

UGOVOR O POSREDOVANJU

Zaključen u Beogradu dana..... godine između :

- **UŠĆE NEKRETNINE** iz Beograda, Antifašističke borbe 19, upisan u registar pod brojem 035, Pib 106838706, Matični broj 62311525, kao posrednik (u daljem tekstu : **Posrednik**), i
-, iz, ulica....., broj, jmbg, kao nalogodavac (u daljem tekstu : **Nalogodavac**).

član 1.

Nakon uvida u dokumentaciju, ugovorne strane su saglasne da je nalogodavac vlasnik stana u Beogradu, opština, ulica, br....., površinem2, na spratu, po strukturi, cena, K.P....., K.O.....

član 2.

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- nastojati da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet , odnosno zakup je predmet posredovanja;
- obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu;
- omogućiti pregled nepokretnosti;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja ugovora;
- čuvati podatke o ličnosti nalogodavca;
- obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

član 3.

Nalogodavac se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su značajne za obavljanje posredovanja;
- dati posredniku na uvid orginale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i ne upisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti , na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- obavestiti posrednika o ceni, lokaciji, strukturi i svim drugim bitnim podacima o nepokretnosti;
- predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovnog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promeni vlasništva, rokova i cene, pismeno ili usmeno (telefonom).

član 4.

Nalogodavac **daje, ne daje** (zaokružiti) pravo na ekskluzivno posredovanje, što znači da neće angažovati drugog posrednika. Upozoravamo nalogodavca da ukoliko zaključi pravni posao sa drugim posrednikom, dužan je da posredniku sa ekskluzivnim pravom posredovanja nadoknadi štetu u iznosu ugovorene posredničke naknade.

član 5.

Nalogodavac preuzima obavezu da posredniku isplati posredničku nadoknadu u visini od% od isplaćene kupoprodajne cene ukoliko dođe do zaključenja pravnog posla.

član 6.

Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vreme, tj. do završetka posredovanog pravnog posla.

član 7.

Ovaj ugovor se može raskinuti sporazumno ili pismenim otkazom svake ugovorene strane.

Ovaj ugovor je sačinjen u 2 (dva) primerka, za svaku ugovorenu stranku po jedan primerak.

POSREDNIK

NALOGODAVAC

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Ušće nekretnine, ul. Antifašističke borbe 19, Novi Beograd,

upisan u registar pod brojem 035, MB 26311525, PIB 1068338706

I OPŠTE ODREDBE

Opštim uslovima poslovanja Ušće nekretnine, u skladu sa članom 28. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, uređuje se poslovni odnos između Posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti i Nalogodavca (fizičkog ili pravnog lica). Zaključenjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da prihvata, odnosno da je upoznat i saglasan sa odredbama Opštih uslova poslovanja posrednika u prometu nepokretnosti.

II OPIS POSLOVA POSREDNIKA

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- nastojati da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;
- dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet , odnosno zakup je predmet posredovanja;
- obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu;
- omogućiti pregled nepokretnosti;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja ugovora;
- čuvati podatke o ličnosti nalogodavca;
- obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

OPAVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla obavezuje da će:

- obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su značajne za obavljanje posredovanja;
- dati posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i ne upisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti , na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- obavestiti posrednika o ceni, lokaciji, strukturi i svim drugim bitnim podacima o nepokretnosti;
- predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovnog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promeni vlasništva, rokova i cene.
- 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.

III OSTVARIVANJE PRAVA NA POSREDNIČKU NAKNADU

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može da zahteva delimično plaćanje posredničke provizije unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora, za koji je posredovao, u skladu sa prethodnim stavom.

Iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade, utvrđeni su cenovnikom posredničkih usluga koji je sastavni deo ovih Opštih uslova poslovanja.

Troškove pribavljanja potrebne dokumentacije kojom se dokazuje svojina na predmetnoj nepokretnosti (izvod iz katastra i sl.) a koja je potrebna za promet predmetne nepokretnosti snosi Nalogodavac, ako nije drugačije ugovoreno u Ugovoru o posredovanju.

Posrednik može da ugovori pravo na naknadu dodatnih troškova nužnih za izvršenje naloga, bez obzira na uspeh posredovanja, i zatraži da mu se unapred plate sredstva za određene izdatke, ako je to izričito navedeno u Ugovoru o posredovanju.

IV OPŠTE ODREDBE

Na odnose između nalogodavca i posrednika koji nisu uređeni ovim Opštim uslovima poslovanja, a nisu ugovoreni ugovorom o posredovanju, primenjuju se odredbe Zakona koji regulišu ovu oblast i Zakona o obligacionim odnosima.

CENOVNIK USLUGA POSREDOVANJA

Posrednička provizija koja se naplaćuje kada je **prodavac** nalogodavac **do 3%**.

Posrednička provizija koja se naplaćuje kod kupovine kada je **kupac** nalogodavac **1%-3%**.

Minimalna provizija je **500€** u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS.

Posredovanje u rentiranju nepokretnosti **od 50% do 100%** iznosa mesečne rente.