

UGOVOR

O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU

u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (Sl. glasnik RS br. 95/2013) dana _____, zaključuju:

- Prodavac** _____ iz _____, ulica _____ br. _____, jmbg _____, email _____, tel _____ (u daljem tekstu **nalagodavac**) i
- Privredno društvo „GIGANT NEKRETNINE“ d.o.o.** Beograd, Krunska 38, PIB 105363718, MB 20365471, **br. upisa u registar posrednika 044**, koga zastupa Predrag Vrbaški, direktor (u daljem tekstu **posrednik**).

Član 1.

Nalogodavac angažuje **posrednika** za obavljanje posredovanja radi prodaje sledeće nepokretnosti: _____ br. _____,

u ulici _____ br. _____ u Beogradu, na kat. parc. br. _____, KO _____

površine ugovorne _____ m², stvarne _____ m², strukture ugovorne _____, stvarne _____, na _____ spratu zgrade na lokaciji (prema nomenklaturi **posrednika**) _____, koja je vlasništvo **nalagodavca**, na osnovu **poklona / nasleđivanja / kupovine / (ostalo)** _____, a čiji opis iz ovog stava je utvrđen na osnovu podataka koje je **posredniku** prezentovao ili saopštio **nalagodavac** i obavezuje se da stavi **posredniku** na uvid originalnu svojinsku dokumentaciju.

Početna cena nekretnine iz člana 1 ovog ugovora je _____ € po kojoj će **posrednik** nekretninu oglašavati i nuditi na prodaju i ista se može korigovati usmenim dogovorom, bez sačinjavanja aneksa ovog ugovora.

Član 2.

Posrednik izjavljuje da će pored već izvršenih radnji po ovom ugovoru izvršiti i sledeće:

- nastojati da nađe i dovede u vezu s **nalagodavcem** potencijalnog kupca predmetne nepokretnosti, organizovati razgledanje i prezentaciju nepokretnosti, posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
- upozoriti **nalagodavca** na postojanje eventualnih tereta, ograničenja ili sm etnji pri prom etu na osnovu uvida u dokumentaciju koju mu dostavi **nalagodavac**;
- vršiti marketinške aktivnosti u cilju prezentacije predmetne nepokretnosti u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- angažovati advokata za izradu predugovora, ugovora i drugih pratećih dokumenata;
- organizovati overu predugovora i ugovora, isplatu ugovorne cene i primopredaju nepokretnosti;
- i drugo, predviđeno ZPPZN i Opštim uslovima poslovanja **posrednika**.

Član 3.

Ovaj ugovor se zaključuje sa klauzulom o ekskluzivnom posredovanju.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da im u skladu sa posebnom prirodom ekskluzivnog posredovanja pripadaju i sledeća prava i obaveze:

- **posrednik** se obavezuje da predmetnu nepokretnost tretira kao prioriternu, te se u tom smislu obavezuje da je potencijalnim kupcima nudi na prodaju pre drugih nepokretnosti sličnih karakteristika koje ima u svojoj ponudi;
- **posrednik** priznaje **nalagodavcu** pravo na umanjeni iznos posredničke naknade u odnosu na uobičajenu naknadu koja se ugovara kod ugovora bez klauzule o ekskluzivnom posredovanju;
- **posrednik** se obavezuje da će u okviru usluge posredovanja, bez posebne naknade, pribaviti dokaze o izmirenim javnim i komunalnim dažbinama za predmetnu nepokretnost ili izveštaje o visini duga, za koje nije potrebno posebno ovlašćenje;
- **nalagodavac** se obavezuje da neće sam nuditi predmetnu nepokretnost na prodaju trećim licima, odnosno da će sva treća lica koja eventualno stupe neposredno sa njim u kontakt, uputiti na **posrednika**;
- **nalagodavac** ne može imati zaključene ugovore o posredovanju sa drugim posrednicima, a ukoliko je već zaključio ugovore sa drugim posrednicima dužan ih je bez odlaganja raskinuti.

Ukoliko mogućnosti i potrebe stanovanja **nalagodavca** to omogućuju, **nalagodavac** može poveriti ključeve predmetne nepokretnosti **posredniku** o čemu će biti sačinjena posebna potvrda, a **posrednik** se u tom slučaju obavezuje da predmetnu nepokretnost prezentuje u dobroj veri, kao i da predate ključeve vrati **nalagodavcu** na prvi njegov poziv.

Član 4.

Posredniku za obavljeno posredovanje, shodno članu 3. stav 2. alineja 2. ovog ugovora, pripada um anjena posrednička naknada u visini od 1,5% od ugovorene cene nepokretnosti osim u slučaju postizanja cene nepokretnosti niže od 50.000,00 € u kom slučaju je posrednička naknada fiksna i iznosi 1.000€.

Nalogodavac se obavezuje da opisanu naknadu isplati **posredniku** u celosti na dan potpisivanja **predugovora/ugovora** o prodaji

nepokretnosti u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

Posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu u celosti sam o u slučaju da **nalogodavac** odnosno vlasnik nekretnine sklopi predugovor odnosno kupoprodajni ugovor sa trećim licem dovedenim u vezu sa **nalogodavcem**, posredovanjem **posrednika** ili sa povezanim licem tog trećeg lica.

Član 5.

U slučaju da **nalogodavac** kupuje drugu nepokretnost, **posrednik** priznaje pravo **nalogodavcu** na popust prilikom plaćanja posredničke naknade i u postupku kupovine druge nepokretnosti, tako da će posrednička naknada u tom slučaju iznositi 1,5% cene kupljene nepokretnosti, osim u slučaju postizanja cene nepokretnosti niže od 50.000,00 € u kom slučaju je posrednička naknada fiksna i iznosi 1.000€ u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, te se **nalogodavac** obavezuje da opisanu naknadu isplati **posredniku** u celosti na dan potpisivanja **predugovora/ugovora** o prodaji nepokretnosti.

Član 6.

U slučaju da **nalogodavac**, suprotno odredbama člana 3. ovog ugovora, sam ili preko drugog posrednika, proda predmetnu nepokretnost za vreme trajanja ovog ugovora, dužan je da **posredniku** nadoknadi pričinjenu štetu u visini 3% ugovorene cene. Takođe, ukoliko 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 povezanim licima dužan je da **posredniku** nadoknadi pričinjenu štetu u visini 3% ugovorene cene.

Odredbe iz stava 1. i 2. ovog člana se imaju tumačiti u smislu ugovorne kazne, pa se visina štete koju je **posrednik** pretrpeo u slučaju spora neće posebno dokazivati.

Član 7.

Ovaj ugovor se zaključuje na: a) neodređeno vreme, b) određeno vreme - na period od 12 meseci.

Sve obaveze ugovornih strana koje ne proističu iz ovog ugovora, zakona niti opštih uslova poslovanja uključujući i eventualnu naknadu za dodatne usluge **posrednika** mogu se ugovarati isključivo zaključenjem aneksa ovog ugovora.

Nalogodavac je upoznat i saglasan da **posrednik** naplaćuje posredničku naknadu i od kupca predmetne nepokretnosti.

Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više posrednika.

Nalogodavac je saglasan da **posrednik** može zaključiti ugovor o potposredovanju za predmetnu nepokretnost.

Nalogodavac potvrđuje da **JESTE / NIJE funkcioner** (lice koje obavlja ili je u poslednje 4 godine imalo status funkcionera Republike Srbije, druge države, međunarodne organizacije) **bliži saradnik funkcionera** (fizičko lice koje ostvaruje zajedničku dobit iz imovine ili uspostavljanog poslovnog odnosa ili ma bilo koje druge bliske poslovne odnose sa funkcionerom) ili je **član uže porodice funkcionera** (bračni ili vanbračni partner, braća i sestre, deca, usvojena deca i pastorčad i njihovi bračni ili vanbračni partneri), u smislu odredbi ZSPNFT.

Posrednik prikuplja, obrađuje i čuva podatke o ličnosti isključivo u skladu sa ZSPNFT i ZZPL sa čim je **nalogodavac** saglasan.

Član 8.

Nalogodavac daje izričitu saglasnost da prima od **posrednika** obaveštenja preko različitih sredstava komunikacije (SMS,EMAIL...) o proizvodima i uslugama, bez obzira da li je, ili će biti, registrovan u registru „Ne zovi“.

Član 9.

Na sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjivaće se odredbe pozitivnih propisa, kao i odredbe Opštih uslova poslovanja **posrednika** koje čine sastavni deo ovog ugovora. **Nalogodavac** svojim potpisom potvrđuje da je upoznat sa odredbama ugovora i Opštim uslovima poslovanja **posrednika**. U slučaju spora, nadležan je Prvi osnovni sud u Beogradu.

POSREDNIK

NALOGODAVAC