

UGOVOR O POSREDOVANJU U PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____. godine u Beogradu, između:

1) POSREDNIKA: AEGIS NEKRETNINE / AEGIS MEDIA DOO BEOGRAD, sa sedištem u Beogradu, ul. Kralja Milana 4a, matični broj: 20474700, PIB: 105843378, upisan u Registar posrednika pod brojem: 1588, koga zastupa direktor Žarko Živanović, u daljem tekstu: Posrednik

i

2) NALOGODAVCA: _____ iz _____, ul. _____, JMBG _____, broj lične karte _____, u daljem tekstu: Nalogodavac

Član 1 - Predmet Ugovora

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza između Posrednika i Nalogodavca u vezi sa posredovanjem u prodaji sledeće nepokretnosti:

- vrsta nepokretnosti: _____
- adresa nepokretnosti: _____
- površina: _____ m²
- struktura: _____
- sprat: _____
- broj posebnog dela / stana: _____
- broj lista nepokretnosti: _____
- katastarska parcela br.: _____
- katastarska opština: _____

Nalogodavac izjavljuje da je vlasnik, odnosno zakoniti imalac prava raspolaganja na predmetnoj nepokretnosti, pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

Ovim Ugovorom Nalogodavac ovlašćuje Posrednika da u njegovo ime i za njegov račun oglašava, nudi, prezentuje i posreduje u prodaji opisane nepokretnosti.

Član 2 - Cena

Nalogodavac određuje početnu oglasnu cenu nepokretnosti u iznosu od _____ EUR, po kojoj Posrednik može da oglašava, nudi i prezentuje nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da početna oglasna cena ne predstavlja nužno konačnu kupoprodajnu cenu, već osnov za oglašavanje i pregovore sa potencijalnim kupcima.

Početna oglasna cena može se korigovati uz saglasnost Nalogodavca, usmenim, pisanim ili elektronskim putem, uključujući email, SMS, Viber, WhatsApp ili drugi oblik elektronske komunikacije.

Član 3 - Prava i obaveze Nalogodavca

Nalogodavac se obavezuje:

- da Posredniku dostavi na uvid originalnu vlasničku dokumentaciju za predmetnu nepokretnost, kao i drugu dokumentaciju potrebnu za proveru pravnog statusa nepokretnosti;
- da Posredniku pruži tačne i potpune podatke o nepokretnosti, vlasništvu, teretima, eventualnim sporovima, zakupcima, stanarima, ulaganjima, režijskim obavezama i drugim okolnostima koje mogu biti od značaja za prodaju;
- da bez odlaganja obavesti Posrednika o svakoj promeni koja se odnosi na pravni ili faktički status nepokretnosti;
- da omogući Posredniku i licima zainteresovanim za kupovinu razgledanje nepokretnosti u razumnim terminima, uz prethodni dogovor;
- da, ukoliko nepokretnost prodaje samostalno ili preko drugih posrednika, istu ne oglašava po nižoj ceni od cene dogovorene sa Posrednikom, osim uz prethodno obaveštenje Posrednika;
- da ne preduzima radnje kojima bi zaobišao Posrednika u odnosu na lica koja je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem;
- da postupa u skladu sa ovim Ugovorom, Opštim uslovima poslovanja Posrednika i Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Član 4 - Prava i obaveze Posrednika

Posrednik se obavezuje da će sa pažnjom dobrog privrednika preduzimati potrebne radnje u cilju pronalaženja lica zainteresovanog za kupovinu nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora i dovođenja tog lica u vezu sa Nalogodavcem radi pregovora i eventualnog zaključenja predugovora ili ugovora o kupoprodaji.

Posrednik se naročito obavezuje:

- da oglašava i prezentuje predmetnu nepokretnost u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- da zainteresovanim licima pruži osnovne informacije o nepokretnosti, u meri u kojoj ih je dobio od Nalogodavca;
- da organizuje i učestvuje u razgledanju nepokretnosti;
- da učestvuje u komunikaciji i pregovorima između Nalogodavca i potencijalnog kupca;
- da izvrši uvid u dokumentaciju koju mu Nalogodavac dostavi i da ukaže Nalogodavcu na okolnosti koje mogu biti od značaja za prodaju, ukoliko su mu poznate;
- da po potrebi organizuje ili preporuči stručnu pravnu, advokatsku, javnobeležničku ili bankarsku podršku u postupku realizacije prodaje;

- da čuva kao poslovnu tajnu podatke koje sazna u vezi sa Nalogodavcem, nepokretnošću i pregovorima, osim podataka koji su neophodni za oglašavanje, prezentaciju i realizaciju prodaje;

- da postupa u skladu sa ovim Ugovorom, Opštim uslovima poslovanja i Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Posrednik ne odgovara za netačnost ili nepotpunost podataka koje mu je dostavio Nalogodavac, ukoliko nije znao niti je mogao znati da su ti podaci netačni ili nepotpuni.

Član 5 - Model saradnje i visina posredničke naknade

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje po sledećem modelu saradnje. Označava se samo jedan od ponuđenih modela saradnje:

☐ NEEKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Kod neekskluzivnog posredovanja, Nalogodavac zadržava pravo da predmetnu nepokretnost prodaje samostalno ili preko drugih posrednika.

Nalogodavac je dužan da Posrednika blagovremeno obavesti o promeni cene, uslova prodaje ili eventualnoj prodaji nepokretnosti.

Posrednička naknada za neekskluzivno posredovanje iznosi _____ % od ugovorene kupoprodajne cene nepokretnosti, odnosno _____, ukoliko je ugovoren drugi iznos.

☐ POVERENA PRODAJA / EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Kod poverene prodaje, odnosno ekskluzivnog posredovanja, Nalogodavac poverava Posredniku pravo da u ugovorenom periodu organizuje prodaju predmetne nepokretnosti.

Poverena prodaja ugovara se na period od _____ meseci od dana zaključenja ovog Ugovora.

Tokom ugovorenog perioda poverene prodaje, Nalogodavac se obavezuje da neće samostalno oglašavati, nuditi ili prodati predmetnu nepokretnost, niti angažovati drugog posrednika za istu nepokretnost, osim uz prethodnu pisanu ili elektronsku saglasnost Posrednika.

Posrednička naknada za poverenu prodaju iznosi _____ % od ugovorene kupoprodajne cene nepokretnosti, odnosno _____, ukoliko je ugovoren drugi iznos.

U slučaju da Nalogodavac tokom trajanja poverene prodaje proda nepokretnost mimo Posrednika, samostalno ili preko drugog posrednika, dužan je da Posredniku isplati posredničku naknadu ugovorenu za poverenu prodaju, kao da je prodaja izvršena posredovanjem Posrednika.

Po isteku ugovorenog perioda poverene prodaje, ugovorne strane mogu produžiti period poverene prodaje pisanim ili elektronskim dogovorom. Ukoliko do produženja ne dođe, ovaj Ugovor se automatski nastavlja kao neekskluzivni ugovor o posredovanju.

U slučaju prelaska u režim neekskluzivnog posredovanja, primenjuje se posrednička naknada ugovorena za neekskluzivno posredovanje iz ovog člana, osim ako se ugovorne strane drugačije ne dogovore u pisanoj ili elektronskoj formi.

Član 6 - Naplata posredničke naknade

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja predugovora ili ugovora o kupoprodaji nepokretnosti između Nalogodavca i kupca sa kojim je Nalogodavac doveden u vezu posredovanjem Posrednika.

Posrednička naknada plaća se u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja, osim ako je drugačije dogovoreno u pisanoj ili elektronskoj formi.

Na iznos posredničke naknade obračunava se PDV u skladu sa važećim propisima.

Ukoliko se zaključuje predugovor, Nalogodavac plaća 50% ugovorene posredničke naknade na dan zaključenja predugovora, a preostalih 50% na dan zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji.

Ukoliko se predugovor ne zaključuje, Nalogodavac plaća celokupnu posredničku naknadu na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji.

Naknadni odustanak ugovornih strana od zaključenja glavnog ugovora, nakon zaključenog predugovora, nema uticaja na pravo Posrednika na naplatu ugovorene posredničke naknade, osim u slučaju više sile ili drugačijeg pisanog dogovora između Nalogodavca i Posrednika.

Ukoliko se naknadno utvrdi da predugovor ili ugovor o kupoprodaji ne proizvodi pravno dejstvo, Posrednik zadržava pravo na ugovorenu posredničku naknadu ako razlog nevažnosti nije bio poznat Posredniku, niti mu je prema okolnostima slučaja mogao biti poznat.

Član 7 - Potposredovanje

Nalogodavac je saglasan da Posrednik može, radi efikasnije prodaje nepokretnosti, predmetnu nepokretnost ponuditi i drugim ovlašćenim posrednicima koji zastupaju potencijalne kupce.

Nalogodavac je saglasan da Posrednik može posredovati i za drugu ugovornu stranu, odnosno kupca, ukoliko time ne postupa suprotno interesima Nalogodavca.

U slučaju saradnje sa drugim posrednicima, ukupna posrednička naknada koju Nalogodavac duguje Posredniku ne može biti veća od naknade ugovorene članom 5 ovog Ugovora, osim ako se Nalogodavac i Posrednik drugačije ne dogovore u pisanoj ili elektronskoj formi.

Posrednik ima pravo da učestvuje u pregovorima između Nalogodavca i kupca sa kojim je Nalogodavca doveo u vezu, kao i u pregovorima sa kupcem koji je istovremeno nalogodavac Posrednika.

Član 8 - Zaštita Posrednika nakon prestanka Ugovora

Ukoliko Nalogodavac u roku od 12 meseci od prestanka ovog Ugovora zaključi predugovor ili ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa licem koje je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem, ili sa povezanim licem tog lica, Nalogodavac je dužan da Posredniku isplati posredničku naknadu ugovorenu ovim Ugovorom.

Kao dokaz da je Posrednik doveo kupca u vezu sa Nalogodavcem mogu služiti evidencija komunikacije, potvrda o gledanju nepokretnosti, elektronska prepiska, poruke, zapisnik, oglasni trag ili drugi odgovarajući dokaz.

Član 9 - Prava drugih lica

Nalogodavac pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da je vlasnik, suvlasnik, odnosno zakoniti imalac prava raspolaganja na predmetnoj nepokretnosti, i da je ovlašćen da zaključi ovaj Ugovor.

Nalogodavac izjavljuje da na nepokretnosti ne postoje prava trećih lica, tereti, zabrane ili ograničenja koja bi sprečila ili bitno otežala prodaju, osim onih koje je prethodno saopštio Posredniku.

Član 10 - Viša sila

U slučaju da nakon zaključenog predugovora ne dođe do zaključenja glavnog kupoprodajnog ugovora iz razloga više sile, odnosno iz razloga čije se dejstvo nije moglo predvideti, izbeći ili otkloniti, kao što su zemljotres, poplava, rat, vanredno stanje ili druge slične okolnosti, Posrednik je obavezan da Nalogodavcu vrati do tada primljenu posredničku naknadu.

Povraćaj primljene posredničke naknade izvršiće se u roku od 30 dana od dana prijema pisanog zahteva Nalogodavca, pod uslovom da razlog više sile nije nastao krivicom Nalogodavca, kupca ili drugog učesnika u poslu.

Član 11 - Zaštita podataka o ličnosti

Nalogodavac potpisom na ovom Ugovoru izjavljuje da u skladu sa čl. 15 Zakona o zaštiti podataka o ličnosti ("Sl. glasnik RS", br. 87 od 13. novembra 2018. godine) daje pristanak na obradu podataka o ličnosti kao jedan od pravnih osnova obrade iz čl. 12 Zakona.

Podaci o ličnosti nalogodavca obrađivaće se i koristiti u svrhe koje su predviđene Zakonom, kao i Pravilnikom o zaštiti podataka o ličnosti posrednika.

Pozivamo Vas da se upoznate sa našim Aktom o Bezbednosti i Privatnosti Podataka o ličnosti koji možete naći na našem sajtu aegisnekretnine.rs kako biste se informisali o svrhama obrade, o vrsti podataka o ličnosti koje obrađujemo i kako biste bili u mogućnosti da u punom obimu koristite svoja prava predviđena Zakonom.

Član 12 - Važenje i prestanak ugovora

Ovaj Ugovor se zaključuje na period do prodaje predmetne nepokretnosti, osim ukoliko jedna od ugovornih strana ne zatraži prestanak Ugovora pisanim ili elektronskim putem.

Prestanak Ugovora ne utiče na obavezu Nalogodavca da Posredniku isplati posredničku naknadu ukoliko je pravo na naknadu nastalo za vreme važenja Ugovora ili u drugim slučajevima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 13 - Nadležnost suda

Ugovarači su saglasni da u realizaciji ovog Ugovora postupaju i međusobno sarađuju uz puno uvažavanje, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove koji nastanu u toku realizacije Ugovora reše mirnim putem.

U slučaju spora, ugovara se nadležnost suda u Beogradu.

Član 14 - Ostale odredbe

Za sve što nije ugovoreno ovim Ugovorom primenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Opštih uslova poslovanja posrednika.

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

NALOGODAVAC

POSREDNIK