

URBAN LIVING SOLUTIONS DOO BEOGRAD

Hercegovačka 17/212, Beograd

MB: 21878286; PIB: 113500352

Tel: 069/1177117; E-mail: office@urbanlivingsolutions.rs

Redni broj u Registru posrednika: 1592

Na osnovu odredbi, Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 95/2013, 41/2018 i 91/2018, Posrednik u prometu i zakupu nepokretnosti donosi:

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA I CENOVNIK

I Opšte odredbe

U skladu sa odredbama člana 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, privredno društvo Urban living solutions doo Beograd, ovim određuje opšte uslove poslovanja između Posrednika (privredno društvo/preduzetnik koji ima sedišta u Republici Srbiji i koji je upisan u Registar posrednika) u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičko i/ili pravno lice).

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti (delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu) se vrši na osnovu Ugovora o posredovanju u prometu i/ili zakupu nepokretnosti, koji zaključuju Nalogodavac i Posrednik.

Zaključenjem Ugovora o posredovanju u prometu i/ili zakupu nepokretnosti, Nalogodavac potvrđuje da prihvata odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja Posrednika u prometu i/ili zakupu nepokretnosti.

Nalogodavac može zaključiti Ugovore o posredovanju u prometu i/ili zakupu sa više Posrednika istovremeno, osim u slučaju ekskluzivnog posredovanja.

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o posredovanju da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti. Posrednik je dužan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

Nalogodavac (kupac, prodavac i/ili zakupac, zakupodavac) je obavezan da posredničku naknadu isplati Posredniku koji mu je prvi omogućio razgledanje predmetne nepokretnosti, odnosno koji ga je prvi upoznao sa predmetnom nepokretnošću, odnosno koji ga je prvi doveo u vezu sa predmetnom nepokretnošću. U slučaju da je Nalogodavac razgledao predmetnu nepokretnost pre nego što mu je Posrednik Urban living solutions doo Beograd istu pokazao ili bio doveden u vezu sa istom, dužan je da o tome obavesti, odnosno da upozna Posrednika sa istim, a sve u cilju sprečavanja potencijalnih sporova između Nalogodavca i Posrednika, kao i posrednika međusobno. U slučaju da to ne učini smatraće se da je nepokretnost prvi put razgledao/bio doveden u vezu sa istom posredstvom Urban living solutions doo Beograd.



URBAN LIVING SOLUTIONS

Hercegovačka 17/212, 11 000 Beograd

Tel. 069 1177117, e-mail office@urbanlivingsolutions.rs

MB 21878286, PIB 113500352, br. Upisa u Registar posrednika 1592

U slučaju da Nalogodavac (kupac, prodavac i/ili zakupac, zakupodovac) odbije da potpiše Potvrdu o činjenicama navedenim u prethodnom stavu, Posrednik nije obavezan da mu predmetnu nepokretnost pokaže, a u slučaju da je nepokretnost pokazana pre prethodno potpisane Potvrde o gledanju i Nalogodavac ili sa njim povezana lica zaključe Ugovor o zakupu/prometu nepokretnosti, činjenicu da je kupca/zakupca u vezi sa prodavcem/zakupodavcem doveo Posrednik u slučaju potrebe će se dokazivati drugim dokaznim sredstvima (svedocima, pisanom i e-dokumentacijom, porukama i sl.).

II Opis poslova koje je posrednik dužan da obavi, prava posrednika prilikom posredovanja i obaveze nalogodavca

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

- nastojati da nađe i dovede u vezu s 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:
 - (1) moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti;
 - (2) upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;
 - (3) 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 s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje;
- obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate;
- posrednik ima pravo da, uz saglasnost Nalogodavca fotografiše ili napravi video zapis nepokretnosti koja je predmet Ugovora o posredovanju, a koje će se fotografije i/ili video zapis koristiti isključivo u svrhu prezentacije predmetne nepokretnosti potencijalnom kupcu/zakupcu;
- posrednik ima pravo da uz saglasnost Nalogodavca angažuje druge posrednike zaključenjem Ugovora o potposredovanju, kojim će u celini ili delimično preneti svoja prava i obaveze iz Ugovora o posredovanju.

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

- obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;



URBAN LIVING SOLUTIONS

Hercegovačka 17/212, 11 000 Beograd

Tel. 069 1177117, e-mail office@urbanlivingsolutions.rs

MB 21878286, PIB 113500352, br. Upisa u Registar posrednika 1592

- 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 i u dogovoreno vreme;
- obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
- 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.
- 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.

III Prestanak važenja ugovora o posredovanju

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaključuje na godinu dana. Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku.

Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u delu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

Nalogodavac je dužan da nadoknadi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi nalogodavac bez obzira na uspeh posredovanja.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku navedenom u prethodnom stavu, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.



URBAN LIVING SOLUTIONS

Hercegovačka 17/212, 11 000 Beograd

Tel. 069 1177117, e-mail office@urbanlivingsolutions.rs

MB 21878286, PIB 113500352, br. Upisa u Registar posrednika 1592

IV Ostvarivanje prava na posredničku naknadu

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

Nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju posrednik ima pravo na naknadu u skladu sa odredbama člana 27. st. 5, 6. i 7. Zakona o o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, ako nije drugačije ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem zaključi lice sa položenim stručnim ispitom koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Račun za izvršene usluge posrednik može ispostaviti u skladu sa ugovorom o posredovanju.

V Odgovornost za štetu

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

Posrednik odgovara Nalogodavcu u skladu sa Zakonom, za štetu koja je nastala usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih Ugovorom o posredovanju i navedenim u ovim Opštim uslovima poslovanja od strane Posrednika.

Posrednik ne snosi odgovornost za izvršenje obaveza bilo koje od ugovornih strana u prometu/zakupu nepokretnosti, a koje su međusobno preuzele u zaključenom Ugovoru o kupoprodaji/zakupu nepokretnosti.

Posrednik ne odgovara za kvalitet nepokretnosti koja je predmet prometa, niti za skrivene mane (osim u slučaju da mu je prodavac u pisanoj formi saopštio da nepokretnost ima skrivenu manu, a on tu informaciju prikrrio od kupca).

VI Opšte odredbe

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika koji nisu regulisani Ugovorom o posredovanju, niti su uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, primenjivaće se neposredno odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, drugih propisa koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.



URBAN LIVING SOLUTIONS

Hercegovačka 17/212, 11 000 Beograd

Tel. 069 1177117, e-mail office@urbanlivingsolutions.rs

MB 21878286, PIB 113500352, br. Upisa u Registar posrednika 1592

CENOVNIK

POSREDOVANJE PRILIKOM KUPOPRODAJE NEPOKRETNOSTI | 1-4%

(provizija za posredovanje prilikom kupovine/prodaje se naplaćuje od kupca/prodavca i iznosi 1-4% od dogovorene kupoprodajne cene, a minimalno 500 e u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate i plaća se prilikom davanja kapare/avansa ili overe predugovora/ugovora)

POSREDOVANJE PRILIKOM ZAMENE NEPOKRETNOSTI | 1-4%

(provizija se naplaćuje od svake stranke i iznosi 1-4% od dogovorene kupoprodajne cene koju je stranka stekla zamenom, a minimalno 500 e u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate i plaća se prilikom davanja kapare/avansa ili overe predugovora/ugovora)

POSREDOVANJE PRILIKOM IZDAVANJA NEPOKRETNOSTI | 50-100 %

(provizija se naplaćuje od zakupca/zakupodavca i iznosi 50-100% iznosa mesečne zakupnine, u zavisnosti od dužine i predmeta zakupa i plaća u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate, a po zaključivanju Ugovora o zakupu)

OSTALE USLUGE NA UPIT |

Obavljaju se isključivo na zahtev Nalogodavca i naplaćuju se (u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate ukoliko je izražena vrednost navedena u stranoj valuti) u zavisnosti od utrošenog vremena, obima posla ili cenovnika partnera sa kojima sarađujemo.

•PDV (porez na dodatu vrednost u iznosu od 20%) nije uračunat u cenu. Sve što nije definisano ovim cenovnikom naknadno se i neposredno ugovara

U Beogradu,
30.03.2023. godine



Aleksandra Subotić direktor



URBAN LIVING SOLUTIONS

Hercegovačka 17/212, 11 000 Beograd
Tel. 069 1177117, e-mail office@urbanlivingsolutions.rs
MB 21878286, PIB 113500352, br. Upisa u Registar posrednika 1592