

UGOVOR o ekskluzivnom posredovanju

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

1. **Prodavac** _____ **iz** _____, **ulica** _____, **br.** _____, **jmbg** _____, tel _____, email _____ kao nalogodavac (u daljem tekstu **nalogodavac**) i
2. **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, kao posrednik (u daljem tekstu **posrednik**)

Član 1.

Nalogodavac angažuje **posrednika** za obavljanje posredovanja radi prodaje sledeće nepokretnosti: _____ br. _____, površine ugovorne _____ m², stvarne _____ m², po strukturi ugovornoj _____ stvarnoj _____, koji se nalazi na _____ spratu zgrade u ul. _____ br. _____ u Beogradu, na kat.parc.br. _____, KO _____,

LN _____, na lokaciji (prema nomenklaturi **posrednika**), koja je vlasništvo **nalogodavca**, na osnovu **poklona / nasleđivanja / kupovine / (ostalo)** _____, a čiji opis iz ovog stava je utvrđen na osnovu podataka koje je **posredniku** prezentovao ili saopštio **nalogodavac**.

Nalogodavac će u skladu sa zakonom, staviti **posredniku** na uvid originalnu svojinsku dokumentaciju predmetne nepokretnosti.

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 se ovim ugovorom obavezuje da će pored već izvršenih radnji po ovom ugovoru izvršiti i sledeće:

- nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ovog ugovora;
- izvršiti uvid u dokumentaciju predmetne nepokretnosti, i upozoriti **nalogodavca** na postojanje eventualnih tereta, ograničenja ili smetnji pri prometu,
- vršiti oglašavanje i obezbediti odgovarajuću marketinšku prezentaciju predmetne nepokretnosti u skladu sa svojom poslovnom politikom te organizovati potencijalnim kupcima pregled nepokretnosti;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja Ugovora;
- angažovati advokata za izradu predugovora, ugovora i drugih pratećih dokumenata;
- organizovati overu predugovora i ugovora, isplatu ugovorne cene i primopredaju nepokretnosti;
- i drugo predviđeno Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti 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 prioritetnu, 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 **nalogodavcu** pravo na umanjeni iznos posredničke naknade u odnosu na uobičajenu naknadu koja se ugovara kod ugovora bez klauzule o ekskluzivnom posredovanju;

u slučaju da **nalogodavac** kupuje drugu nepokretnost iz ponude **posrednika**, **posrednik** priznaje pravo **nalogodavcu** na popust prilikom plaćanja posredničke naknade u postupku kupovine druge nepokretnosti, tako da će posrednička naknada u tom slučaju iznositi 1,5% cene kupljene nepokretnosti za nepokretnosti iz ponude **posrednika** odnosno 2% za nepokretnost koju **posrednik** pronađe na tržištu izvan svoje ponude, osim u slučaju postizanja cene nepokretnosti niže od 50.000,00 € u kom slučaju je posrednička naknada fiksna i iznosi 1000€ u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu Banca Intesa a.d. Beograd na dan plaćanja, te se **nalogodavac** obavezuje da opisanu naknadu isplati **posredniku** u celosti na dan potpisivanja **predugovora/ugovora** o prodaji nepokretnosti.

- **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;
- **nalogodavac** 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 **nalogodavcu** na prvi njegov poziv.

U slučaju da **nalagodavac**, suprotno odredbama prethodnog stava ovog člana, sam ili preko drugog posrednika, proda predmetnu nepokretnost, za vreme trajanja ovog ugovora, kao i 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. Ova odredba se ima tumačiti u smislu ugovorne kazne, pa se visina štete koju je **posrednik** pretrpeo u slučaju spora neće posebno dokazivati.

Član 4.

Posredniku za obavljeno posredovanje, shodno članu 3. stav 1. alineja 2. ovog ugovora, pripada umanjena posrednička naknada u visini od 1,5% od ugovorene cene nekretnine, te se **nalagodavac** obavezuje da opisanu naknadu isplati **posredniku** u celosti na dan potpisivanja **predugovora / ugovora** o prodaji nepokretnosti, osim u slučaju postizanja cene nepokretnosti niže od 30.000,00 € u kom slučaju je posrednička naknada fiksna i iznosi 600€ u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu Banca Intesa a.d. Beograd na dan plaćanja, te se **nalagodavac** obavezuje da opisanu naknadu isplati **posredniku** u celosti na dan potpisivanja **predugovora/ugovora** o prodaji nepokretnosti.

Posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu u celosti samo u slučaju da **nalagodavac** 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.

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

Ukoliko **nalagodavac** jednostrano raskine ovaj ugovor pre isteka roka na koji je zaključen, dužan je da **posredniku** nadoknaditi sve troškove koje je **posrednik** imao povodom ovog ugovora prema fakturi koju mu **posrednik** ispostavi.

Sve obaveze ugovornih strana koje ne proističu iz ovog ugovora, zakona niti opštih uslova poslovanja posebno će se ugovoriti između **posrednika** i **nalagodavca**, zaključenjem aneksa ovog ugovora, kojim aneksom će, isključivo uz obostranu saglasnost posrednika i **nalagodavca**, biti ugovorena i eventualna naknada za dodatne usluge posrednika.

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

Nalogodavac je saglasan da **posrednik** može, u skladu sa zakonom, zaključiti ugovor o potposredovanju za predmetnu nepokretnost.

Nalogodavac potvrđuje da **JESTE / NIJE** 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 Zakona SPNFT.

Posrednik prikuplja i obrađuje podatke o ličnosti isključivo u skladu sa Zakonom o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorizma i Zakona o zaštiti podataka o ličnosti.

Član 6.

Na sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjivaće se pozitivni zakonski propisi i Opšti uslovi 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