

UGOVOR O POSREDOVANJU PRODAVAC

Broj Ugovora _____.

Koji su zaključili dana _____ godine:

1. Agencija za nekretnine Ivana Ćosić PR DIL PRO NEKRETNINE Šabac, Ulica Drinska 18, Šabac, reg.broj 2245, matični broj 68672996, PIB 115832242 (u daljem tekstu Posrednik),
i
2. _____, iz(sedište) _____ ul. _____
br. _____, JMBG(MB) _____, br.dokumenta(PIB) _____ (u daljem tekstu Nalogodavac), čiji je zakonski zastupnik _____ ulica _____ JMBG _____ br.lk. _____ izdata od strane _____ kao prodavca (u daljem tekstu Nalogodavac)

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između Posrednika i Nalogodavca, vezanih za prodaju sledeće nepokretnosti :

Tip nekretnine	Adresa nepokretnosti	Posebni br.	Površina	Cena €	Parcela, KO

Navedena nepokretnost je vlasništvo Nalogodavca, a čiji opis je utvrđen na osnovu isprava kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo, a koje su Posredniku prikazane na uvid od strane Nalogodavca.

Član 2.

Posrednik može da vrši posredovanje u prometu nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora.

Nalogodavac određuje početnu cenu po kojoj Posrednik može da vrši oglašavanje. Promena cene dogovoriće se pismenim putem, ili elektronskom poštom.

Obaveze Posrednika

Član 3.

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

- nastojati da nađe i dovede u vezu s Nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet Ugovora o posredovanju;
- dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni 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 je predmet posredovanja, i upozoriti Nalogodavca naročito na:
 - moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registar nepokretnosti;
 - upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;
 - postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;
- obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju;
- omogućiti pregled nepokretnosti;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja Ugovora;

- čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca, čuvati kao poslovnu tajnu;
- obezbeđuje advokatske usluge i pruža punu pravnu sigurnost u realizaciji predmetne prodaje (sačinjavanje Predugovora i Ugovora o kupoprodaji nepokrtenosti), a dodatne advokatske usuge (punomoćja, ovlašćenja, pribavljanje neophodne dokumentacije...) se obavezuje da plati Nalogodavac;
- organizuje overu Predugovora, Ugovora, transfer novca preko poslovnih banaka;
- obavestiti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Obaveze Nalogodavca

Član 4.

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste pravnog posla, obavezuje da će ispuniti sledeće:

- obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane i neupisane 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 svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
- isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu na Predugovoru odn. na Ugovoru za koji se posredovalo;
- isplatiti advokata ukoliko je bilo dodatnih advokatskih usluga u vidu sređivanja administrativno pravne papirologije za pripremanje nekretnine za prodaju;
- obavestiti Posrednika 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 dana nastale promene.

Član 5.

U slučaju pronalaska kupca koga Posrednik pronađe isti stiče pravo na posredničku proviziju od Nalogodavca u visini od 2% od ugovorene kupoprodajne cene nepokretnosti, u momentu zaključenja Predugovora odnosno Ugovora između Nalogodavca i trećeg lica.

Posrednik nije u sistemu PDV-a (porez na dodatu vrednost).

Nalogodavac se obavezuje da polovinu provizije plati na Predugovoru. a drugu polovinu kada se zaključi Ugovor o kupoprodaji za koji se posreduje.

Ukoliko Nalogodavac odustane od zaključenja Predugovora/Ugovora o kupoprodaji za koji se posredovalo, a druga strana ispunjava sve obaveze, Posrednik zadržava pravo na polovinu ugovorene provizije i naknadu štete u skladu sa Članom 20. i shodno Članu 23. Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti. Posrednik je u obavezi da vrati primljeni iznos provizije ako ne dodje do zaključenja glavnog ugovora usled više sile (smrt, vanredno stanje)

Za nekretnine čija je cena niža od 50.000 € posrednička provizija je fiksna i iznosi 1000 € /hiljadu eura/ u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja. Popust od 25% odobrava se na nekretnine čija je vrednost do 25.000 €. Ukoliko dođe do zamene posrednička provizija iznosi 3% od tržišne vrednosti i obračunava se na nekretninu veće vrednosti.

Član 6.

Nalogodavac jemči Posredniku da je predmetna nepokretnost njegovo suvlasništvo /vlasništvo, i da na istoj ne postoje prava drugih lica kojima se umanjuju, ograničavaju ili isključuju buduća stečena prava kupca.

Ukoliko bi se pojavili tereti vezani za predmetnu nepokretnost, Nalogodavac se obavezuje da ih u najkraćem mogućem roku otkloni o svom trošku.

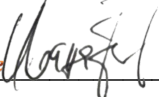
Član 7.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vreme, a prestaje da proizvodi pravna dejstva zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, ili otkazom u pismenom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se utvrđuje elektronska trgovina.

Za moguće sporove nadležan je Osnovni Sud u Šapcu.

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

POSREDNIK

NALOGODAVAC
