

UGOVOR O POSREDOVANJU

Zaključen dana _____ godine u Beogradu, između:

- 1) POSREDNIKA **Agencija za nekretnine PROPERTY BROKER, MILJAN KRIVAVAC PR**, Beograd, Novi Beograd, ul. Bul. Zorana Đinđića br. 67, MB64471996, PIB109852631, upisan u Registar Posrednika pod brojem 793 (u daljem tekstu Posrednik)
- 2) NALOGODAVCA _____ iz _____,
ul. _____ br. _____, JMBG/MB _____,
I.k./PIB _____ (u daljem tekstu Nalogodavac)

Član 1

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između Posrednika i Nalogodavca, vezanih za izdavanje sledeće nepokretnosti:
_____ br. _____, u _____, na _____ spratu u ul. _____ br. _____, površine _____ m², uknjiženo na kat. parc. br. _____, KO _____, a koja je vlasništvo Nalogodavca, pod uslovima i na način definisan ovim ugovorom.

Član 2

Ovim Ugovorom nalogodavac ovlašćuje posrednika da u njegovo ime i za njegov račun nudi za izdavanje nepokretnost opisanu u članu 1 ovog Ugovora.

Član 3

Nalogodavac određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost zakupnine u iznosu od _____ eura mesečno, po kojoj Posrednik može oglašavati i nuditi za izdavanje nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora. Početna oglasna cena za izdavanje nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, može se korigovati uz saglasnost Nalogodavca. Promena cene dogovaraće se usmeno zavisno od ponuda i zavisno od kretanja cena nekretnina.

Član 4

Nalogodavac potpisivanjem ovog Ugovora, poverava izdavanje svoje nepokretnosti Posredniku i obavezuje se da:

- dostavi na uvid originalnu vlasničku dokumentaciju za predmetnu nepokretnost i da preda Posredniku kopiju iste;
- da precizno saopšti Posredniku svoje uslove zakupa i blagovremeno obavestava Posrednika o svakoj izmeni od značaja za predmetno posredovanje;
- da omogući razgledanje nepokretnosti Posredniku i licima zainteresovanim za zakup nepokretnosti,
- Ukoliko bi se pojavili tereti ili prava trećih lica, vezanih za nepokretnost iz Čl.1, obavezuje se da ih u najkraćem mogućem roku otkloni o svom trošku.
- Nalogodavac je saglasan da Posrednik u cilju što bolje promocije poverene nepokretnosti može na svom internet sajtu ili u medijima postaviti prezentaciju poverene nepokretnosti na izdavanje.

Prezentacija se sastoji od fotografija i tekstualnog opisa sa neophodnim podacima koji su relevantni po mišljenju Posrednika, bez navođenja tačne adrese nepokretnosti i bez navođenja podataka o vlasniku nepokretnosti,

Član 5

Obavezuje se posrednik da nastoji da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o zakupu nepokretnosti opisane u članu 1 ovog Ugovora. Posrednik se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju što efikasnijeg izdavanja nepokretnosti nalogodavca, a posebno se obavezuje da u ime nalogodavca vrši:

- oglašavanje predmetne nepokretnosti i obezbeđuje odgovarajuću marketinšku prezentaciju u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- da da mišljenje o tržišnoj vrednosti ponuđene nepokretnosti, prati i analizira ponudu i tražnju nepokretnosti na tržištu;
- dovodi lica zainteresovana za zakup i učestvuje u prezentaciji iste;
- učestvuje u pregovorima uz nastojanje da dođe do zaključenja posla zakupa;

- da obezbedi kvalifikovanog pravnog savetnika ili advokata za pružanje advokatskih i konsultantskih usluga o trošku Nalogodavca,
- organizuje u tehničkom smislu potpisivanje predugovora, ugovora o zakupu, i transfera novca preko poslovnih banaka.

Član 6

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu od nalogodavca, u iznosu od 50% od dogovorene cene mesečnog zakupa za trajanje zakupa do jedne godine i 75%-100% za trajanje zakupa duže od jedne godine koja se isplaćuje jednokratno u momentu zaključenja Ugovora između Nalogodavca i trećeg lica ili isplate depozita za zakup. Nalogodavac posredničku nadoknadu plaća gotovinski ili uplatom na račun posrednika.

Član 7

Ukoliko Nalogodavac bez prisustva i znanja Posrednika ili posredstvom drugog Posrednika za vreme trajanja ovog Ugovora zaključi Ugovor o zakupu sa licem koje mu je posrednik doveo kao potencijalnog zakupca, sa srodnicima tog lica, sa licima koja su bila sa njim na razgledanju, ili pravnim licima povezanim sa njim, Nalogodavac je dužan da nadoknadi Posredniku na ime izgubljene dobiti i štete iznos u visini jedne ugovorene mesečne zakupnine nepokretnosti i to odmah, na prvi poziv Posrednika.

Član 8

U slučaju raskida Ugovora o zakupu sa potencijalnim Zakupcem pre ugovorenog roka, a od strane Zakupca predmetne nepokretnosti, kao i u slučaju eventualne štete nanete Zakupodavcu (Nalogodavcu) tokom period zakupa od strane Zakupca (neplaćeni računi za komunalne usluge, oštećenja predmetne nepokretnosti itd.) odgovornost i trošak naknade štete snosi isključivo Zakupac lično. Posrednik nije dužan da izvrši povraćaj provizije ili dela provizije u slučaju raskida Ugovora o zakupu od strane Zakupca, a pre ugovorenog roka.

Član 9

Nalogodavac jemči Posredniku da je predmetna nepokretnost isključivo njegovo vlasništvo, i da na istoj ne postoje prava drugih lica kojima se umanjuju, ograničavaju ili isključuju buduća stečena prava zakupca. Ukoliko bi se pojavili tereti ili prava trećih lica, vezanih za predmetnu nepokretnost, Nalogodavac se obavezuje da ih u najkraćem mogućem roku otkloni o svom trošku.

Član 10

Ovaj ugovor je na snazi od dana zaključenja i zaključuje se na 24 meseca, a prestaje da važi otkazom u pisanoj formi jedne od ugovornih strana ili sporazumno. U slučaju da se pojavi potreba za vršenjem dodatnih usluga od strane Posrednika po nalogu Nalogodavca, vrstu usluga i visinu naknade za izvršene usluge će ugovorne strane posebno dogovoriti.

Član 11

Ugovarači su saglasni da u realizaciji ovog Ugovora postupaju i međusobno sarađuju uz puno uvažavanje, obezbeđenje čuvanja podataka, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove koji nastanu u toku realizacije, reše mirnim putem. U slučaju spora ugovorene strane ugovaraju nadležnost mesno nadležnog suda. Nalogodavac potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da su mu poznati Opšti uslovi poslovanja i cenovnik Posrednika, i da mu je isti detaljno obrazložen. Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom i Opštim uslovima poslovanja primenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Član 12

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

POSREDNIK

NALOGODAVAC