

UGOVOR O POSREDOVANJU U PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ god. u Beogradu između:

- 1. NALOGODAVCA** – _____ iz _____ ul. _____, br.: _____, sprat __, Br.Lk / PIB: _____, JMBG / MB: _____-, sa jedne strane
- 2. POSREDNIKA** - AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINA "**Costa Properties**" iz Beograda, ulica Antifašističke borbe, br.15, lok. br. 35, PIB: 109379497, Reg.Br: 608, sa druge strane.

PREDMET UGOVORA:

Član 1.

NALOGODAVAC angažuje POSREDNIKA da pronađe i dovede NALOGODAVCA u vezu sa licem sa kojim bi pregovarali o zaključenju Ugovora o kupoprodaji, ugovorili uslove kupoprodaje te zaključili Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti i realizovali u potpunosti kupoprodaju nepokretnosti:

stana / lokala / kuće/ br. _____, površine _____m2, koji se nalazi na _____ spratu zgrade k.br. _____ u ulici _____ u Beogradu, po strukturi _____, godina izgradnje _____, sagrađene na kat. parc. br. _____, KO _____, upisanog u list nepokretnosti broj _____ kod RGZ SKN _____, koji je vlasništvo NALOGODAVCA .

NALOGODAVAC određuje početnu cenu u iznosu od _____ **EUR** po kojoj POSREDNIK može da vrši oglašavanje i nudi nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora i za koju nalogodavac jemči POSREDNIKU da nije veća od cene po kojoj predmetnu nepokretnost nude drugi posrednici ili NALOGODAVAC sam. Početnu cenu POSREDNIK može snižavati u dogovoru sa NALOGODAVCEM saglasno tržišnim uslovima.

OBAVEZE POSREDNIKA:

Član 2.

POSREDNIK se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika traži kupca i posreduje u pregovorima za zaključenje Ugovora iz Člana 1. ovog Ugovora, što znači da je u obavezi da čini sledeće:

- da da NALOGODAVCU objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- da izvrši uvid u isprave kojima NALOGODAVAC dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji je promet predmet posredovanja i da upozori NALOGODAVCA naročito na moguće rizike odnosno probleme u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanja prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prodajom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju;
- da omogući pregled nepokretnosti;
- da obavesti NALOGODAVCA o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate, ili mu moraju biti poznate;
- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti.

OBAVEZE NALOGODAVCA:

Član 3.

- da obavesti POSREDNIKA o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- da POSREDNIKU da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno da upozori POSREDNIKA na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- da obezbedi POSREDNIKU i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavesti POSREDNIKA o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr.;
- da obavesti POSREDNIKA o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, odmah po nastanku promene;
- da pruži zaštitu POSREDNIKU od nesavesnih potencijalnih kupaca tako što će neizostavno obavestiti POSREDNIKA o svakom pokušaju nesavesnog potencijalnog kupca da bez prisustva POSREDNIKA pogleda nekretninu, pregovara o zaključenju posla i čini radnje vezane za zaključenje pravnog posla. U navedenim situacijama uvek će takvo lice obavezno uputiti da se obrati POSREDNIKU, bez obzira na koji način je potencijalni kupac došao do informacije o prodaji nekretnine (sused, poznanik, druga agencija..) *NAPOMENA: Nesavesnim potencijalnim kupcem smatra se lice koje je POSREDNIK već doveo i pokazao mu predmetnu nepokretnost ili mu dao informaciju o nepokretnosti (bližu lokaciju, adresu, poziciju stana).*
- da za obavljanje uslugu isplati POSREDNIKU proviziju ugovorenu ovim Ugovorom o posredovanju, prilikom zaključenja Predugovora ili Glavnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

OSVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU:

Član 4.

Prema međusobnom dogovoru ugovornih strana smatra se da je POSREDNIK omogućio NALOGODAVCU vezu sa drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju i zaključenje pravnog posla, ako je NALOGODAVCU omogućio stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je:

- neposredno odveo, ili uputio potencijalnog kupca ili treće lice iz neposrednog okruženja potencijalnog kupca (rodjak, prijatelj, advokat) na razgledanje predmetne nepokretnosti;
- organizovao susret između NALOGODAVCA i potencijalnog kupca radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla;
- potencijalnom kupcu saopštio ime, broj telefona, telefaksa, ili e-mail adresu trećeg lica zainteresovanog za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti.

Član 5.

POSREDNIK stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja Predugovora ili Glavnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti za koji je posredovao. Prema međusobnom dogovoru ugovornih strana posrednička naknada se utvrđuje u iznosu od **2%** od ugovorene kupoprodajne cene predmetne nepokretnosti.

. Ukoliko bi Predugovor ili glavni Ugovor o kupoprodaji koji je zaključen bio raskinut u slučaju odustanka NALOGODAVCA, osim u slučaju više sile predviđene zakonom, POSREDNIK ima pravo na celokupan iznos provizije kao naknadu za obavljene usluge posredovanja

NALOGODAVAC

POSREDNIK

Član 6.

U slučaju da NALOGODAVAC bez prisustva i znanja POSREDNIKA, ili posredstvom drugog posrednika, za vreme trajanja ovog Ugovora i u roku od 12 meseci po prestanku ovog Ugovora, zaključi Predugovor ili Ugovor kojim se prenosi pravo svojine na nepokretnosti iz člana 1. Ovog Ugovora, sa potencijalnim kupcem sa kojim ga je POSREDNIK doveo u vezu, ili sa njim povezanim licima, dužan je da POSREDNIKU nadoknadi pričinjenu štetu u visini 2% (od cene po kojoj je nepokrenost prodana). Ova odredba se ima tumačiti u smislu ugovorne kazne pa se visina štete koju je POSREDNIK pretrpeo u slučaju spora neće posebno dokazivati.

U slučaju da NALOGODAVAC **odustane** od prodaje nekretnine, osim ako je odustanak uzrokovan višom silom, dužan je POSREDNIKU nadoknadi troškove (oglašavanje, pokazivanje nekretnine, pravne usluge učinjene NALOGODAVCU do momenta odustanka) u iznosu od **0,5%, od oglašene cene.**

Član 7.

Ugovorne strane zaključuju ovaj ugovor na rok od 12 meseci, koji mogu po isteku saglasno produžiti.

Na sve što nije detaljno regulisano ovim Ugovorom primeniće se **Opšti uslovi poslovanja posrednika, Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti I Zakon o obligacionim odnosima**, sa kojima je NALOGODAVAC u potpunosti upoznat što I potvrđuje svojim potpisom.

U slučaju spora, koji se ne može rešiti mirnim putem nadležan je Sud u Beogradu.
Ovaj Ugovor sačinjen je u dva (2) istovetna primerka, od kojih obe ugovorne strane zadržavaju po jedan primerak.

NALOGODAVAC

POSREDNIK

Br.Lk:

CostaProperties
Vesna Filipović