

# UGOVOR O POSREDOVANJU U PRODAJI NEPOKRETNOSTI-STANA

koji su u Beogradu, dana: \_\_\_\_\_ godine, zaključile ugovorne strane:

- 1) Agencija za posredovanje u prometu nekretnina „**IN-EL NEKRETNINE**“ LJILJANA STAMENKOVIĆ PR, **Registarski broj posrednika 675**, Beograd, ul. Gospodara Vučića 182, MB 64203002, PIB 109483849, koga zastupa **Ljiljana Stamenković broj licence 1677**, kao Posrednik ( u daljem tekstu: **Posrednik**) i
- 2) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_  
iz \_\_\_\_\_ ul. \_\_\_\_\_ br. \_\_\_\_\_  
JMBG: \_\_\_\_\_, br.lične karte \_\_\_\_\_ kao Nalogodavac (u daljem tekstu: **Nalogodavac**).

## Član 1

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između posrednika i nalogodavca, a u vezi sa prodajom stana br. \_\_\_\_\_, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, koji je po strukturi \_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_ spratu stambene zgrade u ul. \_\_\_\_\_ br. \_\_\_\_\_ u Beogradu, izgrađenog na kat.parc.br. \_\_\_\_\_, upisan u listu nepokretnosti broj \_\_\_\_\_ KO \_\_\_\_\_ ( u daljem tekstu: **Predmetni stan**) a koji je vlasništvo nalogodavca, i to pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

## Član 2

Ovim Ugovorom, nalogodavac ovlašćuje posrednika da u njegovo ime i za njegov račun, nudi na prodaju predmetni stan, bliže opisan u članu 1. ovog Ugovora i određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost predmetne nepokretnosti u iznosu od \_\_\_\_\_ €, po kojoj posrednik može oglašavati i nuditi istu za prodaju i jemči posredniku da navedena cena nije veća od cene po kojoj predmetnu nepokretnost nude drugi posrednici ili sam nalogodavac.

Početna oglasna cena predmetnog stana se može korigovati isključivo uz saglasnost nalogodavca.

## Član 3

### **Potpisom ovog Ugovora, nalogodavac poverava prodaju predmetnog stana posredniku i obavezuje se:**

- Da obavesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja,
- Da posredniku da na uvid originalnu dokumentaciju predmetnog stana kojom dokazuje svoje pravo vlasništva,
- Da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na predmetnom stanu,
- Da obezbedi posredniku i potencijalnom kupcu, razgledanje predmetnog stana na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,
- Da isplati posredniku posredničku naknadu ugovorenu ovim ugovorom,
- Da prilikom zaključenja Predugovora o kupoprodaji za predmetni stan, posredniku preda kompletnu originalnu dokumentaciju ili overene fotokopije predmetnog stana,
- Da u roku od tri dana, obavesti posrednika o svim novonastalim promenama u vezi sa prodajom predmetnog stana a naročito o promenama nastalim u vezi sa pravima raspolaganja, rokovima, cenom i drugo.

## Član 4

### **Potpisom ovog ugovora posrednik se obavezuje:**

- Da nastoji da sa nalogodavcem dovede u vezu lice koje bi pregovaralo o zaključenju ugovora o kupoprodaji kao i da sa pažnjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju što efikasnije prodaje predmetnog stana,
- Da nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni predmetnog stana a u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima,
- Da izvrši uvid u dokumentaciju kojom se dokazuje pravo svojine nalogodavca nad predmetnim stanom,
- Da upozori nalogodavca na moguće rizike u vezi sa upisom predmetnog stana u registre nepokretnosti, upisana prava odnosno terete na predmetnom stanu, postojanja prava preče kupovine i ograničenje u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima.

- Da oglašava prodaju predmetnog stana i obezbeđuje odgovarajuću marketinšku prezentaciju u skladu sa svojom poslovnom politikom,
- Da, dovodi lica zainteresovana za kupovinu, omogući pregled i prezentuje im predmetni stan,
- Da čuva lične podatke nalogodavca, podatke o realizovanoj kupoprodaji predmetnog stana kao poslovnu tajnu,
- Da obavesti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za kupoprodaju predmetnog stana,
- Da posreduje u pregovorima o kupoprodaji predmetnog stana i nastoji da dođe do zaključenja Ugovora,
- Da uz obezbeđene advokatske usluge učestvuje u realizaciji kompletnog pravnog posla u kupoprodaji predmetnog stana, koja između ostalog podrazumeva zaključenje i overu predugovora, ugovora, eventualnih aneksa, transfer novca kod poslovnih banaka, primopredaji predmetnog stana i drugo.

#### **Član 5**

**Ugovorači su se sporazumeli, da** posrednik stiče pravo na posredničku naknadu od nalogodavca u iznosu od 2% od ugovorene kupoprodajne cene za predmetni stan u momentu zaključenja predugovora. Ugovorena visina posredničke naknade, za koju se nalogodavac obavezuje da isplati posredniku je:

- za nepokretnost čija je ugovorena cena do 30.000,00 eura, posrednička naknada iznosi 600,00 eura (šeststotina evra), u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan isplate,
- za nekretnine čija je ugovorena kupoprodajna cena viša od 30.000,00 eura (tridesethiljada evra), posrednička naknada iznosi 2% od ugovorene kupoprodajne cene.

U slučaju da nalogodavac odustane od zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetnog stana, posrednik nije u obavezi da mu vrati ostvarenu posredničku naknadu.

#### **Član 6**

U slučaju da nalogodavac zaključi predugovor ili ugovor o kupoprodaji predmetnog stana, sa licem sa kojim ga je posrednik doveo u vezu kao potencijalnog kupca, sa srodnicima tog lica ili licima koja su sa potencijalnim kupcima bila na razgledanju predmetnog stana, nalogodavac je dužan da na ime izgubljene dobiti i štete isplati posredniku iznos od 2% od ugovorene kupoprodajne cene za prodati predmetni stan i to na prvi poziv posrednika.

#### **Član 7**

Nalogodavac jemči posredniku da je predmetni stan isključivo njegovo vlasništvo, i da na istom ne postoje prava drugih lica kojima se umanjuju, ograničavaju ili isključuju buduća stečena prava kupca. Ukoliko se nad predmetnim stanom pojave tereti ili prava trećih lica, nalogodavac se obavezuje da ih u najkraćem roku otkloni o svom trošku.

#### **Član 8**

Ovaj ugovor se zaključuje na period od 12 meseci, s tim da ukoliko nijedna od Ugovorenih strana pismenim putem ne otkáže ovaj Ugovor 15 dana pre isteka perioda od 12 meseci ovaj Ugovor se smatra automatski produžen za dodatni period od još 12 meseci. Po isteku dvostrukog roka na koji je sklopljen prvobitni ugovor (12 meseci + 12 meseci) ovaj Ugovor prestaje da važi pa će Ugovorne strane za slučaj da žele nastavak saradnje o tome zaključiti novi Ugovor.

#### **Član 9**

Ugovarači su saglasni, da u realizaciji ovog Ugovora postupaju i međusobno sarađuju uz puno uvažavanje, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove koji nastanu u toku realizacije, reše mirnim putem. Ugovorne strane su saglasne da će se na sve što nije regulisano ovim ugovorom primenjivati odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti i Zakona o obligacionim odnosima. U slučaju spora, ugovorene strane ugovaraju nadležnost mesno nadležnog suda.

#### **Član 10**

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

#### UGOVORNE STRANE

POSREDNIK

NALOGODAVAC

---

Ljiljana Stamenković