

# 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 **nalagodavac** (u daljem tekstu **nalagodavac**) 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, stvarne \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 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 **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**.

**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:

- 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 **nalagodavca** 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 prioritetsnu, 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;

u slučaju da **nalagodavac** kupuje drugu nepokretnost iz ponude **posrednika**, **posrednik** priznaje pravo **nalagodavcu** 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 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** 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**;

- **nalogodavac** 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 **nalogodavca** to omogućuju, **nalogodavac** 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 **nalogodavac**, 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 nalogodavac 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 **nalogodavac** 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 **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.

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

Ukoliko **nalogodavac** 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 **nalogodavca**, zaključenjem aneksa ovog ugovora, kojim aneksom će, isključivo uz obostranu saglasnost posrednika i nalogodavca, 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 ili je član uže porodice funkcionera, u smislu odredbi Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma.

#### Član 6.

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 Opštim Uslovima poslovanja **posrednika**.

U slučaju spora, nadležan je Prvi osnovni sud u Beogradu.

**POSREDNIK**

**NALOGODAVAC**