



UGOVOR O POSREDOVANJU U ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ u Beogradu između:

1. Agencije za promet nekretnina “**Ozrenka Nekektne**”, iz Beograda, ul. Žarkovačka br.56, lokal 13, matični broj: 62716754, PIB: 107399460, upisane u **Registar posrednika pod brojem 407**, koga zastupa direktor Ozrenka Milovanović kao **POSREDNIKA** i

2. _____ iz _____, _____
kao **NALOGODAVCA**.

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNIKA** i **NALOGODAVCA** vezanih za zakup nepokretnosti _____, koja se nalazi u _____ u ulici _____ kućni broj _____, broj stana _____, površine _____, sprat _____, na katastarskoj parceli _____ KO _____.

Član 2.

Obaveze POSREDNIKA

Opis poslova koje je POSREDNIK dužan da obavi:

- da nastoji da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla;
- da nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- da izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja.
- da obavi potrebne radnje u cilju predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, da postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i da izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a zašta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;
- da čuva podatke o ličnosti nalogodavca, a po pisanom nalogu nalogodavca da čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti, u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi sa tom nepokretnosti, ili o poslu za koji posreduje;
- da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate;
- da posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja ugovora;
- da prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);

- da prisustvuje primopredaji nepokretnosti;

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugim licem (fizičkim ili pravnim) o pregovaranju za zaključenje pravnog posla, ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je: neposredno odveo, ili uputio nalogodavca, ili treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti; organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje pravnog posla, ili ako mu je saopštio tačnu lokaciju tražene nepokretnosti

Član 3.

Obaveze NALOGODAVCA

NALOGODAVAC je dužan:

- da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- da posredniku da na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti, koje je predmet prometa, odnosno da upozori posrednika na sve upisane i ne upisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- da osigura posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- da obavesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr;
- da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja (u skladu sa cenovnikom posrednika);
- da obavesti posrednika pisanim putem o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od nastale promene;
- da odmah obavesti posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost pokazalo interesovanje da bez posrednika zaključi ugovor/predugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zakupu nepokretnosti, ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada posrednika.
- Nalogodavac potpisom ovog Ugovora daje Posredniku saglasnost za fotografisanje i snimanje predmetne nepokretnosti, koja je predmet posredovanja, da isti može fotografije i snimke koristiti u marketinške svrhe, postaviti na svoj sajt ili druge medije i oglasne prostore, a isključivo u svrhu promocije i komercijalizacije predmetne nepokretnosti. Nalogodavac takođe ovlašćuje Posrednika da u njegovo ime i za njegov račun može da zaključi Ugovor o postposredovanju sa drugim Posrednikom po svom izboru, u cilju brže i efikasnije prodaje predmetne nepokretnosti. Nalogodavac određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost u iznosu od _____ EUR-a, po kojoj posrednik može oglašavati i nuditi u zakup nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora. Početna oglasna cena nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, može se korigovati uz saglasnost Nalogodavca.

Član 4.

Nalogodavac se obavezuje da Posredniku isplati naknadu **u iznosu od pedeset procenta od ugovorene zakupnine za izvršene i ugovorene poslove iz člana 2. ovog Ugovora**, odnosno za poslove posredovanja kod sklapanja Ugovora o prometu nepokretnosti u trenutku sklapanja tog / tih Ugovora. Posrednik stiče pravo na posredničku nadoknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao. Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa predhodnim stavom.

Ukoliko je potrebna dodatna dokumentacija Nalogodavcu da bi pravni posao mogao biti zaključen, Nalogodavac je može pripremiti **sam** ili potpisati **Aneks Ugovora sa Posrednikom** i posebno dogovoriti troškove pribavljanja dokumentacije.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni, odnosno vanbračni drug, potomak, ili roditelj lica sa kojom je posrednik doveo u vezu nalogodavca, zaključi posrednički pravni posao.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od trajanja ugovora o posredovanju, od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku nagradu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz predhodnog stava, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da će se primeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima na sve što ovim Ugovorom nije precizirano. Ugovorne strane su saglasne da sve sporove u vezi sa ovim Ugovorom sporazumno rešavaju, a u slučaju da sporazum nije moguć, ugovara se nadležnost suda u Beogradu.

Član 6.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, razumele njegov sadržaj, te ga u znak prihvatanja i saglasnosti i potpisuju.

Član 7.

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

NALOGODAVAC

POSREDNIK
