

UGOVOR O EKSKLUZIVNOM PRAVU NA POSREDOVANJE U ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ 2021. godine u Beogradu, između:

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

i

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

I

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNIKA** i **NALOGODAVCA**, vezanih za zakup nepokretnosti, _____, površine _____ m², po strukturi _____, na _____ spratu u _____ ulica _____ br. _____ u stambenom objektu sagrađenom na katastarskoj parceli _____ KO _____, a pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

Cena

II

NALOGODAVAC određuje početnu cenu u iznosu od _____ EUR na mesečnom nivou po kojoj **POSREDNIK** može da vrši oglašavanje i izdavanje nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora. Promena cene dogovoriće se usmeno/pismeno ili elektronskim putem.

Obaveze Nalogodavca

III

NALOGODAVAC potpisivanjem ovog Ugovora poverava izdavanje svoje nepokretnosti **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 istih preda **POSREDNIKU**
- da u roku trajanja ovog Ugovora neće angažovati drugog posrednika
- da jasno i nedvosmisleno saopšti **POSREDNIKU** svoje uslove izdavanja
- da omogući **POSREDNIKU** da u prisustvu **NALOGODAVCA** ili sa njegove strane ovlašćenog lica, licima zainteresovanim za eventualni zakup, predmetnu nepokretnost pokaže, kao i da sarađuje sa **POSREDNIKOM** na svakom drugom planu, a sve u cilju što uspešnije realizacije Ugovora o zakupu.
- da ne menja uslove zakupa, (posebno ne cenu i rokove) ako su uslovi već predloženi potencijalnom zakupcu
- da o odustajanju od izdavanja ili izmeni uslova izdavanja blagovremeno obavesti **POSREDNIKA**
- **NALOGODAVAC** je saglasan da se predmetna nepokretnost fotografiše, a fotografije objave na posrednikovom sajtu i ostalim portalima

Obaveze Posrednika

IV

POSREDNIK, kao Preduzeće specijalizovano za posredovanje u zakupu nepokretnosti, se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnijeg zakupa nepokretnosti **NALOGODAVCA**, pod uslovima koje je on postavio.

POSREDNIK se posebno obavezuje da u ime **NALOGODAVCA**:

- dovodi lica zainteresovana za zakup i zakazuje prezentaciju predmetne nepokretnosti
- da marketinški maksimalno prezentuje nepokretnosti za koju je zaključen ovaj Ugovor o ekskluzivnom posredovanju
- učestvuje u pregovorima u ime **NALOGODAVCA** uz nastojanje da dođe do zaključenja Ugovora o zakupu
- redovno obaveštava **NALOGODAVCA** o svim preduzetim aktivnostima koje su predmet ovog ugovora i u vezi su sa preuzetim obavezama koje iz njega proizilaze
- 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
- svu dokumentaciju koju je preuzeo od **NALOGODAVCA** čuva do završetka posla

- da izvesti **NALOGODAVCA** o svim eventualnim primedbama zakupca na ugovornu i drugu dokumentaciju kojom se vrši realizovanje Ugovora o zakupu
- pruža punu pravnu sigurnost u realizaciji Ugovora o zakupu
- ima obavezu vođenja tačne i precizne evidencije zakupaca kojima prezentuje predmetnu nekretninu
- nedvosmisleno utvrdi identitet potencijalnih zakupca (kojima u cilju davanja u 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 nepokretnosti na za to unapred pripremljenom evidencionom dokumentu
- posrednik zarad ekskluzivnog posredovanja u zakupu može pružiti i druge pogodnosti bez umanjavanja posredničke provizije, a koje su bitne za ovaj pravni posao, što će se regulisati posebnim dogovorom u prilogu ovog Ugovora.
- obezbeđuje potpunu diskreciju vodeći računa o maksimalnoj zaštiti **NALOGODAVCA**

Ostale odredbe

V

- **POSREDNIK** ima pravo na naknadu, posredničku proviziju za izvršeno posredovanje u zakupu predmetne nepokretnosti.
- **NALOGODAVAC** je saglasan da **POSREDNIKU** isplati posredničku proviziju u visini 50 % od ugovorene jedne mesečne zakupnine nekretnine kao naknadu posrednika za obavljene usluge posredovanja. Provizija će biti isplaćena u momentu potpisivanja Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti.
- U slučaju da nakon isteka/raskida predmetnog Ugovora **NALOGODAVAC** zaključi ugovor sa licem koje je obezbedio **POSREDNIK** tokom važenja predmetnog ugovora, **POSREDNIK** će imati pravo na proviziju u roku od šest meseci od dana prestanka ovog Ugovora.
- **NALOGODAVAC** je dužan sa **POSREDNIKOM** voditi zajedničku identifikacionu evidenciju klijenata koji su u svojstvu potencijalnog zakupca a posredstvom **POSREDNIKA** pogledali nepokretnost koja je predmet ovog ugovora.
- U slučaju da **NALOGODAVAC** bez prisustva predstavnika **POSREDNIKA** i njegovog znanja, zaključi predugovor ili ugovor sa licem koje mu je **POSREDNIK** doveo kao potencijalnog zakupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, dužan je nadoknaditi **POSREDNIKU** posredničku proviziju u celosti.
- **POSREDNIK** i **NALOGODAVAC** su saglasni da **POSREDNIK** ima pravo na posredničku proviziju u visini od 50% od ugovorene jedne mesečne zakupnine predmetne nepokretnosti i u slučaju da **NALOGODAVAC** sam pronađe zakupca za nepokretnost i sa njim sklopi Ugovor o zakupu predmetne nepokretnosti, a sve u vreme trajanja predmetnog Ugovora o ekskluzivnom pravu na posredovanje u zakupu nepokretnosti.
- **NALOGODAVAC** se odriče prava samostalnog oglašavanja i ponude svoje nepokretnosti na slobodnom tržištu za vreme trajanja Ugovora, bilo direktnim zakupcima bilo posredstvom drugih registrovanih posrednika – agencija u prometu nepokretnosti.
- **NALOGODAVAC** preuzima na sebe obavezu da ukoliko zaključi Ugovor o zakupu nepokretnosti bliže opisane u Članu 1 ovog ugovora mimo znanja i učešća **POSREDNIKA** o tome obavesti istog, te da mu u tom smislu u najkraćem roku ima dostaviti kopiju dokumenta o predmetnom pravnom poslu.
- **NALOGODAVAC** je saglasan da posrednik može da naplati proviziju i od **NALOGODAVCA** predmetne nepokretnosti

VI

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.

VII

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

VIII

Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vreme, a njegova važnost prestaje otkazom. Svaka od ugovornih strana ima pravo na otkaz ugovora. Otkazni rok je 30 dana i on se mora dati pismenim putem ili u elektronskoj formi u skladu sa zakonom o elektronskom poslovanju.

IX

Posrednik je po zakonu o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorizma u obavezi da proveriti da li je Nalogodavac politički eksponirana ličnost.

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

- nije* domaći ili strani funkcioner niti je u srodstvu sa domaćim ili stranim funkcionerom;
- jeste* domaći ili strani funkcioner niti je u srodstvu sa domaćim ili stranim funkcionerom, te će popuniti formular koji sadrži informacije koje Posrednik po pomenutom Zakonu mora da pribavi

X

Ugovarači su saglasni 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 Privrednog suda u Beogradu.

XI

Ovaj Ugovor sačinjen je u dva (2) istovetna primerka od kojih obe ugovorne strane zadržavaju po jedan.

ZA POSREDNIKA

NALOGODAVAC