

UGOVOR O EKSKLUZIVNOM PRAVU PRODAJE

Ugovor broj: _____ zaključen dana ____ . ____ . 201__ . godine u Beogradu, između:

**Agencije za nekretnine IMONOVA d.o.o. iz Beograda, ulica Kosovska broj 1, Matični broj: 20125551, PIB: 104237720, kao POSREDNIKA ,
upisana u Registar Posrednika, rešenjem br 40-00-205/205-04 pod rednim brojem 196, kao POSREDNIKA i**

_____ (ime i prezime)

_____ (mesto, ulica i broj)

_____ (jmbg) _____ (broj lične karte)

_____ (broj telefona) _____ (e-mail),

kao **NALOGODAVCA****Član 1**

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između POSREDNIKA i NALOGODAVCA , vezanih za posredovanje u cilju prodaje sledeće nepokretnosti:

Grad I gradska opština: _____

vrsta nepokretnosti: _____ struktura: _____

kvadratura: _____

sprat i spratnost: _____

ulica: _____ broj: _____ broj stana:

_____ kat.parcela: _____ kat. opština: _____

/opis nepokretnosti koja se prodaje: struktura, kvadratura, sprat i spratnost, ulica, broj, broj stana, kat. parcela i opština/

Ugovorne strane su saglasne da cena predmetne nepokretnosti iznosi _____€,u trenutku potpisivanja ugovora.

NALOGODAVAC potpisivanjem odnosno prihvatanjem ovog Ugovora angazuje POSREDNIKA da za njegove potrebe prodaje gore navedenu nepokretnost
Ovaj ugovor se zaključuje sa klauzulom o ekskluzivnom posredovanju.

Član 2

NALOGODAVAC se obavezuje:

- da POSREDNIKU dostavi kopiju licne karte(ocitanu)
- da POSREDNIKU jasno i nedvosmisleno saopšti svoje uslove prodaje,
- da pruži na uvid POSREDNIKU originalne isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora i upozoriti POSREDNIKA na sve uknjižene i neuknjižene terete ukoliko postoje na nekretnini,
- da osigura POSREDNIKU i trećoj osobi zainteresovanoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme,
- da pregovore oko uslova za zaključenje ugovora o prodaji predmetne nepokretnosti obavlja isključivo sa POSREDNIKOM,
- da obavestiti POSREDNIKA o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine, cenu, lokaciju, strukturu i dr
- da preda POSREDNIKU originalne ili overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti,
- da isplati POSREDNIKU ugovorenu posredničku naknadu , ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- da obavesti POSREDNIKA pisanim putem o svim promenama povezanim sa poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promenama povezanim s vlasništvom na nekretnini, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene

Član 3

POSREDNIK, kao Agencija specijalizovana za posredovanje u kupoprodaji nekretnina, se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnijeg pronalazjenja kupca radi prodaje, pod uslovima koje zahteva NALOGODAVAC.

POSREDNIK se posebno obavezuje da u ime NALOGODAVCA:

- nastoji da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posredovanog posla,
- obezbedi razgledanje nepokretnosti kao i pregled dokumentacije o vlasništvu iste,
- da NALOGODAVCU objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima,
- izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozori nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u vezi sa neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, obavesti NALOGODAVCA o svim okolnostima od značaja za prodaju predmetne nepokretnosti,
- obavi sve potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasi nekretninu na odgovarajući način, putem relevantnih web portala za oglašavanje nekretnina, web sajta agencije, dnevne i nedeljne štampe koje odredi agencija i izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove /izrada brošura, digitalne prezentacije i sl./,
- učestvuje u pregovorima u ime NALOGODAVCA uz nastojanje da dođe do zaključenja posla,
- pridržava se naloga dobijenog od NALOGODAVCA i izvršava ga u celini,
- čuva lične podatke NALOGODAVCA, te po pisanome nalogu nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom

- ili s poslom za koji posreduje, kao poslovnu tajnu čuva sve podatke koji su mu povereni,
- pruža pravnu sigurnost u realizaciji predmetne prodaje i obezbeđuje pravnu uslugu angažovanjem pravne službe Agencije IMONOVA d.o.o. radi pregleda dokumentacije, kompletiranja dokumentacije, izrade predugovora, ugovora o prodaji i drugih neophodnih dokumenata
 - prati i preuzima sve potrebne aktivnosti i pravne radnje vezane za predmetni pravni posao do overe ugovora o prodaji i nesmetanog ulaska kupca u predmetnu nepokretnost.
 - obezbeđuje potpunu diskreciju na način za ovu vrstu posla, vodeći računa o maksimalnoj zaštiti NALOGODAVCA .

Član 4

NALOGODAVAC-PRODAVAC se obavezuje da POSREDNIKU uplati proviziju u visini 2 % slovima: dva posto od cene predmetne nepokretnosti kao naknadu posrednika za obavljene usluge posredovanja, osim u slučaju postizanja cene nepokretnosti niže od 30.000,00 € u tom slučaju je posrednička naknada fiksna i iznosi 600 € u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu NBS na dan plaćanja, koju je dužan isplatiti posredniku na dan plaćanja kapare, tj. na dan potpisivanja predugovora o prodaji nepokretnosti, odnosno, ako se ne sklapa predugovor, na dan potpisivanja ugovora o prodaji nepokretnosti. Nalogodavac je upoznat i saglasan da posrednik naplaćuje posredničku naknadu i od kupca predmetne nepokretnosti.

• KLAUZULA O EKSKLUZIVNOM PRAVU PRODAJE:

U slučaju da nalogodavac suprotno odredbama ovog Ugovora sam ili preko drugog posrednika proda predmetnu nepokretnost za vreme trajanja ovog ugovora, kao i ukoliko u roku od 12 meseci po prestanku ovog ugovora zaključi predugovor ili ugovor kojim se prenosi pravo svojine na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora , dužan je da posredniku nadoknadi pričinjenu štetu u visini 3% ugovorene cene. Ova odredba se može tumačiti u smislu ugovorne kazne, pa se visina štete koju je posrednik pretrpeo u slučaju spora neće posebno dokazivati. .

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 se obavezuje da neće sam nuditi predmetnu nepokretnost na prodaju trećim licima, odnosno da će sva treća lica koja eventualno stupe neposredno sa njim u kontakt, uputiti na posrednika

Član 5

Potpisom ovog Ugovora POSREDNIK prihvata da obaveze preuzete ovim Ugovorom izvrši tako da do prodaje predmetne nepokretnosti dođe najkasnije u roku od godinu dana od dana zaključenja ovog ugovora s tim da se rok pod kojim je ovaj Ugovor zaključen može produžiti uz saglasnost obe ugovorne strane. Ovaj Ugovor o posredovanju prestaje da važi pre isteka ugovorenog roka, zaključenjem i izvršenjem ugovora za koji je posredovano, ili otkazom u pisanoj ili elektronskoj formi bilo koje od ugovorenih strana.

Član 6

Ugovarači su saglasni da u realizaciji ovog ugovora postupaju i međusobno sarađuju u dobroj veri i uz puno uvažavanje, pa se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove koji nastanu u toku realizacije reše mirnim putem.

Član 7

U slučaju spora nadležan je Osnovni sud u Beogradu.

Član 8

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

Nalogodavac saglasan sa foto prezentacijom nepokretnosti -----

(potpis nalogodavca)

Nalogodavac saglasan sa video prezentacijom nepokretnosti -----

(potpis nalogodavca)

ZA POSREDNIKA

ZA NALOGODAVCA

IMONOVA d.o.o.

Agent prodaje: _____

e-mail: imonovanekretnine@gmail.com