaštiti potrošača. Posebno, potrošaču moraju biti jasno saopšteni predmet i osnovna obeležja usluge, podaci o Posredniku, cena odnosno način njenog obračuna, svi dodatni troškovi, trajanje i uslovi prestanka ugovora, način izjavljivanja reklamacije i mogućnost vanskudskog rešavanja potrošačkog spora.

(4) Nalogodavac prihvata da se komunikacija između ugovornih strana može odvijati elektronskim putem (elektronska pošta, aplikacije za razmenu poruka) i da takva komunikacija ima dokaznu snagu u skladu sa propisima o elektronskom dokumentu i elektronskom poslovanju.

Član 3.

Značenje pojmova

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovim Opštim uslovima imaju sledeće značenje:

- 1) „**Posredovanje**“ jesu radnje koje Posrednik preduzima u cilju pronalaženja i dovođenja u vezu sa Nalogodavcem lica radi zaključenja pravnog posla čiji je predmet prenos ili ustanovljavanje prava na nepokretnosti, odnosno zakup nepokretnosti;
- 2) „**Posrednik**“ jeste Nemanja Živić PR Agencija za nekretnine SKRIVENTU Beograd, upisan u Registar posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti koji vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine;

- 3) „**Nalogodavac**“ jeste fizičko ili pravno lice koje sa Posrednikom zaključi ugovor o posredovanju (prodavac, kupac, zakupodavac, zakupac, zamenilac, zalogodavac, zalogoprimac, davalac ili primalac lizinga i drugo);
- 4) „**Treće lice**“ jeste lice koje Posrednik nastoji da pronađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem radi zaključenja pravnog posla;
- 5) „**Nepokretnost**“ jeste stan, kuća, poslovni prostor, garaža, garažno mesto, zemljište i druga nepokretnost u smislu propisa kojima se uređuje promet nepokretnosti;
- 6) „**Posrednička naknada**“ jeste iznos koji je Nalogodavac dužan da isplati Posredniku za posredovanje, utvrđen Tarifnikom iz Dela VIII ovih Opštih uslova i ugovorom o posredovanju;
- 7) „**Dodatne usluge**“ jesu usluge koje Posrednik pruža pored posredovanja, uz izričitu saglasnost Nalogodavca i uz posebnu naknadu utvrđenu Tarifnikom;
- 8) „**Ugovor o posredovanju**“ jeste ugovor zaključen između Posrednika i Nalogodavca u pisanom ili elektronskom obliku, u skladu sa članom 15. Zakona;
- 9) „**Povezana lica**“ jesu bračni ili vanbračni partner Nalogodavca, njegovi potomci, roditelji, usvojenici i usvojioici, braća i sestre i njihovi potomci, kao i privredna društva u kojima Nalogodavac ili navedena lica imaju vlasnički udeo, članstvo u organima upravljanja ili faktičku kontrolu.
- 10) „**Pripremne radnje**“ označava aktivnosti koje preduzima Posrednik, nakon zaključenja Ugovora o posredovanju, a imaju za cilj da uvećaju vrednost zemljišta koje je predmet Posredovanja, a sve radi izgradnje energetskih objekata, data centara, poslovnih objekata ili stambenih objekata (Projekat);
- 11) „**Procenjena cena nepokretnosti**“ jeste cena koja se definiše prilikom potpisivanja ugovora o posredovanju i prodaji i prometu nepokretnosti, a koja je određena na osnovu uvida u prosečnu ostvarenu cenu nepokretnosti iste klase, na teritoriji iste katastarske opštine u prethodne 3 godine; i
- 12) „**Očekivana cena nepokretnosti**“ jeste cena koja se definiše prilikom potpisivanja ugovora o posredovanju i prodaji i prometu nepokretnosti, a koja je određuje očekivanu prodajnu cenu nepokretnosti nakon Pripremnih radnji.

II. PODACI O POSREDNIKU

Član 4.

Identifikacioni podaci

Podaci o Posredniku, u smislu člana 12. Zakona o zaštiti potrošača i člana 15. Zakona, jesu:

Poslovno ime	Nemanja Živić PR Agencija za nekretnine SKRIVENTU Beograd
Skraćeno poslovno ime	Nemanja Živić PR SKRIVENTU
Pravna forma	Preduzetnik
Osnivač i odgovorno lice	Nemanja Živić
Matični broj	68444187
PIB	115539196
Sedište i adresa	Poručnika Spasića i Mašere br. 4 Beograd -Čukarica
Pretežna delatnost	68.31 – Delatnost agencija za nekretnine
Broj u Registru posrednika	2140
Telefon	+381 65 2023383
Elektronska pošta	nemanja@skriventu.rs
Internet prezentacija	www.skriventu.rs
Tekući račun	265-1000001230032-29 265-1080310000952-09



Član 5.

Upis u Registar posrednika, stručna osposobljenost i osiguranje

- (1) Posrednik obavlja delatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti kao upisani posrednik u Registru posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti, koji vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine i koji je javno dostupan bez naknade.
- (2) Poslove posredovanja obavljaju lica koja su položila stručni ispit iz oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, u skladu sa članom 11. Zakona.
- (3) Posrednik ima zaključen ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za štetu koju bi mogao prouzrokovati Nalogodavcu ili trećem licu, sa sumom osiguranja koja ne može biti niža od 15.000 evra u dinarskoj protivvrednosti po jednom štetnom događaju, odnosno 45.000 evra u dinarskoj protivvrednosti za sve štetne događaje u jednoj godini, u skladu sa članom 13. Zakona.
- (4) Posrednik raspolaže poslovnim prostorom koji ispunjava uslove propisane članom 14. Zakona i vodi evidenciju o posredovanju u skladu sa članom 17. Zakona.

III. PONUDA NEPOKRETNOSTI I OGLAŠAVANJE

Član 6.

Formiranje ponude

- (1) Ponuda Posrednika zasniva se na podacima i dokumentaciji koje je Nalogodavac dostavio Posredniku, na podacima pribavljenim uvidom u javne registre i na neposrednom uvidu Posrednika u nepokretnost.
- (2) Nalogodavac garantuje istinitost, tačnost i potpunost podataka i dokumentacije koje je dostavio Posredniku i odgovara za štetu koja bi Posredniku ili trećem licu nastala usled netačnih, nepotpunih ili neistinitih podataka.
- (3) Posrednik zadržava pravo da odbije prijem naloga, odnosno da odbije zaključenje ugovora o posredovanju bez navođenja razloga, a naročito ako osnovano sumnja u istinitost podataka, u pravni osnov sticanja svojine ili u ovlašćenje lica koje daje nalog.
- (4) Cena, odnosno zakupnina koja se objavljuje u ponudi utvrđuje se u dogovoru sa Nalogodavcem. Posrednik će Nalogodavcu dati objektivno stručno mišljenje o tržišnoj ceni, odnosno visini zakupnine, ali konačnu odluku o ceni donosi Nalogodavac.

Član 7.

Oglašavanje

- (1) Posrednik oglašava nepokretnost na način i putem medija koje sam odabere (sopstvena internet prezentacija, specijalizovani oglasni portali, društvene mreže, štampani mediji, izlozi poslovnog prostora, direktna komunikacija sa evidentiranim tražiocima), o trošku Posrednika, osim ako je za pojedini vid oglašavanja ugovorena posebna naknada.
- (2) Zaključenjem ugovora o posredovanju Nalogodavac daje Posredniku saglasnost za fotografisanje, video i 3D snimanje nepokretnosti, izradu tlocrta i za objavljivanje tako nastalog materijala u svrhu oglašavanja.
- (3) Na izričit pisani zahtev Nalogodavca, Posrednik će podatke o nepokretnosti (adresu, fotografije ili druge podatke) čuvati kao poslovnu tajnu i oglašavati nepokretnost u ograničenom obimu.

(4) Posrednik ne odgovara za sadržaj oglasa koje bez njegove saglasnosti objave treća lica, niti za neovlašćeno preuzimanje oglasnog materijala Posrednika.

Član 8.

Provera dokumentacije

(1) Posrednik vrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti i upozorava Nalogodavca naročito na: nedostatke u dokumentaciji, upisana prava trećih lica, zabeležbe, terete i ograničenja, kao i na moguće rizike u vezi sa upisom prava svojine.

(2) Uvid Posrednika u dokumentaciju predstavlja pregled sa pažnjom dobrog privrednika i ne zamenjuje pravno mišljenje advokata, poresko savetovanje, veštačenje, geodetsko snimanje niti tehnički pregled nepokretnosti.

(3) Posrednik će, kada oceni da je to potrebno radi zaštite interesa Nalogodavca, preporučiti angažovanje advokata, javnog beležnika, veštaka ili drugog stručnog lica, o trošku Nalogodavca.

IV. UGOVOR O POSREDOVANJU

Član 9.

Zaključenje i forma

(1) Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom ili elektronskom obliku, u skladu sa članom 15. stav 1. Zakona.

(2) Ugovor zaključen elektronskim putem mora biti sačinjen i uručen Nalogodavcu na način koji omogućava njegovo čuvanje i reprodukciju u neizmenjenom obliku na trajnom nosaču podataka. Kada je Nalogodavac potrošač i ugovor se zaključuje na daljinu ili izvan poslovnih prostorija, Posrednik je dužan da pre zaključenja ugovora pruži propisane predugovorne informacije, a nakon zaključenja ugovora dostavi ugovor i propisane informacije na trajnom nosaču podataka.

(3) Ugovorom o posredovanju Nalogodavac može ovlastiti Posrednika da u njegovo ime preduzima pojedine radnje pripreme posla; Posrednik nije ovlašćen da u ime Nalogodavca zaključi glavni ugovor, niti da prima novčane iznose od trećih lica, osim na osnovu posebnog pisanog punomoćja.

Član 10.

Obavezna sadržina ugovora

(1) Ugovor o posredovanju sadrži naročito:

- 1) podatke o Posredniku, uključujući broj upisa u Registar posrednika;
- 2) podatke o Nalogodavcu;
- 3) vrstu i bitne elemente pravnog posla za koji se posreduje;
- 4) podatke o nepokretnosti;
- 5) visinu, način i rok plaćanja posredničke naknade;
- 6) rok važenja ugovora;
- 7) vrstu i visinu troškova dodatnih usluga, ako su ugovorene;
- 8) druge elemente o kojima se ugovorne strane saglase.

(2) Ako je Nalogodavac potrošač, ugovor o posredovanju mora biti sačinjen jasno, čitko i razumljivo, a unapred određene ugovorne odredbe moraju biti dostupne pre zaključenja ugovora tako da potrošač ima stvarnu mogućnost da se sa njima upozna.

Član 11.

Rok važenja i prestanak ugovora

- (1) Ugovor o posredovanju zaključuje se na određeno vreme. Ako rok nije izričito ugovoren, smatra se da je ugovor zaključen na godinu dana od dana zaključenja, u skladu sa članom 27. stav 1. Zakona.
- (2) Ugovor prestaje: protekom roka na koji je zaključen; zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano; pisanim ili elektronskim otkazom bilo koje ugovorne strane; sporazumom ugovornih strana; kao i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.
- (3) Otkaz ne mora biti obrazložen i proizvodi dejstvo danom dostavljanja drugoj ugovornoj strani, osim ako je ugovorom određen otkazni rok.
- (4) Nalogodavac koji otkaže ugovor nije dužan da Posredniku naknadi troškove učinjene do dana otkaza, osim ako je obaveza naknade troškova izričito ugovorena, u skladu sa članom 27. stav 5. Zakona.
- (5) Prestanak ugovora ne utiče na obaveze koje po svojoj prirodi traju i nakon prestanka (poverljivost, zaštita podataka o ličnosti, prava intelektualne svojine, obaveza plaćanja dospele naknade i naknade iz člana 21. ovih Opštih uslova).

Član 12.

Ekskluzivno posredovanje

- (1) Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može izričito obavezati da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa istom nepokretnošću (ekskluzivno posredovanje), u skladu sa članom 26. Zakona. Ekskluzivno posredovanje mora biti izričito ugovoreno.
- (2) Posrednik je dužan da Nalogodavca posebno upozori na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju pre njenog ugovaranja.
- (3) Ako za vreme trajanja ekskluzivnog posredovanja Nalogodavac zaključi pravni posao posredstvom drugog posrednika, dužan je da Posredniku plati iznos ugovorene posredničke naknade na ime naknade štete, u skladu sa članom 26. stav 2. Zakona.
- (5) Posrednik se obavezuje da u režimu ekskluzivnog posredovanja preduzme pojačane aktivnosti oglašavanja i promocije nepokretnosti i da Nalogodavcu dostavlja redovne pisane izveštaje o preduzetim radnjama, najmanje jednom mesečno.

Član 13.

Potposredovanje

- (1) Posrednik može svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju preneti na drugog posrednika, ako se Nalogodavac sa tim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju, u skladu sa članom 29. Zakona.
- (2) Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom ili elektronskom obliku, a Posrednik je dužan da Nalogodavcu preda primerak tog ugovora u roku od tri dana od dana njegovog zaključenja.
- (3) Zaključenjem ugovora o potposredovanju Nalogodavac ne snosi nikakve dodatne troškove, niti se uvećava ugovorena posrednička naknada.
- (4) Posrednik ostaje odgovoran Nalogodavcu za rad potposrednika.

V. OBAVEZE POSREDNIKA

Član 14.

Obaveze posrednika

- (1) Posrednik se obavezuje da, u skladu sa članom 16. Zakona, a na osnovu zaključenog ugovora o posredovanju:
 - 1) nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla za koji je posredovao;



- 2) da Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine, u skladu sa karakteristikama nepokretnosti, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima;
- 3) izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti i upozori Nalogodavca naročito na: moguće rizike u vezi sa upisom nepokretnosti u registre, upisana prava odnosno terete u korist trećih lica, istekle rokove i druge moguće rizike;
- 4) obavi potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, postavi oglas u vezi sa prometom nepokretnosti na odgovarajući način i izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom, a koje prelaze uobičajenu prezentaciju, za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- 5) omogućiti pregled nepokretnosti u dogovoru sa Nalogodavcem i uz prisustvo ovlašćenog lica Posrednika;
- 6) posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja pravnog posla;
- 7) čuva podatke o ličnosti Nalogodavca, a po pisanom nalogu Nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti ili o poslu za koji posreduje;
- 8) obavesti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili koje su mu morale biti poznate;
- 9) preduzme sve radnje bez odlaganja, savesno i sa pažnjom dobrog privrednika, štiteći interese Nalogodavca u granicama zakona i dobrih poslovnih običaja;
- 10) obavesti Nalogodavca o svakoj primljenoj ponudi, uključujući i ponudu nižu od tražene cene;
- 11) organizuje i prisustvuje sastancima ugovornih strana i, po potrebi, primopredaji nepokretnosti;
- 12) vodi evidenciju o posredovanju u skladu sa članom 17. Zakona.

(2) Posrednik je dužan i da preduzima Pripremne radnje, ukoliko je tako dogovoreno sa Nalogodavcem.

(3) Pripremne radnje uključuju ali se ne ograničavaju na: podnošenje inicijative za izradu plana detaljne regulacije, pronalazak i angažman nadležnih lica iz oblasti prostornog planiranja i urbanizma radi izrade plana detaljne regulacije, koordinaciju postupka donošenja plana detaljne regulacije, koordinacija postupka izrade strateške procene uticaja na životnu sredinu, pribavljanje informacije o lokaciji, osnivanje posebnog privrednog društva kao nosioca svih dozvola vezanih za budući projekat na zemljištu koje je predmet posredovanja, pribavljanje lokacijskih uslova, angažovanje projektanta radi izrade idejnog rešenja, predaja zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu, angažovanje ovlašćenog lica za izradu procene uticaja na životnu sredinu, pribavljanje saglasnosti na procenu uticaja na životnu sredinu, predaja zahteva za izradu studije priključenja kod operatora distributivnog ili prenosnog sistema električne energije, ishodovanje studije priključenja.

Član 15.

Granice obaveza posrednika

(1) Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu sa trećim licem i onda kada je organizovao i omogućio razgledanje nepokretnosti, kada je posredovao u pregovorima ili kada je Nalogodavcu dostavio podatke o trećem licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla, bilo neposredno, bilo elektronskim putem.

(2) Posrednik nije dužan da pristupi izvršenju naloga, a započeto izvršenje može privremeno obustaviti, ako Nalogodavac ne dostavi traženu dokumentaciju, ne omogućiti razgledanje nepokretnosti ili ne postupa u skladu sa preuzetim obavezama.

(3) Posrednik nije ovlašćen niti dužan da za Nalogodavca vrši naplatu ili isplatu kupoprodajne cene, zakupnine, kapare ili drugog novčanog iznosa, osim ako je to izričito ugovoreno posebnim pisanim ugovorom i u skladu sa propisima.

(4) Ako Posrednik posreduje za obe ugovorne strane, dužan je da o tome bez odlaganja obavesti obe strane i da postupa nepristrasno, uz poštovanje interesa obe strane.

VI. OBAVEZE NALOGODAVCA

Član 16.

Opšte obaveze nalogodavca

Nalogodavac se obavezuje da, u skladu sa članom 23. Zakona:

- 1) obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) da Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti, odnosno upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete;
- 3) obezbedi Posredniku i trećem licu razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- 4) obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, a naročito o tehničkoj opremljenosti, komunalnoj opremljenosti, stanju i eventualnim nedostacima;
- 5) preda Posredniku overene kopije isprava kojima se dokazuje pravo svojine, prilikom zaključenja pravnog posla;
- 6) obavesti Posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, i to u roku od tri dana od dana nastale promene;
- 7) isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu i, ako je izričito ugovoreno, naknadi troškove dodatnih usluga;
- 8) dostavi Posredniku podatke potrebne za sprovođenje radnji poznavanja i praćenja stranke u skladu sa propisima o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma;
- 9) ne dovodi Posrednika u zabludu i ne preduzima radnje kojima se izigrava pravo Posrednika na posredničku naknadu.

Član 17.

Posebne obaveze prodavca, odnosno zakupodavca

- (1) Nalogodavac – prodavac, odnosno zakupodavac, dužan je da nepokretnost drži u stanju pogodnom za razgledanje i da bez odlaganja obavesti Posrednika o svakoj promeni raspoloživosti nepokretnosti.
- (2) Nalogodavac – prodavac dužan je da najkasnije do dana zaključenja predugovora, odnosno ugovora izmiri sve dospele obaveze po osnovu komunalnih usluga, poreza na imovinu, troškova održavanja zajedničkih delova zgrade i drugih obaveza koje terete nepokretnost, kao i da o tome pruži odgovarajuće dokaze.
- (3) Nalogodavac – zakupodavac dužan je da nepokretnost preda zakupcu u stanju pogodnom za ugovorenu upotrebu i da omogućiti sačinjavanje zapisnika o primopredaji sa očitanim stanjem brojila i popisom inventara.
- (4) Nalogodavac je dužan da bez odlaganja, a najkasnije narednog radnog dana, obavesti Posrednika o postignutom dogovoru sa trećim licem, kao i o zaključenju predugovora ili ugovora, i da Posredniku dostavi kopiju zaključenog ugovora u roku od tri dana od dana zaključenja.

Član 18.

Posebne obaveze kupca, odnosno zakupca

- (1) Nalogodavac – kupac, odnosno zakupac, obavezuje se da nepokretnosti koje mu je Posrednik predstavio ne saopštava trećim licima bez saglasnosti Posrednika, kao i da podatke o nepokretnosti ne koristi radi zaključenja posla mimo Posrednika.
- (2) Nalogodavac – kupac obavezuje se da, nakon što mu je Posrednik predstavio nepokretnost ili organizovao razgledanje, ne stupa u neposredne pregovore sa vlasnikom nepokretnosti ili sa drugim posrednikom u vezi sa istom nepokretnošću bez znanja Posrednika.

(3) Potvrdom o razgledanju nepokretnosti, koju Nalogodavac potpisuje prilikom obilaska, konstatuje se da je Nalogodavac sa konkretnom nepokretnošću upoznat posredstvom Posrednika. Potvrda o razgledanju čini sastavni deo ugovora o posredovanju.

(4) Nalogodavac – kupac dužan je da Posrednika obavesti o svakoj datoj ili primljenoj ponudi u vezi sa nepokretnošću koju mu je Posrednik predstavio.

VII. POSREDNIČKA NAKNADA

Član 19.

Sticanje prava na posredničku naknadu

(1) Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja pravnog posla za koji je posredovao (ugovora, odnosno predugovora ako je predugovor zaključen), u skladu sa članom 20. stav 1. Zakona.

(2) Ako je zaključen predugovor, smatra se da je pravo na naknadu stečeno danom zaključenja predugovora, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije određeno.

(3) Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja pravnog posla za koji je posredovao, u skladu sa članom 20. stav 2. Zakona.

(4) Posrednik nema pravo na posredničku naknadu ako sa Nalogodavcem, u svojstvu ugovorne strane, sam zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor zaključi lice koje je vlasnički ili upravljački povezano sa Posrednikom, u skladu sa članom 20. stav 5. Zakona.

(5) Pravo na posredničku naknadu ne zavisi od ishoda izvršenja zaključenog pravnog posla. Naknadni raskid, poništaj ili neizvršenje zaključenog ugovora iz razloga na strani ugovornih strana ne utiče na stečeno pravo Posrednika na naknadu, niti predstavlja osnov za povraćaj isplaćene naknade, osim ako je do raskida došlo isključivo krivicom Posrednika.

Član 20.

Dospelost i način plaćanja

(1) Posrednička naknada dospeva za naplatu danom zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovano, ako ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno.

(2) Plaćanje se vrši na osnovu računa Posrednika, u gotovini, uplatom na tekući račun Posrednika ili platnom karticom, u roku naznačenom na računu.

(3) U slučaju docnje, Nalogodavac dužuje zakonsku zateznu kamatu u skladu sa Zakonom o zateznoj kamati, kao i stvarne troškove naplate potraživanja.

(4) Posrednička naknada iskazuje se u evrima, a plaća se u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan ispostavljanja računa, osim ako je ugovorom drugačije određeno.

(5) Svaka ugovorna strana snosi posredničku naknadu za sebe. Nalogodavac ne može zahtevati da drugu ugovornu stranu tereti obaveza plaćanja naknade koju dužuje Nalogodavac, osim ako se te strane izričito i pisano tako sporazumeju.

Član 21.

Pravo na naknadu nakon prestanka ugovora o posredovanju

(1) Nalogodavac je dužan da Posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini i ako pravni posao zaključi nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, ako je taj posao neposredna posledica posredovanja Posrednika preduzetog pre prestanka važenja ugovora.

(2) Saglasno članu 27. stav 6. Zakona, koji dopušta da ugovorne strane rok urede drugačije, ugovorne strane saglasno utvrđuju da rok iz stava 1. ovog člana iznosi:

- dvanaest (12) meseci od dana prestanka važenja ugovora – za poslove kupoprodaje i zamene nepokretnosti;
- šest (6) meseci od dana prestanka važenja ugovora – za poslove zakupa nepokretnosti.

(3) Teret dokazivanja da zaključeni pravni posao predstavlja neposrednu posledicu posredovanja je na Posredniku. Kao dokaz naročito služe potvrda o razgledanju nepokretnosti, pisana ili elektronska prepiska, evidencija o posredovanju i drugi verodostojni dokazi.

(4) Rok iz stava 2. ovog člana mora biti izričito ugovoren u ugovoru o posredovanju; u suprotnom primenjuje se zakonski rok od mesec dana.

Član 22.

Povezana lica i zaobilaženje posrednika

(1) Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i kada pravni posao sa trećim licem koje je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem zaključi neko od povezanih lica Nalogodavca u smislu člana 3. tačka 9) ovih Opštih uslova, kao i kada pravni posao sa Nalogodavcem zaključi povezano lice trećeg lica.

(2) Ako Nalogodavac, nakon što mu je Posrednik predstavio nepokretnost ili ga doveo u vezu sa trećim licem, zaključi pravni posao mimo Posrednika, sa namerom izigravanja prava Posrednika na naknadu, dužan je da Posredniku isplati punu ugovorenu posredničku naknadu, uvećanu za zakonsku zateznu kamatu od dana zaključenja tog posla i stvarne troškove naplate.

(3) Odredbe ovog člana primenjuju se i na slučaj kada je pravni posao zaključen preko drugog posrednika, a nesumnjivo je posledica prethodnog posredovanja Posrednika.

Član 23.

Popusti i posebni uslovi

(1) Posrednik može, u skladu sa svojom poslovnom politikom, odobriti Nalogodavcu popust na iznos posredničke naknade utvrđen Tarifnikom, kao i posebne uslove plaćanja.

(2) Odobreni popust mora biti iskazan u ugovoru o posredovanju ili u posebnom pisanom aneksu i važi samo za konkretan posao.

(3) Iznosi iz Tarifnika predstavljaju najviše iznose koje Posrednik naplaćuje; konačan iznos naknade za svaki pojedinačni posao utvrđuje se ugovorom o posredovanju.

VIII. TARIFNIK POSREDNIČKIH NAKNADA

Član 24.

Naknada za posredovanje u kupoprodaji i zameni nepokretnosti

Posrednička naknada za posredovanje u kupoprodaji, odnosno zameni nepokretnosti obračunava se u skladu sa ugovorom u fiksnom iznosu, novčanom iznosu po metru kvadratnom nepokretnosti koja se prodaje ili procentu od postignute kupoprodajne cene, odnosno od procenjene vrednosti nepokretnosti stečene zamenom, kako sledi:

Vrsta posla / vrednost nepokretnosti	Naknada (% od cene)	Najniži iznos
Posredovanje za prodavca – do 100.000 EUR	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 20,00%	1.000 EUR
Posredovanje za prodavca – od 100.001 do 300.000 EUR	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 15,00%	3.000 EUR
Posredovanje za prodavca – preko 300.000 EUR	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 10,00%	7.500 EUR
Posredovanje za kupca (nalog za kupovinu)	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 20,00%	1.000 EUR



Vrsta posla / vrednost nepokretnosti	Naknada (% od cene)	Najniži iznos
Zamena nepokretnosti (od svakog zamenioca)	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 10,00%	1.000 EUR
Građevinsko i poljoprivredno zemljište	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 25,00%	500 EUR
Poslovni prostor i objekti u izgradnji	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 10,00%	1.000 EUR
Garaža i garažno mesto	Ugovorena ugovorom o posredovanju a do 20,00%	300 EUR

(1) Ako Posrednik posreduje za obe ugovorne strane, ukupna posrednička naknada po jednom poslu ne može preći dupli procenat iz gore navedene tabele od postignute kupoprodajne cene.

(2) Osnovicu za obračun naknade čini ukupna ugovorena kupoprodajna cena, uključujući vrednost pokretnih stvari (nameštaja i opreme) koje se prodaju zajedno sa nepokretnošću, ako su obuhvaćene istim pravnim poslom.

(3) Kod zamene nepokretnosti svaka ugovorna strana u zameni plaća naknadu obračunatu od vrednosti nepokretnosti koju stiće zamenom.

(4) Posrednik i Nalogodavac mogu u ugovoru o posredovanju da utvrde i fiksni iznos posredničke naknade, koja nije vezana za % od ostvarene cene.

(5) U slučaju primene fiksnog iznosa iz gornje tačke (4), maksimalni iznosi posredničke naknade iz tabele iz ovog člana se primenjuju.

(6) Ukoliko se ispostavi da je fiksni iznos viši od maksimalnog iznosa posredničke naknade, posrednička naknada će se umanjiti tako da bude jednaka maskimalnom iznosu.

(7) U slučaju da Posrednik preduzima Pripremne radnje u skladu sa članom 15. stav 2) ovih Opštih uslova, posrednička naknada iznosi 3% od Procenjene cene nepokretnosti, kao i 30% razlike između prodajne cene nepokretnosti i Procenjene cene nepokretnosti ukoliko je prodajna cena nepokretnosti manja od Očekivane cene nepokretnosti, kao i 100% razlike između prodajne cene nepokretnosti i Očekivane cene nepokretnosti ukoliko je prodajna cena nepokretnosti veća od Očekivane nepokretnosti.

(8) Ukoliko se posrednička naknada određuje u skladu sa gornjom tačkom (7), maksimalni iznosi posredničke naknade iz tabele iz ovog člana se ne primenjuju.

Član 25.

Naknada za posredovanje u zakupu nepokretnosti

Posrednička naknada za posredovanje u zakupu obračunava se u procentu od iznosa mesečne zakupnine ugovorene za prvi mesec zakupa, kako sledi:

Ugovoreni period zakupa	Naknada od zakupodavca	Naknada od zakupca
do 6 meseci	50 % mesečne zakupnine	50 % mesečne zakupnine
od 6 do 12 meseci	100 % mesečne zakupnine	100 % mesečne zakupnine
od 12 do 60 meseci	100 – 300 % mesečne zakupnine	100 – 300 % mesečne zakupnine
preko 60 meseci	150 – 600 % mesečne zakupnine	150 – 600 % mesečne zakupnine
Poslovni prostor (bez obzira na period)	100 – 200 % mesečne zakupnine	100 – 200 % mesečne zakupnine
Najniži iznos naknade	150 EUR	150 EUR

(1) Ako je ugovorom o zakupu predviđena mogućnost produženja zakupa, a zakup se produži sa istim zakupcem, Posrednik ima pravo na naknadu u visini 50% naknade iz stava 1. ovog člana, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije određeno.

(2) Ako zakupac tokom trajanja zakupa kupi nepokretnost koju je uzeo u zakup posredstvom Posrednika, Posrednik ima pravo na naknadu za posredovanje u kupoprodaji iz člana 24. ovih Opštih uslova, umanjenu za iznos već naplaćene naknade za posredovanje u zakupu.

(3) Kod zakupa kod koga se zakupnina ugovara u različitim iznosima po mesecima, osnovicu čini prosečna mesečna zakupnina za prvih dvanaest meseci zakupa.

Član 26.

Dodatne usluge i troškovi

(1) Pored posredovanja, Posrednik može Nalogodavcu, na osnovu izričite pisane saglasnosti, pružiti i dodatne usluge, uz naknadu.

(2) Dodatne usluge Posrednik naplaćuje isključivo ako su vrsta i visina troškova izričito navedene u ugovoru o posredovanju ili u posebnom pisanom aneksu, u skladu sa članom 20. stav 4. Zakona.

(3) Naknada za dodatne usluge dospeva po izvršenju usluge i naplaćuje se nezavisno od toga da li je pravni posao za koji je posredovano zaključen.

(4) Stvarni troškovi (administrativne takse, sudske i notarske takse, naknade javnih registara, naknade veštaka i drugih stručnih lica) nisu obuhvaćeni naknadama iz ovog člana i padaju na teret Nalogodavca.

(5) Troškove pravnih usluga advokata, notarskih usluga, poreza, taksi i drugih javnih davanja snosi Nalogodavac, u skladu sa zakonom i dogovorom ugovornih strana.

Član 27.

Ostale usluge

(1) Pored posredovanja, Posrednik može pružati i druge konsultantske usluge za koje poseduje odgovarajuća znanja i stručnost, a naručio u vezi sa razvijanjem, procenom izvodljivosti, kao i praćenjem razvoja projekata (uključujući ali ne ograničavajući se na: izradu GIS analize, proveru prostornih planova i urbanističkih projekata, uslova imaoca javnih ovlašćenja, ograničenja izgradnje, potrebna zemljišta za uspostavljanje prava službenosti, proveru liste arheoloških lokaliteta i nalazišta, proveru lista zaštićenih područja, proveru komasacionih područja i područja za eksproprijaciju ili zemljišta za restituciju, proveru cena nepokretnosti, kao i inženjersko-geoloških uslova), kao i usluge u vidu aktivnosti koje preduzima Posrednik, pre ili nakon zaključenja Ugovora o posredovanju, a imaju za cilj da uvećaju vrednost nepokretnosti koje je predmet posredovanja i/ili projekta koji se razvija, poveća verovatnoća izvodljivosti projekta koji se razvija i slično.

(2) Usluge iz Stava (1) ovog Člana će biti u potpunosti ugovorene između Posrednika kao pružaoca usluga i Nalogodavca kao naručioca, zaključenjem ugovora o konsultantskim uslugama, koji će regulisati sve bitne elemente tog ugovora, a odredbe ovih Uslova koji se odnose na posredovanje u prodaji i/ili zakupu nepokretnosti (uključujući ali ne ograničavajući se na Član 10. - Obavezna sadržina ugovora; Član 11. - Rok važenja i prestanak ugovora; Član 12. Ekskluzivno posredovanje; Član 13. – Potposredovanje; Odeljak V - OBAVEZE POSREDNIKA i Odeljak VI - OBAVEZE NALOGODAVCA; Odeljak VII - POSREDNIČKA NAKNADA) se neće primenjivati na takav ugovor, već će uslovi biti sadržani u samom ugovoru.

(3) Ugovor o konsultantskim uslugama će obavezno sadržati naknadu za pružene usluge, koja može biti ugovorena u fiksnom iznosu, u procentu od ugovorene vrednosti projekta i slično, kao i način isplate te naknade.

Član 28.

Neopravdano odustajanje nalogodavca

(1) Ako Nalogodavac, nakon što je prihvatio ponudu trećeg lica i nakon što su ugovorne strane postigle saglasnost o bitnim elementima pravnog posla i zakazale zaključenje predugovora ili ugovora, bez opravdanog razloga odustane od zaključenja posla, dužan je da Posredniku naknadi stvarno učinjene i dokumentovane troškove posredovanja.

(2) Ugovorom o posredovanju može se, u skladu sa članom 270. Zakona o obligacionim odnosima, ugovoriti i ugovorna kazna za slučaj iz stava 1. ovog člana, u iznosu koji ne može preći 1.000 EUR u dinarskoj protivvrednosti, odnosno 30% ugovorene posredničke naknade, u zavisnosti od toga koji je iznos niži.

(3) Ugovorna kazna iz stava 2. ovog člana ne može se ugovoriti na štetu Nalogodavca koji ima svojstvo potrošača u smislu Zakona o zaštiti potrošača, ako bi takva odredba, suprotno načelu savesnosti i poštenja, prouzrokovala značajnu nesrazmeru u pravima i obavezama ugovornih strana.

(4) Opravdanim razlogom za odustanak smatra se naročito: utvrđivanje pravnih ili faktičkih nedostataka nepokretnosti koji Nalogodavcu nisu bili poznati, odbijanje kredita od strane banke, bitna promena ličnih ili imovinskih prilika Nalogodavca, kao i drugi razlozi koje Posrednik oceni opravdanim.

Član 29.

Obračun, valuta i porez

(1) Svi iznosi u Tarifniku iskazani su u evrima (EUR) i ne sadrže porez na dodatu vrednost.

(2) Ukoliko je Posrednik obveznik poreza na dodatu vrednost, na iznose iz Tarifnika obračunava se PDV po zakonskoj stopi od 20%. Ukoliko Posrednik nije u sistemu PDV-a, PDV se ne obračunava, o čemu se na računu stavlja odgovarajuća napomena.

(3) Obračun se vrši u dinarima, po srednjem kursu Narodne banke Srbije važećem na dan ispostavljanja računa.

(4) Posrednik zadržava pravo izmene Tarifnika. Izmenjeni Tarifnik ne primenjuje se na ugovore o posredovanju zaključene pre stupanja izmene na snagu.

IX. ODGOVORNOST ZA ŠTETU I OSIGURANJE

Član 30.

Odgovornost posrednika

(1) Posrednik odgovara Nalogodavcu za štetu prouzrokovanu svojom krivicom, u skladu sa pravilima o odgovornosti za štetu iz Zakona o obligacionim odnosima i odredbama Zakona.

(2) Posrednik naročito odgovara ako Nalogodavcu nije saopštio okolnosti od značaja za posao koje su mu bile poznate ili su mu morale biti poznate, kao i ako je propustio da upozori Nalogodavca na uočene rizike u vezi sa pravnim statusom nepokretnosti.

(3) Odgovornost Posrednika osigurana je ugovorom o osiguranju od profesionalne odgovornosti iz člana 5. stav 3. ovih Opštih uslova.

Član 31.

Isključenje odgovornosti

Posrednik ne odgovara za okolnosti koje nisu u njegovoj sferi kontrole i za obaveze koje po zakonu ili ugovoru pripadaju drugim licima, ali se nijedna odredba ovog člana ne može tumačiti kao isključenje ili ograničenje odgovornosti Posrednika za štetu koju je prouzrokovao svojom krivicom, niti kao isključenje ili ograničenje prava potrošača koja se ne mogu isključiti ili ograničiti prinudnim propisima.

1) za izvršenje obaveza ugovornih strana iz pravnog posla za koji je posredovano, niti garantuje za solventnost, ispunjenje ili urednost izvršenja obaveza ugovornih strana;

2) za materijalne i druge nedostatke nepokretnosti koje nije bio dužan niti je mogao da utvrdi u okviru svojih zakonskih i ugovornih obaveza, pod uslovom da je postupao sa pažnjom propisanom



Zakonom i ovim Opštim uslovima i da je Nalogodavca upozorio na okolnosti i rizike koji su mu bili poznati ili su mu morali biti poznati;

- 3) za netačnost podataka koje mu je saopštio Nalogodavac ili treće lice, odnosno podataka iz javnih registara, u meri u kojoj takvu netačnost nije mogao razumno da utvrdi, ali ne i za sopstveni propust da izvrši uvid, proveru ili upozorenje koje je dužan da izvrši prema Zakonu, ugovoru ili ovim Opštim uslovima;
- 4) za odluke nadležnih organa (katastra, poreske uprave, javnog beležnika, banke) i za rokove njihovog postupanja;
- 5) za štetu nastalu usled propuštanja Nalogodavca da postupi po upozorenju ili preporuci Posrednika;
- 6) za štetu nastalu usled više sile ili okolnosti izvan razumne kontrole Posrednika;
- 7) za izmakla dobit, indirektnu ili posrednu štetu, osim u slučaju namere ili krajnje nepažnje Posrednika.

X. SPREČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANSIRANJA TERORIZMA

Član 32.

Obaveze posrednika i nalogodavca

- (1) Posrednik je obveznik primene Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i dužan je da sprovodi radnje i mere propisane tim zakonom i podzakonskim aktima, kao i sopstvenom analizom rizika i internim aktima.
- (2) Posrednik je dužan naročito da: sprovede radnje poznavanja i praćenja stranke (utvrđivanje i provera identiteta stranke i zakonskog zastupnika, utvrđivanje stvarnog vlasnika pravnog lica, pribavljanje podataka o svrsi i nameni poslovnog odnosa, praćenje poslovanja stranke), utvrdi da li je stranka funkcioner (PEP), vodi propisane evidencije, čuva podatke i dokumentaciju u zakonom propisanim rokovima, imenuje ovlašćeno lice i njegovog zamenika, sprovodi redovnu obuku zaposlenih i obavlja unutrašnju kontrolu.
- (3) Radi ispunjenja obaveza iz stava 2. ovog člana, Nalogodavac je dužan da Posredniku, na njegov zahtev, dostavi: važeći lični dokument sa fotografijom (lična karta ili pasoš) na uvid i kopiju, podatke o pravnom licu i stvarnom vlasniku, izjavu o funkcioneru, podatke o poreklu imovine i sredstava, kao i drugu traženu dokumentaciju.
- (4) Ako Nalogodavac odbije da dostavi tražene podatke i dokumentaciju ili ako dostavljeni podaci ne omogućavaju sprovođenje propisanih radnji, Posrednik je dužan da odbije uspostavljanje poslovnog odnosa, odnosno da raskine već uspostavljeni poslovni odnos, bez obaveze naknade štete Nalogodavcu.
- (5) Posrednik je dužan da o sumnjivim transakcijama i licima obavesti Upravu za sprečavanje pranja novca, pri čemu se, u skladu sa zakonom, o preduzetim radnjama ne obaveštava stranka niti treće lice.
- (6) Ispunjavanje obaveza iz ovog člana ne predstavlja povredu obaveze čuvanja poslovne tajne, niti povredu obaveza Posrednika u pogledu zaštite podataka o ličnosti.

XI. ZAŠTITA PODATAKA O LIČNOSTI

Član 33.

Obrada podataka o ličnosti

- (1) Posrednik je rukovalac podacima o ličnosti u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i obrađuje podatke o ličnosti Nalogodavca i trećih lica u skladu sa tim zakonom.
- (2) Posrednik obrađuje sledeće kategorije podataka: ime i prezime, JMBG, broj lične karte ili pasoša, adresu prebivališta, broj telefona, adresu elektronske pošte, podatke o nepokretnosti i imovinskom stanju, podatke o bankovnom računu i druge podatke neophodne za izvršenje ugovora i ispunjenje zakonskih obaveza.

(3) Pravni osnovi obrade jesu: izvršenje ugovora o posredovanju i preduzimanje radnji pre zaključenja ugovora, poštovanje pravnih obaveza Posrednika (Zakon, propisi o sprečavanju pranja novca, poreski i računovodstveni propisi), legitimni interes Posrednika (unapređenje usluge, dokazivanje izvršenih radnji, zaštita pravnih zahteva) i pristanak lica, kada je pristanak osnov obrade.

(4) Podaci se čuvaju onoliko dugo koliko je potrebno za ostvarenje svrhe obrade, odnosno u rokovima propisanim zakonom, a najmanje u rokovima propisanim propisima o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i računovodstvenim propisima.

(5) Podaci mogu biti dostavljeni: nadležnim državnim organima kada je to propisano zakonom, javnim beležnicima, advokatima, bankama, procenjivačima i drugim licima čije je angažovanje neophodno radi zaključenja i izvršenja pravnog posla, kao i obrađivačima sa kojima Posrednik ima zaključen ugovor o obradi podataka.

(6) Posrednik može, uz prethodno obaveštavanje sagovornika na početku razgovora, snimati telefonske razgovore radi unapređenja kvaliteta usluge i dokazivanja sadržine dogovora. Sagovornik koji ne želi da razgovor bude snimljen može zahtevati komunikaciju drugim sredstvom.

Član 34.

Prava lica na koje se podaci odnose

(1) Lice na koje se podaci odnose ima pravo na pristup podacima, pravo na ispravku i dopunu, pravo na brisanje, pravo na ograničenje obrade, pravo na prenosivost podataka, pravo na prigovor, kao i pravo na opoziv pristanka u svakom trenutku, pri čemu opoziv ne utiče na dopuštenost obrade vršene pre opoziva.

(2) Zahtev za ostvarivanje prava podnosi se Posredniku u pisanom ili elektronskom obliku, na kontakt podatke iz člana 4. ovih Opštih uslova. Posrednik je dužan da postupi po zahtevu bez odlaganja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema zahteva.

(3) Lice na koje se podaci odnose ima pravo da podnese pritužbu Povereniku za informacije od javnog značaja i zaštitu podataka o ličnosti.

(4) Detaljne informacije o obradi podataka sadržane su u Politici privatnosti Posrednika, koja je dostupna u poslovnom prostoru i na internet prezentaciji Posrednika.

XII. POSLOVNA TAJNA I INTELEKTUALNA SVOJINA

Član 35.

Poslovna tajna i poverljivost

(1) Posrednik je dužan da kao poslovnu tajnu čuva sve podatke o Nalogodavcu, nepokretnosti i poslu za koji posreduje, ako je Nalogodavac to pisanim putem zahtevao, u skladu sa članom 16. tačka 7) Zakona.

(2) Nalogodavac je dužan da kao poverljive čuva sve podatke koje je saznao od Posrednika, a naročito podatke o drugim nepokretnostima iz ponude Posrednika, podatke o trećim licima, uslovima ponuda i poslovnim metodama Posrednika, i da ih ne saopštava trećim licima bez pisane saglasnosti Posrednika.

(3) Obaveza čuvanja poverljivosti traje i nakon prestanka ugovora o posredovanju, u periodu od pet godina.

(4) Obaveza čuvanja tajne ne postoji kada je saopštavanje podataka propisano zakonom ili kada je neophodno radi zaštite pravnih zahteva Posrednika u postupku pred sudom ili drugim nadležnim organom.

Član 36.

Intelektualna svojina

(1) Sve fotografije, video i 3D snimci, tlocrti, tekstualni opisi, oglasi, baze podataka, žig, logotip, naziv i druga obeležja Posrednika, kao i sadržaj internet prezentacije Posrednika, predstavljaju isključivu

intelektualnu svojinu Posrednika i zaštićeni su u skladu sa propisima o autorskom i srodnim pravima i o žigovima.

(2) Zabranjeno je svako umnožavanje, distribucija, objavljivanje, prerada ili komercijalno korišćenje materijala iz stava 1. ovog člana bez prethodne pisane saglasnosti Posrednika.

(3) U slučaju povrede prava iz ovog člana, Posrednik ima pravo na naknadu štete i na podnošenje odgovarajućih zahteva u skladu sa zakonom.

XIII. PRIGOVORI, REKLAMACIJE I ZAŠTITA POTROŠAČA

Član 37.

Prigovori i reklamacije

(1) Nalogodavac koji ima svojstvo potrošača u smislu Zakona o zaštiti potrošača ima pravo da izjavi reklamaciju na pruženu uslugu, radi ostvarivanja svojih prava zbog nesaobraznosti usluge, kao i zbog pogrešno obračunate cene i drugih nedostataka.

(2) Reklamacija se može izjaviti usmeno, telefonom, pisanim putem, elektronskim putem ili na drugi način koji Posrednik omogući za prijem reklamacija. Posrednik je dužan da primi reklamaciju i ne može usloviti njeno razmatranje dostavljanjem računa ili drugog dokaza o pruženoj usluzi ako takav dokaz nije neophodan za utvrđivanje osnovanosti konkretnog zahteva.

(3) Posrednik vodi evidenciju primljenih reklamacija i čuva je najmanje dve godine od dana podnošenja reklamacije. Posrednik je dužan da potrošaču bez odlaganja izda pisanu potvrdu ili elektronskim putem potvrdi prijem reklamacije, odnosno saopšti broj pod kojim je reklamacija zavedena u evidenciji.

(4) Posrednik je dužan da bez odlaganja, a najkasnije u roku od osam dana od dana prijema reklamacije, pisanim ili elektronskim putem odgovori potrošaču. Ako prihvata reklamaciju, odgovor sadrži izjašnjenje o zahtevu potrošača, konkretan predlog načina rešavanja i rok za rešavanje reklamacije, koji ne može biti duži od 15 dana od dana podnošenja reklamacije, uz mogućnost produženja samo pod uslovima i uz saglasnost potrošača kada je to dopušteno zakonom. Ako odbija reklamaciju, odgovor mora biti obrazložen i mora sadržati obaveštenje o mogućnosti rešavanja spora vansudskim putem i o nadležnim telima za vansudsko rešavanje potrošačkih sporova.

(5) Nalogodavac koji nema svojstvo potrošača može podneti prigovor u pisanom obliku, na koji je Posrednik dužan da odgovori u roku od 15 dana.

Član 38.

Pravo na odustanak od ugovora zaključenog na daljinu ili izvan poslovnih prostorija

(1) Ako je ugovor o posredovanju sa Nalogodavcem koji ima svojstvo potrošača zaključen na daljinu ili izvan poslovnih prostorija Posrednika, potrošač ima pravo da u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora odustane od ugovora bez navođenja razloga i bez dodatnih troškova, u skladu sa Zakonom o zaštiti potrošača. Rok za odustanak kod ugovora o pružanju usluga računa se od dana zaključenja ugovora.

(2) Potrošač ostvaruje pravo na odustanak izjavom na obrascu iz Priloga 1. ovih Opštih uslova ili na drugi nedvosmislen način. Izjava o odustanku je blagovremena ako je poslata Posredniku pre isteka roka za odustanak, a proizvodi pravno dejstvo danom kada je poslata Posredniku.

(3) Ako potrošač izričito zahteva da pružanje usluge posredovanja započne pre isteka roka za odustanak, Posrednik je dužan da takav zahtev pribavi na trajnom nosaču podataka pre početka pružanja usluge. U slučaju odustanka nakon početka pružanja usluge, potrošač dužuje samo iznos koji je srazmeran izvršenim uslugama do trenutka kada je obavestio Posrednika o odustanku, pod uslovima propisanim Zakonom o zaštiti potrošača.

(4) Potrošač gubi pravo na odustanak kada je usluga u potpunosti izvršena, ako je izvršenje započeto nakon njegovog prethodnog izričitog pristanka i ako je potrošač potvrdio da zna da će izgubiti pravo na odustanak po potpunom izvršenju ugovora, u skladu sa Zakonom o zaštiti potrošača.

Član 39.

Vansudsko rešavanje potrošačkih sporova

(1) U slučaju spora, Nalogodavac koji ima svojstvo potrošača može podneti predlog za vansudsko rešavanje potrošačkog spora telu za vansudsko rešavanje potrošačkih sporova sa liste koju vodi ministarstvo nadležno za poslove zaštite potrošača.

(2) Posrednik je dužan da učestvuje u postupku vansudskog rešavanja potrošačkog spora pred nadležnim telom, u skladu sa zakonom, i da na poslovnom mestu i internet prezentaciji na jasan, razumljiv i lako dostupan način istakne obaveštenje da je zakonom obavezan da učestvuje u tom postupku.

(3) Pokretanje postupka vansudskog rešavanja spora ne isključuje i ne utiče na pravo potrošača na sudsku zaštitu.

XIV. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 40.

Komunikacija i dostavljanje

(1) Sva obaveštenja, izjave i druga saopštenja dostavljaju se na adrese i kontakt podatke navedene u ugovoru o posredovanju, i to preporučenom poštom, neposrednom predajom uz potvrdu prijema ili elektronskom poštom.

(2) Kada se dostavljanje vrši elektronskom poštom, poruka se smatra dostavljenom kada je poslata na ugovorenu adresu elektronske pošte, pod uslovom da pošiljalac nema obaveštenje o neuspešnoj isporuci, osim kada prinudnim propisom za konkretnu izjavu ili obaveštenje nije propisana druga forma ili drugačiji način dostavljanja.

(3) Ugovorne strane dužne su da bez odlaganja obaveste jedna drugu o promeni adrese ili drugih kontakt podataka. Dostavljanje na poslednju saopštenu adresu smatra se urednim.

Član 41.

Viša sila

(1) Nijedna ugovorna strana ne odgovara za neizvršenje obaveza prouzrokovano događajem više sile (elementarne nepogode, ratna stanja, epidemije, akti nadležnih organa, prekidi u radu javnih registara i slično).

(2) Strana pogođena višom silom dužna je da o tome bez odlaganja obavesti drugu stranu. Za vreme trajanja više sile rokovi iz ugovora miruju.

Član 42.

Izmene i dopune opštih uslova

(1) Posrednik može izmeniti i dopuniti ove Opšte uslove za buduće ugovore. Izmene se objavljuju u poslovnom prostoru i na internet prezentaciji Posrednika i ne menjaju prava i obaveze iz već zaključenih ugovora bez izričitog sporazuma ugovornih strana. Kada se izmena odnosi na potrošača i predstavlja izmenu cene ili opštih uslova ugovora u smislu Zakona o zaštiti potrošača, Posrednik će potrošača obavestiti u roku i na način propisan tim zakonom.

(2) Na ugovore o posredovanju zaključene pre stupanja izmena na snagu primenjuju se Opšti uslovi koji su važili u trenutku zaključenja ugovora, osim ako se ugovorne strane pisano ne saglase sa primenom izmenjenih uslova.

(3) Ništavost ili nesprovodivost pojedine odredbe ovih Opštih uslova ne utiče na punovažnost preostalih odredaba. Ništava odredba zamenice se odredbom koja najbliže odgovara svrsi ništave odredbe i koja je u skladu sa prinudnim propisima.

Član 43.

Merodavno pravo i nadležnost

(1) Na odnose koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima i ugovorom o posredovanju primenjuju se Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o prometu nepokretnosti, Zakon o zaštiti potrošača, Zakon o zaštiti podataka o ličnosti, Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i drugi važeći propisi Republike Srbije.

(2) Ugovorne strane će eventualne sporove nastojati da reše sporazumno. Ako sporazum nije moguć, za sporove je nadležan stvarno nadležni sud u skladu sa prinudnim propisima Republike Srbije. U sporovima sa Nalogodavcem koji ima svojstvo potrošača primenjuju se pravila o mesnoj nadležnosti koja potrošaču pripadaju po zakonu; ova odredba ne može ustanoviti mesnu nadležnost suda van prebivališta odnosno boravišta potrošača kada je takvo ograničenje zabranjeno zakonom.

(3) Odredba stava 2. ovog člana ne primenjuje se na sporove sa Nalogodavcem koji ima svojstvo potrošača, ako je zakonom propisana isključiva nadležnost drugog suda.

Član 44.

Stupanje na snagu

(1) Ovi Opšti uslovi doneti su dana 02.10.2026. godine i stupaju na snagu i primenjuju se od dana 02.10.2026. godine.

(2) Danom stupanja na snagu ovih Opštih uslova prestaju da važe opšti uslovi poslovanja Posrednika koji su primenjivani do tog dana.

(3) Ovi Opšti uslovi istaknuti su na vidnom mestu u poslovnom prostoru Posrednika i objavljeni na internet prezentaciji Posrednika.

Nemanja Živić PR Agencija za nekretnine
SKRIVENTU Beograd

Nemanja Živić, preduzetnik



Електронски потписано
НЕМАЊА ЖИВИЋ
5214775173091001
09.10.2026 14:55:33

PRILOG 1

OBRAZAC ZA ODUSTANAK OD UGOVORA O POSREDOVANJU

(popunjava i šalje Nalogodavac – potrošač samo ako želi da odustane od ugovora zaključenog na daljinu ili izvan poslovnih prostorija Posrednika)

Prima: Nemanja Živić PR Agencija za nekretnine SKRIVENTU Beograd

Adresa: _____

Elektronska pošta: _____

Ovim izjavljujem da odustajem od ugovora o posredovanju u prometu / zakupu nepokretnosti broj _____ od _____ godine.

Ime i prezime potrošača: _____

Adresa potrošača: _____

Datum: _____

Potpis potrošača: _____

Napomena: Ako ste izričito zahtevali da pružanje usluge započne pre isteka roka od 14 dana, dužni ste da platite deo cene srazmeran uslugama pruženim do trenutka odustanka.

PRILOG 2**IZJAVA O INFORMISANOSTI I SAGLASNOSTI NALOGODAVCA**

Ja, dole potpisani/a _____, JMBG/broj lične karte _____, izjavljujem sledeće:

1. Da su mi pre zaključenja ugovora o posredovanju uručeni i predloženi Opšti uslovi poslovanja Posrednika, uključujući Tarifnik posredničkih naknada i naknada za dodatne usluge, da sam imao/la stvarnu mogućnost da ih pročitam i da mi je omogućeno da postavim pitanja u vezi sa njihovim sadržajem. Ova izjava ne predstavlja odricanje od prava koja mi kao potrošaču pripadaju po prinudnim propisima.
2. Da sam obavešten/a o obimu i sadržini poslova posredovanja, o visini i načinu obračuna posredničke naknade, o trenutku sticanja prava Posrednika na naknadu i o roku i načinu njenog plaćanja.
Ako sam Nalogodavac – potrošač i zahtevam da Posrednik započne pružanje usluge pre isteka roka za odustanak, taj zahtev dajem izričito i posebno, uz potvrdu da sam obavešten/a o pravnim posledicama odustanka u skladu sa Zakonom o zaštiti potrošača.
3. Da sam upoznat/a sa značenjem i pravnim posledicama klauzule o ekskluzivnom posredovanju, kao i sa pravom Posrednika na naknadu nakon prestanka ugovora u slučaju iz člana 21. Opštih uslova.
4. Da sam obavešten/a o obradi mojih podataka o ličnosti, o svrsi i pravnom osnovu obrade, o roku čuvanja podataka i o svojim pravima u vezi sa obradom, u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.
5. Da sam obavešten/a o obradi fotografija, video i drugih snimaka nepokretnosti u svrhu oglašavanja, kao i o obradi podataka nastalih tokom komunikacije sa Posrednikom, u skladu sa Politikom privatnosti i važećim propisima o zaštiti podataka o ličnosti. Ako se telefonski razgovori snimaju, o tome ću biti obavešten/a pre početka snimanja, uz navođenje svrhe i odgovarajućeg pravnog osnova obrade.
6. Da sam obavešten/a o obavezi Posrednika po propisima o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma i da ću dostaviti svu traženu dokumentaciju.
7. Da su svi podaci koje sam dao/la Posredniku istiniti, tačni i potpuni.

U _____, dana _____

Nalogodavac

Za Posrednika