



## IDEAL KONSALTING doo

Avalska 77 Vrčin +381 11 8054 302 +381 65 8054 302 PIB 107185488, mat. 20751916, licenca 560

[www.idealnekretnine.com](http://www.idealnekretnine.com), [www.idealkonsalting.com](http://www.idealkonsalting.com),

[idealavala@gmail.com](mailto:idealavala@gmail.com) [idealagencija@yahoo.com](mailto:idealagencija@yahoo.com)

1. **PRODAVAC** \_\_\_\_\_, iz \_\_\_\_\_, Opštine \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_, br. \_\_\_\_\_, br.lk. \_\_\_\_\_, izdao \_\_\_\_\_, važi do \_\_\_\_\_, JMBG: \_\_\_\_\_ tel: \_\_\_\_\_ kao **NALOGODAVAC** (u daljem tekstu **Nalogodavac**) i
2. **Preduzeće IDEAL KONSALTING doo**, iz Vrčina Avalska 77 MB: 20751916, PIB: 107185488, licenca 560, TR: 180136121003625374, koga zastupa direktor Vladimir Jeremić, kao **POSREDNIK** (u daljem tekstu **Posrednik**)

U skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu i izdavanju nepokretnosti (Sl. Glasnik RS br. 49/2013) u Vrčinu dana \_\_\_\_\_ 2017. god. zaključuju:

## UGOVOR O EKSKLUZIVNOJ PRODAJI U PROMETU NEPOKRETNOSTI

### Član 1.

Ovim Ugovorom Posrednik i Nalogodavac uređuju međusobna prava i odnose u vezi ekskluzivnog posredovanja u poslovima prodaje nepokretnosti za koju Prodavac-Nalogodavac dostavlja uvid postojeću originalnu svojinsku dokumentaciju jemči Posredniku za sledeće podatke i to:

- da je Nalogodavac knjižni/vanknjižni vlasnik nepokretnosti sa obimom udela \_\_\_\_\_ i to \_\_\_\_\_ koji se nalazi u \_\_\_\_\_, u ulici/potes \_\_\_\_\_, Opštini \_\_\_\_\_ po strukturi \_\_\_\_\_ KP \_\_\_\_\_ LN \_\_\_\_\_ KO \_\_\_\_\_
- da je Nalogodavac jedini i isključivi vlasnik nepokretnosti opisane u prethodnom stavu ovog Ugovora i da na istoj nema tereta osim onih na koje je upozorio Posrednika, te da nema bilo kakvih pravnih ili faktičkih smetnji da ista bude ponuđena na tržištu;

### Član 2.

Posrednik se kao Preduzeće specijalizovano za posredovanje u prometu nepokretnosti, obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnije prodaje nepokretnosti opisane u Članu 1. ovog Ugovora a posebno se obavezuje da u ime Nalogodavca:

- Izvrši uvid u dokumentaciju nepokretnosti, kao i da upozori Nalogodavca na postojanje eventualnih tereta, ograničenja ili smetnji pri prometu;
- Da objektivno mišljenje o tržišnoj vrednosti nepokretnosti;
- Vršiti oglašavanje i obezbedi odgovarajuću marketinšku prezentaciju nepokretnosti shodno njenoj nameni i vrednosti i svoje poslovne politike;
- Nastoji da nađe i dovede u vezu s Nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla koji mu je ovim Ugovorom poveren;
- Organizuje potencijalnim kupcima pregled nepokretnosti;
- Da najmanje jednom u 30 dana obavesti Nalogodavca o svim detaljima koji mogu biti bitni za prodaju nepokretnosti opisane u Članu 1. ovog Ugovora ;
- Posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključenja kupoprodajnog Ugovora;
- Angažuje advokata za izradu Predugovora, Ugovora i drugih pratećih dokumenata;
- Organizuje overu Predugovora i Ugovora, isplatu ugovorne cene i primopredaju nepokretnosti;
- Obezbeđuje potpunu diskreciju na način adekvatan i odgovoran za ovu vrstu posla, vodeći računa o maksimalnoj zaštiti Nalogodavca;
- I drugo, predviđeno Opštim uslovima poslovanja Posrednika i Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti;

### Član 3.

Nalogodavac određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost odnosno početnu oglasnu cenu predmetne nepokretnosti u iznosu od \_\_\_\_\_, po kojoj Posrednik može oglašavati i nuditi prodaju nepokretnosti iz Člana 1. ovog Ugovora.

Početna oglasna cena nepokretnosti iz Člana 1. ovog Ugovora može se korigovati samo uz saglasnost Nalogodavca.

Nalogodavac potpisivanjem ovog Ugovora ovlašćuje Posrednika da u njegovo ime i za njegov račun nudi na prodaju nepokretnost opisanu u Članu 1. ovog Ugovora i da kao nalogodavac preuzima sledeće obaveze:

- Da u trenutku zaključenja ovog Ugovora pruži Posredniku na uvid svu originalnu dokumentaciju kojom dokazuje svoje vlasništvo na nepokretnosti opisane u Članu 1. ovog Ugovora (imovinsko-pravna, projektna, tehnička, urbanistička, građevinska i dr.) da mu preda fotokopije istih i upozori na terete, ako postoje;
- Da jasno i nedvosmisleno saopšti Posredniku svoje uslove prodaje i blagovremeno ga pismeno (e-mail, SMS poruka, lična dostava) obavestava o svakom izmeni cena;

- Da omogući Posredniku da licima zainteresovanim za eventualnu kupovinu, nepokretnosti opisane u Članu 1. ovog Ugovora pokaže kao i da sarađuje sa Posrednikom na svakom drugom planu a sve u cilju uspešne realizacije njene prodaje;
- Da isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu u celosti u trenutku zaključenja pravnog posla zbog kojeg je angažovan;

#### Član 4.

Potpisom ovog Ugovora Nalogodavac poverava Posredniku **EKSKLUZIVNO PRAVO** na posredovanje u prodaji nepokretnosti opisane u Članu 1. ovog Ugovora. Ugovorne strane saglasno konstatuju da im u skladu sa posebnom prirodom ekskluzivnog posredovanja pripadaju i sledeća prava i obaveze:

- Posrednik se obavezuje da predmetnu nepokretnost tretira kao prioritetnu te se u tom smislu obavezuje da je potencijalnim kupcima nudi na prodaju pre drugih nepokretnosti sličnih karakteristika koje ima u svojoj ponudi;
- Posrednik priznaje Nalogodavcu pravo na posredničku proviziju od 3% ili za nepokretnosti manje od 25.000 Evra fiksno 750 Evra;
- U slučaju da Nalogodavac kupuje drugu nepokretnost iz ponude Posrednika, Posrednik priznaje pravo Nalogodavcu na popust prilikom plaćanja posredničke naknade u postupku kupovine druge nepokretnosti, tako da će posrednička naknada u tom slučaju iznositi 2% cene kupljene nepokretnosti za nepokretnosti iz ponude Posrednika, odnosno 1,5% za nepokretnost koju Posrednik pronađe na tržištu izvan svoje ponude, a da provizija ne bude manja od 750 Evra;
- Posrednik se obavezuje da će u okviru usluge posredovanja, bez posebne naknade, pribaviti dokaze o izmirenim javnim i komunalnim dažbinama za predmetnu nepokretnost ili izveštaje o visini duga, kako za one za koje nije potrebno posebno ovlašćenje, tako i za one uz posebno ovlašćenje Nalogodavca;
- Nalogodavac se obavezuje da neće sam nuditi predmetnu nepokretnost na prodaju trećim licima, odnosno da sva lica zainteresovana za eventualnu kupovinu predmetne nepokretnosti uputi na Posrednika;
- Nalogodavac ne može imati zaključene ugovore o posredovanju sa drugim posrednicima a ukoliko je već zaključio ugovore sa drugim posrednicima dužan ih je bez odlaganja raskinuti;
- Nalogodavac može poveriti ključeve predmetne nepokretnosti Posredniku (ukoliko mogućnosti i potrebe stanovanja Nalogodavca to omogućavaju), o čemu će biti sačinjena posebna potvrda a Posrednik se u tom slučaju obavezuje da predmetnu nepokretnost prezentuje u dobroj veri, kao i da predate ključeve vrati nalogodavcu na prvi njegov poziv;
- Nalogodavac dozvoljava fotografisanje date nepokretnosti i objavljivanje istih na našim veb sajtovima i sajtovima na kojima oglašavamo i ostale nepokretnosti.
- Nalogodavac dozvoljava postavljanje reklamnih panoa sa svojim brojevima telefona radi što bolje reklame.

Ukoliko Nalogodavac za vreme trajanja ovog Ugovora kao i u roku od 6 (šest) meseci po prestanku ovog Ugovora, postupi suprotno preuzetoj obavezi, odnosno predmetnu nepokretnost proda ili zameni za drugu nepokretnost bilo sam, bilo uz posredovanje nekog trećeg lica ili drugog posrednika dužan je najkasnije u roku od 24h od momenta zaključenja Ugovora o kupoprodaji, odnosno Ugovora o razmeni, Posredniku isplatiti iznos u visini od 3% ili za nepokretnosti manje vrednosti od 25.000 evra ispati proviziju od 750 Evra od cene utvrđene u Članu 3. ovog Ugovora a na ime sporazumno utvrđenog iznosa naknade štete koju usled ovoga Posrednik trpi.

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

#### Član 5.

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu od Nalogodavca, shodno u momentu zaključenja Ugovora između Nalogodavca i trećeg lica.

Pod momentom zaključenja Ugovora smatraće se zaključivanje Predugovora, kao i davanje kapare ili avansa s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog Ugovora nema uticaja na ostvarenu naknadu.

Posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu samo u slučaju da Nalogodavac sklopi Predugovor odnosno kupoprodajni Ugovor sa trećim licem ili sa njim povezanim licem, dovedenim u vezu sa Nalogodavcem, posredovanjem Posrednika.

#### Član 6.

Nalogodavac je saglasan da Posrednik može u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nepokretnosti i izdavanja i Opštim uslovima poslovanja, zaključiti Ugovor o potposredovanju za nepokretnost opisane u Članu 1. ovog Ugovora.

Opšti uslovi poslovanja sa cenovnikom su sastavni deo ovog Ugovora i nalaze se u prilogu.

Ovaj Ugovor se zaključuje na period od 12 meseci a može se produžiti saglasnošću ugovornih strana.

#### Član 7.

Ugovarači su saglasni da se Ugovor o ekskluzivnom posredovanju priznaje kao dokaz na Sudu.

Ugovorne strane su saglasne da će eventualne sporove pokušati rešiti mirnim putem a ukoliko u tome ne uspeju, ugovaraju nadležnost Prvi osnovni sud u Beogradu. Na sve što nije detaljno regulisano ovim Ugovorom primeniće se Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Opšti uslovi poslovanja Posrednika.

#### Član 8.

Ugovarači potvrđuju da je ovaj Ugovor nastao kao izraz njihovih slobodno izraženih volja, 2ip o ga neće pobijati 2ip o kom osnovu. Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovetna primerka od kojih obe ugovorne strane zadržavaju po jedan primerak.

#### Član 9.

Nalogodavac je saglasan da posrednik sa ovim potpisanim ugovorom može fotografisati nepokretnost I oglašavati u dnevnim periodičnim novinama, I na internet portalima a sve vezano za uspešnu prodaju nepokretnosti.

**POSREDNIK**

**NALOGODAVAC**

\_\_\_\_\_ M .P. \_\_\_\_\_