

UGOVOR O EKSKLUZIVNOM PRAVU NA POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ u Beogradu, između:

Preduzeća Žax company d.o.o. Beograd, ul. Jevrejska 2/4, Beograd, matični broj: 20460768, PIB: 105783809, Reg. broj 019, koje zastupa direktor Žana Kujačić, kao **POSREDNICA** (u daljem tekstu **Posrednik**)

i
_____ iz _____, ul. _____ br. ____, JMBG _____, lk br. _____ izdata od _____, kao **NALOGODAVCA** (u daljem tekstu **Nalogodavac**)

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNICA** i **NALOGODAVCA** u vezi sa pružanjem usluga posredovanja u prodaji sledeće nepokretnosti: _____ površine _____, označene br. ____, na prizemlju/____ spratu stambenog/poslovnog objekta u ulici _____ u _____, sagrađenog na katastarskoj parceli _____ KO _____, a pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

Član 2.

NALOGODAVAC određuje početnu cenu u iznosu od _____ **EUR** po kojoj **POSREDNIK** može da vrši oglašavanje i prodaju nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora. Promena cene dogovoriće se usmenim, pisanim ili elektronskim putem.

Član 3.

NALOGODAVAC potpisivanjem ovog Ugovora poverava prodaju nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora **POSREDNIKU** i preuzima sledeće obaveze:

- da **POSREDNIKU** prezentira svu dokumentaciju kojom dokazuje svoje vlasništvo na predmetnoj nepokretnosti (projektna, tehnička, urbanistička, građevinska, pravna), kao i da fotokopije iste preda **POSREDNIKU**
- da u roku trajanja ovog Ugovora ne angažuje drugog posrednika za prodaju predmetne nepokretnosti
- da jasno i nedvosmisleno saopšti **POSREDNIKU** svoje uslove prodaje predmetne nepokretnosti
- da omogući **POSREDNIKU** da, u prisustvu **NALOGODAVCA** ili sa njegove strane ovlašćenog lica, licima zainteresovanim za eventualnu kupovinu predmetnu nepokretnost pokaže, kao i da sarađuje sa **POSREDNIKOM** na svakom drugom planu, a sve u cilju uspešne realizacije predmetne prodaje
- da obavesti **POSREDNICA** o odustajanju od prodaje ili izmeni uslova prodaje, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, u roku od tri dana od dana nastale promene
- da ne menja uslove prodaje predmetne nepokretnosti (posebno ne cenu i rokove), ako su uslovi već predočeni potencijalnom kupcu.

NALOGODAVAC je saglasan da se predmetna nepokretnost fotografiše, a fotografije objave na sajtu **POSREDNICA** i ostalim portalima.

Član 4.

POSREDNIK, kao Preduzeće specijalizovano za posredovanje u prodaji nepokretnosti, obavezuje se da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnije realizacije prodaje nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, pod uslovima koje je postavio **NALOGODAVAC**.

POSREDNIK se posebno obavezuje:

- da prezentuje nepokretnost iz člana 1. ovog Ugovora licima zainteresovanim za kupovinu i dovede ih u vezu sa **NALOGODAVCEM** radi zaključenja Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti
- da **NALOGODAVCU** da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima
- da marketinški maksimalno prezentuje predmetnu nepokretnost
- da posreduje u vođenju pregovora između **NALOGODAVCA** i potencijalnog kupca predmetne nepokretnosti uz nastojanje da dođe do zaključenja Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti
- da redovno obavještava **NALOGODAVCA** o svim preduzetim aktivnostima koje su predmet ovog Ugovora i u vezi su sa preuzetim obavezama koje iz njega proizilaze
- da kao poslovnu tajnu čuva sve podatke koji su mu povereni uz obavezu da trećim licima ne saopštava podatke koji su mu povereni, izuzev podataka potrebnih za obavljanje posredničkog posla, kao i u slučaju da bilo koji državni organ po službenom nalogu zatraži podatak od **POSREDNIKA**
- da izvesti **NALOGODAVCA** o svim eventualnim primedbama potencijalnih kupaca na ugovornu i drugu dokumentaciju na osnovu koje se vrši prodaja predmetne nepokretnosti
- da pruža punu pravnu sigurnost u realizaciji predmetne prodaje
- da vodi tačnu i preciznu evidenciju potencijalnih kupaca kojima prezentuje predmetnu nepokretnost
- da nedvosmisleno utvrdi identitet potencijalnih kupaca (kojima u cilju prodaje prezentuje predmetnu nepokretnost) i to uvidom u lične isprave (lična karta, putna isprava i drugo), te da od pomenutih dobije svojeručno potpisanu izjavu o gledanju predmetne nepokretnosti na za to unapred pripremljenom evidencionom dokumentu
- da obezbeđuje potpunu diskreciju vodeći računa o maksimalnoj zaštiti **NALOGODAVCA**.

POSREDNIK zarad ekskluzivnog prava na posredovanje u prodaji nepokretnosti može pružiti i druge pogodnosti **NALOGODAVCU**, bez uvećanja posredničke provizije, a koje su bitne za ovaj pravni posao, što će se regulisati posebnim dogovorom u prilogu ovog Ugovora.

Član 5.

POSREDNIK ima pravo na posredničku proviziju kao naknadu za izvršeno posredovanje u prodaji nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora.

NALOGODAVAC je saglasan da **POSREDNIKU** isplati posredničku proviziju u visini ____% od ugovorene kupoprodajne cene predmetne nepokretnosti kao naknadu **POSREDNIKA** za obavljene usluge posredovanja. Posrednička provizija **ne može da bude manja od 750 EUR** (ukoliko je ugovorena kupoprodajna cena nepokretnosti jednaka ili manja od 37.500 EUR). Provizija će biti isplaćena u momentu potpisivanja Predugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti, a najkasnije prilikom overe Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti kod Javnog beležnika i isplate kupoprodajne cene u celosti.

NALOGODAVAC se odriče prava samostalnog oglašavanja i ponude svoje nepokretnosti na slobodnom tržištu za vreme trajanja ovog Ugovora, bilo direktnim kupcima, bilo posredstvom drugih registrovanih preduzeća – agencija za posredovanje u prometu nepokretnosti.

NALOGODAVAC je saglasan da **POSREDNIK** ima pravo na posredničku proviziju definisanu u stavu 2. ovog člana i u slučaju da **NALOGODAVAC** sam pronađe kupca i sa njim zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti, a sve u vreme trajanja ovog Ugovora.

NALOGODAVAC je saglasan da **POSREDNIK** može naplatiti proviziju i od kupca predmetne nepokretnosti.

Član 6.

NALOGODAVAC je dužan da sa **POSREDNIKOM** vodi zajedničku identifikacionu evidenciju lica koji su u svojstvu potencijalnog kupca a posredstvom **POSREDNIKA** pogledali predmetnu nepokretnost.

NALOGODAVAC je dužan da posredničku proviziju iz člana 5. ovog Ugovora nadoknadi **POSREDNIKU** i u sledećim slučajevima:

- ukoliko **NALOGODAVAC** u vreme trajanja ovog Ugovora bez prisustva **POSREDNIKA** i njegovog znanja zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti sa licem koje mu je **POSREDNIK** doveo kao potencijalnog kupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, ili licima za koja se utvrdi da su u bliskom srodstvu sa navedenim potencijalnim kupcem
- ukoliko nakon prestanka važnosti ovog Ugovora **NALOGODAVAC** zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti sa licem koje mu je **POSREDNIK** u vreme trajanja ovog Ugovora

doveo kao potencijalnog kupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, ili licima za koja se utvrdi da su u bliskom srodstvu sa navedenim potencijalnim kupcem

- ukoliko krivicom **NALOGODAVCA**, osim u slučajevima više sile propisane zakonom, ne dođe do završetka započetog pravnog posla.

NALOGODAVAC preuzima na sebe obavezu da ukoliko zaključi Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti mimo znanja i učešća **POSREDNIKA** o tome obavesti istog, te mu u tom smislu u najkraćem roku ima dostaviti kopiju dokumenta o predmetnom pravnom poslu.

Član 7.

Ukoliko je Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti zaključen pod raskidnim uslovima, ostvarenje tih uslova nema uticaja na **POSREDNIKOVO** pravo na naknadu.

U slučaju nevažnosti Predugovora ili Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti **POSREDNIK** ima pravo na naknadu posredničke provizije ako mu uzrok nevažnosti nije bio poznat.

Član 8.

NALOGODAVAC jemči **POSREDNIKU** da je predmetna nepokretnost isključivo njegovo vlasništvo. **NALOGODAVAC** dalje jemči **POSREDNIKU** da na predmetnoj nepokretnosti ne postoje prava trećih lica kojima se umanjuju, ograničavaju ili isključuju buduća stečena prava kupca izuzev ograničenja (u slučaju da ih ima) koja su navedena u predlogu predugovora i ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koje je **POSREDNIK** dužan prikazati potencijalnom Kupcu.

Član 9.

POSREDNIK ne može garantovati **NALOGODAVCU** prodaju predmetne nepokretnosti u određenom roku, naročito u uslovima kada **NALOGODAVAC** svojevorno određuje cenu po kojoj želi da ista bude nuđena na tržištu potencijalnim kupcima. **NALOGODAVAC** i **POSREDNIK** su saglasni da dinamiku i brzinu prodaje predmetne nepokretnosti mogu usloviti i faktori na koje ni **NALOGODAVAC** ni **POSREDNIK** ne mogu direktno uticati.

Član 10.

Ovaj Ugovor se zaključuje na period od 12 meseci, a njegova važnost prestaje zaključenjem pravnog posla za koji je Ugovor sačinjen ili otkazom. Svaka od ugovornih strana ima pravo na otkaz Ugovora. Otkazni rok je 30 dana i on se mora dati pisanim putem ili putem elektronske pošte. Ukoliko se mesec dana pre isteka ovog Ugovora nijedna od ugovornih strana tome ne protivi, smatraće se da je isti produžen na period od narednih 12 meseci. **NALOGODAVAC** i **POSREDNIK** produžetak važnosti Ugovora mogu međusobno potvrditi putem elektronske pošte ili porukom preko savremenih sredstava komunikacije.

Član 11.

POSREDNIK je prema Zakonu o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma u obavezi da proveri da li je **NALOGODAVAC** politički eksponirana ličnost.

NALOGODAVAC u tom smislu izjavljuje pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću da (zaokružiti):

- a) nije domaći ili strani funkcioner, niti je u srodstvu sa domaćim ili stranim funkcionerom;*
- b) jeste domaći ili strani funkcioner, ili je u srodstvu sa domaćim ili stranim funkcionerom,*

te će popuniti formular koji sadrži informacije koje **POSREDNIK** prema pomenutom Zakonu mora da pribavi.

Član 12.

Ugovorne strane su saglasne da u realizaciji ovog Ugovora postupaju i međusobno sarađuju u dobroj veri i uz puno uvažavanje, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove koji nastanu u toku realizacije reše mirnim putem. U slučaju potrebe, ugovaraju nadležnost suda u Beogradu.

Član 13.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovetna primerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan.

POSREDNIK

NALOGODAVAC
