

NACIONAL nekretnine

Šafarikova 7 , 21000 Novi Sad tel: +381 21 47 22 408

www.nekretninenovisad.rs

UGOVOR O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU

Redni broj u evidenciji _____ Broj Ugovora _____

Zaključuju dana _____ godine u Novom Sadu:

POSREDNIK: agencija za nekretnine **NACIONAL NEKRETNINE** Novi Sad, Šafarikova br.7, MB: **56417885**, PiB: **103321979** , br.Reg.pos.: **187** koju zastupa preduzetnik Nešković Miroslav i

NALOGODAVAC (prodavac): _____ iz _____

ul. _____ , br.lk,jmbg/pasosa/pib: _____

Član 1

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNIKA i NALOGODAVCA**, vezanih za posredovanje pri **PRODAJI** nepokretnosti _____ detaljnije opisan kao:

mesto _____ ulica _____ broj _____

stan br. _____ površina _____ m2 struktura _____ sprat _____ / _____ parc.br. _____

K.O. _____ pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

Član 2

Ovim Ugovorom **NALOGODAVAC** ovlašćuje **POSREDNIKA** da u njegovo ime nudi na prodaju nepokretnost opisanu u članu 1 ovog Ugovora i da istu oglašava na način i u skladu sa svojom poslovnom politikom.

NALOGODAVAC se nadalje obavezuje, izričitim ugovaranjem **KLAUZULE O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU**, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

Član 3

NALOGODAVAC određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost i ona iznosi _____ EUR, po kojoj **POSREDNIK** može oglašavati i nuditi za prodaju nepokretnost opisanu u članu 1 ovog Ugovora.

Početna oglašena cena nepokretnosti, iz člana 1 ovog Ugovora, može se korigovati na zahtev **NALOGODAVCA** ili na predlog **POSREDNIKA** ali uz saglasnost **NALOGODAVCA** i svaka izmena cene će se usaglašavati sporazumno.

Član 4

NALOGODAVAC potpisivanjem ovog Ugovora poverava prodaju svoje nepokretnosti **POSREDNIKU** i obavezuje se da:

- dostavi na uvid originalnu vlasničku dokumentaciju za predmetnu nepokretnost na dan potpisivanja ovog Ugovora, upozori Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- omogući Posredniku i licima zainteresovanim za eventualnu kupovinu razgledanje nepokretnosti;
- obavesti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja, kao i o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi i dr.;
- obavesti Posrednika, pismeno ili usmeno, o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima, cenom i to odmah po nastaloj promeni;

- odmah obavesti Posrednika da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost, iskazalo interesovanje da bez Posrednika zaključi Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada Posrednika;

- isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu (proviziju) i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja.

NALOGODAVAC se posebno obavezuje da potpiše **RADNI NALOG O PREZENTACIJI NEPOKRETNOSTI** svaki put kada **POSREDNIK** predmetnu nekretninu prezentuje **NOVOM** kupcu i tako svojim potpisom potvrđuje da je **POSREDNIK** prvi pokazao kupcu predmetnu nekretninu i prvi ga doveo u vezu sa njim kao **NALOGODAVCEM**, njegovim zastupnikom ili licem koje radi za njegove interese.

Član 5

POSREDNIK je dužan da sa pažnjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju što efikasnije prodaje nepokretnosti **NALOGODAVCA**, a posebno se obavezuje da u ime **NALOGODAVCA** obavlja sledeće radnje:

- nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti opisane u članu 1 ovog Ugovora;
- vrši adekvatnu prezentaciju nepokretnosti na tržištu u skladu sa zakonom, oglašava predmetnu nepokretnosti i obezbedi odgovarajuću marketinšku prezentaciju u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- dovodi lica zainteresovana za kupovinu nepokretnosti i učestvuje u prezentaciji iste;
- učestvuje u pregovorima uz nastojanje da dođe do zaključenja Ugovor o kupoprodaji, te Nalogodavcu ukazuje na sve mogućnosti za pronalaženje najboljeg potencijalnog kupca i postizanje najbolje cene;
- saopšti Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- obavesti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate;
- obezbedi kompletnu i kvalitetnu pravnu zaštitu angažujući nezavisnog advokata prilikom realizacije predmetne prodaje i to za svoj račun, a u ime Nalogodavca;
- organizuje overu predugovora i Ugovora kao i transfer novca preko poslovnih banka;
- prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (overe Ugovora kod nadležnog Javnog Beležnika) i kod primopredaje nepokretnosti.

Član 6

POSREDNIK stiče pravo na posredničku naknadu (**PROVIZIJU**) od **NALOGODAVCA** u visini od _____% od ugovorene kupoprodajne cene i to u momentu zaključenja Ugovora za koji je posredovao, a pod momentom zaključenja Ugovora, smatraće se i zaključenje predugovora, s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog Ugovora nema uticaja na ostvarenu posredničku naknadu osim u slučaju više sile predviđene zakonom.

POSREDNIK stiče pravo na posredničku naknadu (**PROVIZIJU**) od **NALOGODAVCA** u visini od _____% od početne oglašene cene i u slučaju ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju **NALOGODAVAC** zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnosti, za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, te je **NALOGODAVAC** dužan da **POSREDNIKU** sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

U slučaju zaključenja kupoprodaje, **POSREDNIK** zadržava pravo na naplatu posredničke naknade (**PROVIZIJE**) i od kupca predmetne nekretnine i to na osnovu Ugovora o posredovanju između kupca i posrednika, a sve u skladu sa Opštim uslovima poslovanja posrednika.

Član 7

Ugovorne strane zaključuju Ugovor na period od _____ do _____

Ugovorne strane pre isteka roka važenja, ovaj Ugovor mogu raskinuti pismenim putem, sa rokom raskida od 30 dana, ali tako da odredbe ovog Ugovora proizvode pravno dejstvo u narednih 12 meseci od dana njegovog raskida, a sve ovo sa ciljem izbegavanja nesavesnog raskida Ugovora od strane Nalogodavca, što Nalogodavac svojim potpisom na ovom Ugovoru i potvrđuje.

Član 8

U slučaju spora po ovom Ugovoru, ugovorne strane ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Novom Sadu. Za sve što nije izričito regulisano ovim Ugovorom, primenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i Opšti uslovi poslovanja posrednika.

Član 9

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su Ugovor pročitale i razumele ga, da je u istom sadržana sva njihova volja, te ga u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.

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

UGOVORNE STRANE

POSREDNIK:

NALOGODAVAC:
