

UGOVOR O POSREDOVANJU BR. _____

Zaključen dana _____ godine u Beogradu između:

1. **Avangarda nekretnine, Beograd, Bulevar Crvene Armije 9G** koga zastupa Stanko Eraković (u daljem tekstu POSREDNIK) i

2. _____ iz _____

Ulica _____ br. _____, JMBG _____,

br.lk. _____, br. telefona _____ (u daljem tekstu KUPAC)

zajedno u daljem tekstu označeni kao Ugovorne strane

Predmet ugovora

Član 1

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između POSREDNIKA i KUPCA.

KUPAC angažuje POSREDNIKA da u njegovo ime i za njegov račun pronađe za kupovinu nepokretnost sledećih karakteristika:

vrsta, okvirna struktura, okvirna površina: _____

cena (od-do): _____ željene lokacije: _____

dodatni uslovi: _____

Obaveze POSREDNIKA

Član 2.

POSREDNIK se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju realizacije kupovine nepokretnosti po izboru KUPCA, a posebno se obavezuje da će:

- 1) nastojati da nađe i dovede u vezu sa KUPCEM lice radi zaključenja posla koji je predmet Ugovora o posredovanju
- 2) dati KUPCU objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti, u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima
- 3) izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti koja je predmet interesovanja KUPCA i upozoriti KUPCA o mogućim problemima pri kupovini nepokretnosti, naročito na:
 - (1) moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti
 - (2) upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti
 - (3) postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima
- 4) omogućiti razgledanje nepokretnosti za koje je KUPAC zainteresovan
- 5) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja kupoprodajnog ugovora
- 6) prisustvovati potpisivanju kupoprodajnog ugovora
- 7) čuvati podatke o ličnosti KUPCA i po pisanom nalogu KUPCA čuvati kao poslovnu tajnu podatke u vezi sa poslom za koji posreduje
- 8) obavestiti KUPCA o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
- 9) **obezbediti advokatske usluge prilikom realizacije predmetne kupovine**
- 10) **organizovati overu Predugovora i Ugovora**

POSREDNIK je, u svom poslovnom prostoru, na vidnom mestu istakao svoje Opšte uslove poslovanja, sa kojima je KUPAC upoznat i koji su sastavni deo Ugovora o posredovanju.

Obaveze KUPCA

Član 3.

KUPAC se obavezuje da će:

- 1) obavestiti POSREDNIKA o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja
- 2) isplatiti POSREDNIKU ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja
- 3) obavestiti POSREDNIKA o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene

Član 4.

KUPAC se obavezuje da će postupati u skladu sa načelom savesnosti i poštenja.

Ako KUPAC zaključi Ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi POSREDNIKU troškove nastale tokom posredovanja.

Ukoliko KUPAC postupi suprotno Članu.3 ovog Ugovora o posredovanju, POSREDNIK ima pravo na naknadu stvarne štete koju mu je KUPAC svojim radnjama pričinio.

KUPAC je u obavezi da dostavi POSREDNIKU sve tražene informacije i garantuje za njihovu istinitost (informacije o bračnom statusu i režimu imovine koja se kupuje, da li će plaćanje vršiti iz kredita ili gotovinski, ko je nosilac kredita, kao i druge informacije koje su od značaja za postupak kupovine).

Posrednička naknada

Član 5.

Za obavljeni posao, POSREDNIK ima pravo na posredničku naknadu u visini od _____ od ugovorene kupoprodajne cene u momentu zaključenjem kupoprodajnog Ugovora ili Predugovora.

Član 6.

KUPAC je obavezan isplatiti POSREDNIKU ugovorenu posredničku naknadu (_____ od ugovorene kupoprodajne cene) i u slučaju da, bez znanja i učešća posrednika, zaključi kupoprodajni Ugovor ili Predugovor u roku 30 dana od dana razgledanja nepokretnosti sa kojom ga je u vezu doveo POSREDNIK, a smatraće se da je posredovanje obavljeno i u slučaju kada je kupoprodajni Ugovor ili Predugovor zaključen između Prodavca i srodnika KUPCA (bračni drug, deca, roditelji i roditelji bračnog druga, braća, sestre) ili pravnog lica koje je u vlasništvu (suvlasništvu) KUPCA ili njegovih srodnika kao i sa licima koja su prisustvovala prezentaciji nepokretnosti.

Ova odredba se ima tumačiti u smislu ugovorne kazne pa se visina štete koju je posrednik pretrpeo u slučaju spora neće posebno dokazivati.

Član 7.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da su ovim Ugovorom obuhvaćene sve nepokretnosti koje KUPCU budu ponuđene od strane POSREDNIKA, na bilo koji način: razgledanjem nepokretnosti u prisustvu ili bez prisustva POSREDNIKA, razgledanje nepokretnosti u prisustvu ili bez prisustva Prodavca, kao i slično. Kao nesporno se utvrđuje da isto dejstvo ima i ako je POSREDNIK KUPCU (telefonom, SMS-om ili e-mailom) prosledio precizne informacije koje sadrže jedan ili više podataka kao što su adresa nekretnine, ime vlasnika-prodavca, katastarske parcele ili bilo koje druge podatke koji nesporno i precizno označavaju u kojoj se ponuđenoj nepokretnosti radi.

Trajanje Ugovora o posredovanju

Član 8.

Ovaj Ugovor je zaključen na period od _____ meseci.

Ugovor stupa na snagu danom njegovog potpisivanja.

Ugovor se može raskinuti, po zahtevu obe ugovorne strane, s tim da otkazni rok iznosi 15 dana.

Otkaz Ugovora o posredovanju od strane KUPCA ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja POSREDNIKU.

U slučaju iz stava 4. ovog Člana, KUPAC je dužan da POSREDNIKU nadoknadi troškove dodatnih usluga nastale tokom posredovanja.

Rešavanje sporova i završne odredbe

Član 9.

Ugovorne strane su saglasne da u realizaciji ovog Ugovora postupaju i međusobno sarađuju uz puno uvažavanje, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove reše mirnim putem. U slučaju spora nadležan je Prvi osnovni sud u Beogradu.

Član 10.

Za sve što nije precizirano ovim ugovorom, primenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima.

Član 11.

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

ZA POSREDNIKA

ZA KUPCA
