



Žax company d.o.o.  
Jevrejska 2/4 | 11000 Beograd  
Matični broj: 20460768 | PIB: 105783809  
Reg. br. 019  
BelViaggio Nekretnine  
Zmaja od Noćaja 13a | 11000 Beograd  
M: +381 63 723 57 22  
mail: nekretnine@belviaggio.rs | web: belviaggio.rs

## UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU 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 **POSREDNICA** (u daljem tekstu **Posrednik**)

i

\_\_\_\_\_, lk br. \_\_\_\_\_ iz Beograda, ul. \_\_\_\_\_ br. \_\_\_\_\_, JMBG \_\_\_\_\_, kao **NALOGODAVCA** (u daljem tekstu **Nalogodavac**)

I

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNICA** i **NALOGODAVCA**, vezanih za prodaju nepokretnosti, \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, po strukturi \_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_ spratu, označen brojem \_\_\_\_\_, u Beogradu, 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 po kojoj **POSREDNIK** može da vrši oglašavanje i prodaju nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora. Promena cene dogovoriće se usmeno.

**Obaveze Nalogodavca**

III

**NALOGODAVAC** potpisivanjem ovog ugovora poverava prodaju 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 jasno i nedvosmisleno saopšti **POSREDNIKU** svoje uslove prodaje
- da omogući **POSREDNIKU** da u prisustvu **NALOGODAVCA** ili sa njegove strane ovlašćenog lica, licima zainteresovanim za eventualnu kupovinu, predmetnu nepokretnost pokaže, kao i da saraduje sa **POSREDNIKOM** na svakom drugom planu, a sve u cilju što uspešnije realizacije predmetne prodaje
- da ne menja uslove prodaje, (posebno ne cenu i rokove) ako su uslovi već predočeni potencijalnom kupcu
- da o odustajanju od prodaje ili izmeni uslova prodaje blagovremeno obavesti **POSREDNICA**
- **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 prodaji nepokretnosti, se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnije prodaje nepokretnosti **NALOGODAVCA**, pod uslovima koje je on postavio.

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

- dovodi lica zainteresovana za kupovinu i zakazuje prezentaciju predmetne nepokretnosti
- učestvuje u pregovorima u ime **NALOGODAVCA** uz nastojanje da dođe do zaključenja posla kupoprodaje
- 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 **POSREDNICA**.
- svu dokumentaciju koju je preuzeo od **NALOGODAVCA** čuva do završetka posla
- da izvesti **NALOGODAVCA** o svim eventualnim primedbama kupaca na ugovornu i drugu dokumentaciju kojom se vrši kupoprodaja nepokretnosti
- pruža punu pravnu sigurnost u realizaciji predmetne prodaje

- ima obavezu vođenja tačne i precizne evidencije kupaca kojima prezentuje predmetnu nekretninu
- nedvosmisleno utvrdi identitet potencijalnih kupaca (kojima u cilju prodaje 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 stana na za to unapred pripremljenom evidencionom dokumentu
- obezbeđuje potpunu diskreciju vodeći računa o maksimalnoj zaštiti **NALOGODAVCA**

#### **Ostale odredbe**

#### **V**

- **POSREDNIK** ima pravo na naknadu, posredničku proviziju za izvršeno posredovanje u prodaji predmetne nepokretnosti.
- **NALOGODAVAC** je saglasan da **POSREDNIKU isplati posredničku proviziju** u visini **2%** od ugovorene kupoprodajne cene nekretnine kao naknadu posrednika za obavljene usluge posredovanja. Agencijska provizija **ne može da bude manja od 750EUR** (ukoliko je ugovorena kupoprodajna cena nepokretnosti jednaka ili manja od 37.500EUR). Provizija će biti isplaćena u momentu potpisivanja Predugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti, a najkasnije na overi kupoprodajnog ugovora kod Javnog Beležnika.
- 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 kupca a posredstvom **POSREDNIKA** pogledali nepokretnost čija je prodaja 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 kupca ili licima koja su bila sa njim na razgledanju, dužan je nadoknaditi **POSREDNIKU** posredničku proviziju u celosti. U skladu sa pomenutim, **NALOGODAVAC** preuzima na sebe obavezu da ukoliko zaključi predugovor ili ugovor o kupoprodaji 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 kupca 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 kupca izuzev ograničenja (u slučaju da ih ima) koja su navedena u predlogu predugovora i ugovora koje je **POSREDNIK** dužan prikazati potencijalnom Kupcu.

#### **VII**

**POSREDNIK** ne može garantovati **NALOGODAVCU** prodaju predmetne nepokretnosti u određenom roku, naročito u uslovima kada **NALOGODAVAC** svojevolsno 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.

#### **VIII**

Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vreme, a njegova važnost prestaje zaključenjem pravnog posla za koji je ugovor sačinjen ili otkazom. Svaka od 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.

#### **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**