

UGOVOR O POSREDOVANJU U ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ 2026. godine 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 **POSREDNIKA** (u daljem tekstu **Posrednik**)

i

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

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNIKA** i **NALOGODAVCA** u vezi sa pružanjem usluga posredovanja u izdavanju 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 zakupa u iznosu od _____ **EUR** na mesečnom nivou po kojoj **POSREDNIK** može da vrši oglašavanje i izdavanje nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora. Promena cene dogovoriće se usmenim, pisanim ili elektronskim putem.

Član 3.

NALOGODAVAC potpisivanjem ovog Ugovora poverava izdavanje nepokretnosti u svom vlasništvu bliže opisanu u članu 1. ovog Ugovora **POSREDNIKU** i preuzima sledeće obaveze:

- da **POSREDNIKU** prezentuje svu dokumentaciju kojom dokazuje svoje vlasništvo na predmetnoj nepokretnosti, kao i da fotokopije iste preda **POSREDNIKU**
- da jasno i nedvosmisleno saopšti **POSREDNIKU** svoje uslove izdavanja predmetne nepokretnosti
- da omogući **POSREDNIKU** da u prisustvu **NALOGODAVCA** ili sa njegove strane ovlašćenog lica, licima zainteresovanim za eventualni zakup, predmetnu nepokretnost pokaže, kao i da saraduje sa **POSREDNIKOM** na svakom drugom planu, a sve u cilju uspešne realizacije izdavanja predmetne nepokretnosti
- da obavesti **POSREDNIKA** o odustajanju od izdavanja ili izmeni uslova izdavanja, 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 izdavanja predmetne nepokretnosti (posebno ne cenu i rokove) ako su uslovi već predočeni potencijalnom zakupcu.

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

Član 4.

POSREDNIK, kao Preduzeće specijalizovano za posredovanje u zakupu i prometu nepokretnosti, obavezuje se da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnije realizacije izdavanja 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 zakup i dovede ih u vezu sa **NALOGODAVCEM** radi zaključenja Ugovora o zakupu
- da **NALOGODAVCU** da objektivno mišljenje o ceni zakupa nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima
- da posreduje u vođenju pregovora između **NALOGODAVCA** i potencijalnog zakupca predmetne nepokretnosti uz nastojanje da dođe do zaključenja Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti
- da redovno obaveštava **NALOGODAVCA** o svim preduzetim aktivnostima koje su predmet ovog Ugovora i u vezi su sa preuzetim obavezama koje iz njega proizaile
- 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 pruža punu pravnu sigurnost u realizaciji predmetnog zakupa
- da vodi tačnu i preciznu evidenciju potencijalnih zakupaca kojima prezentuje predmetnu nepokretnost
- da nedvosmisleno utvrdi identitet potencijalnih zakupaca (kojima u cilju davanja pod zakup pokazuje 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**.

Član 5.

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

NALOGODAVAC je saglasan da **POSREDNIKU** isplati posredničku proviziju u visini ____% od ugovorenog iznosa jedne mesečne zakupnine predmetne nepokretnosti kao naknadu **POSREDNIKA** za obavljene usluge posredovanja. Provizija će biti isplaćena u trenutku zaključenja Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti i isplate depozita i zakupnine.

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

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

NALOGODAVAC je saglasan da **POSREDNIKU** isplati posebne troškove koje je **POSREDNIK** učinio za račun **NALOGODAVCA** ili po njegovom nalogu u vezi sa poverenim poslom, a koji ne obuhvataju posredničku proviziju. Iznos posebnih troškova, ukoliko isti postoje, biće naveden u Aneksu ovog Ugovora. U suprotnom, **POSREDNIK** nema pravo potraživanja posebnih troškova izuzev posredničke nadoknade koja je ovim Ugovorom dogovorena.

Član 6.

NALOGODAVAC je dužan da sa **POSREDNIKOM** vodi zajedničku identifikacionu evidenciju lica koji su u svojstvu potencijalnog zakupca 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 Ugovor o zakupu predmetne nepokretnosti sa licem koje mu je **POSREDNIK** doveo kao potencijalnog zakupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, ili licima za koja se utvrdi da su u bliskom srodstvu sa navedenim potencijalnim zakupcem
- ukoliko nakon prestanka važnosti ovog Ugovora **NALOGODAVAC** zaključi Ugovor o zakupu predmetne nepokretnosti sa licem koje mu je **POSREDNIK** u vreme trajanja ovog Ugovora doveo kao potencijalnog zakupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, ili licima za koja se utvrdi da su u bliskom srodstvu sa navedenim potencijalnim zakupcem
- 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 Ugovor o zakupu 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.

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 zakupca izuzev ograničenja (u slučaju da ih ima) koja su navedena u predlogu ugovora o zakupu koje je **POSREDNIK** dužan prikazati potencijalnom zakupcu.

Član 8.

POSREDNIK ne može garantovati **NALOGODAVCU** uspešnu realizaciju izdavanja predmetne nepokretnosti u određenom roku, naročito u uslovima kada **NALOGODAVAC** svojevolejno određuje cenu zakupa po kojoj želi da ista bude nuđena na tržištu potencijalnim zakupcima. **NALOGODAVAC** i **POSREDNIK** su saglasni da dinamiku i brzinu davanja u zakup predmetne nepokretnosti mogu usloviti i faktori na koje ni **NALOGODAVAC** ni **POSREDNIK** ne mogu direktno uticati.

Član 9.

Ovaj Ugovor se zaključuje na period od 12 meseci, a njegova važnost prestaje 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 10.

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 11.

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 12.

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

POSREDNIK

NALOGODAVAC
