



UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ . godine u Novom Sadu, između:

_____, iz _____, ul. i br. _____,

(JMBG/PIB/MB: _____) telefon: _____

kao NALOGODAVAC (u daljem tekstu: **Nalogodavac**), sa jedne strane, i

NALOGODAVAC je: fizičko lice - pravno lice Prodavac - Kupac

AGENCIJE ZA NEKRETNINE NS-GIGANT NEKRETNINE NOVI SAD, Augusta Cesarca br. 11, PIB: 110083071, MB: 64639030, Registar posrednika br. 845, Licenca br. 375, kao POSREDNIK, sa druge strane, na sledeći način:

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih obaveza Posrednika i Nalogodavca. Ovim ugovorom Posrednik se obavezuje da nastoji da pronađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o prometu nekretnine koja je predmet posredovanja:

Vrsta nekretnine: _____, **struktura** _____, **površine:** _____ m²,

adresa: _____, **sprat i broj** _____,

parcela br: _____ **LN:** _____ **K.O.** _____

Član 2.

Ovim Ugovorom Nalogodavac ovlašćuje Posrednika da u njegovo ime i za njegov račun nudi na prodaju – traži za kupovinu nepokretnost opisanu u članu 1. ovog Ugovora.

Član 3.

Cena prema prodavcu je _____, a početna oglasna **cena sa provizijom od 3% koju plaća kupac** iznosi _____, po kojoj posrednik može oglašavati i nuditi za prodaju nepokretnost iz člana 1. ovog ugovora. Početna oglasna cena nepokretnosti iz člana 1. Ovog ugovora, može se korigovati na zahtev nalogodavca ili na predlog posrednika, a uz saglasnost Nalogodavca.

Član 4.

OBAVEZE NALOGODAVCA:

Nalogodavac potpisivanjem ovog Ugovora, poverava prodaju - kupovine nepokretnosti posredniku i obavezuje se da:

- 1.obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- 2.Posredniku na uvid da isprave kojima dokazuje njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti (Prodavac),
- 3.omogućiti Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,
- 4.obavesti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i drugo,
- 5.preda posredniku originale ili overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja,prilikom zaključenja predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa pravnim poslom koji je predmet posredovanja (Nalogodavac – Prodavac)
- 6.obavesti 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 nastale promene.

Nalogodavac nije dužan da stupi u pregovore sa licem koje je posrednik pronašao.

Član 5.

OBAVEZE POSREDNIKA:

Posrednik se potpisivanjem ovog ugovora obavezuje da:

- 1.nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti opisane u članu 1. ovog Ugovora,
- 2.da nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti (ne procenu),
- 3.izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti i upozori nalogodavca na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava, odnosno terete; postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa propisima,
- 4.obavlja potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, oglašavanje prodaje - kupovine predmetne nepokretnosti i obezbeđuje odgovarajuću marketinšku prezentaciju u skladu sa svojom poslovnom politikom ,
- 5.omogući pregled nepokretnosti - dovodi lica zainteresovana za kupoprodaju i učestvuje u prezentaciji iste,
- 6.posreduje u pregovorima uz nastojanje da dođe do zaključenja posla – ugovora o kupoprodaji,
- 7.čuva podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom posreduje ili podatke o pravnom poslu za koji posreduje,
- 8.obavesti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- 9.pruži nalogodavcu pravnu pomoć angažovanjem trećih lica: advokata, javnih beležnika u vezi sa posredov. poslom.
10. organizuje sačinjavanje predugovora i/ili ugovora o trošku Nalogodavca, ukoliko ne bude drugačije dogovoreno.

Član 6.

Nalogodavac je saglasan da posrednik može u skladu sa zakonom zaključiti ugovor o potposredovanju za predmetnu nepokretnost sa drugim posrednicima, sa kojima posrednik saraduje po Protokolu o poslovnoj saradnji posrednika ukoliko je takav potpisan.

Član 7.

POSREDNIČKA NADOKNADA:

U slučaju zaključenja kupoprodaje predmetne nekretnine sa kupcem, a posredstvom posrednika, **posredničku nadoknadu od 3 % plaća kupac** prilikom zaključenja Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji, tj. istog dana.

Ne može se zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, tj. pre zaključenja Predugovora ili Ugovora.

Ovo nije ugovor o ekskluzivnom zastupanju te nalogodavac može predmetnu nekretninu ponuditi i drugim posrednicima, kao i da je može samostalno prodavati (Prodavac) ili je tražiti preko drugih posrednika (Kupac).

Član 8.

KAZNE NE ODREDBE:

Ako nalogodavac - prodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, prikrije neke bitne elemente za prodaju nepokretnosti, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Ukoliko Prodavac zaključi ugovor o kupoprodaji sa licem sa kojim ga je u direktnu vezu doveo Posrednik i 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 (proviziju) od 3% od početne oglašene 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 9.

PERIOD VAŽENJA UGOVORA I OTKAZNI ROK:

Ugovorne strane zaključuju ovaj ugovor sa periodom važenja od 12 meseci. Ukoliko do raskida ugovora ne dođe u roku od 12 meseci od datuma zaključenja ugovora o posredovanju, on će se smatrati automatski produženim za period od 12 meseci. Ovaj ugovor se može raskinuti otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku.

Član 10.

U slučaju spora ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Novom Sadu.

Član 11.

Ovaj ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovetna primerka od kojih po 1 (jedan) primerak zadržavaju obe ugovorene strane.

NALOGODAVAC

POSREDNIK