

UGOVOR O POSREDOVANJU U PRODAJI, KUPOVINI ILI ZAKUPU NEPOKRETNOSTI										
Datum:										
Posrednik:										
Naziv:		Design Properties d.o.o.		Adresa:		Beograd, Krušedolska 7		Web:		www.designproperties.rs
Matični broj:		20601639		PIB:		106438012		Br. računa:		265-1090310000465-62
Telefon:		063/266-129		E-mail:		office@designproperties.rs		Broj u registru posrednika:		873
Nalogodavac:				Mesto prebivališta/sedište:						
Adresa:				Adresa za dostavu pošte:						
Mobilni tel.:		/		Kućni tel.:		/		Tel. na poslu:		/
E-mail:										
JMBG/PIB:				Ime/kontakt rezervne kontakt osobe:						
Da li je nalogodavac predao očitano ličnu kartu:				da		ne		Klauzula anonimnosti:		da
										ne
Rok važenja ugovora (zaokružiti):										
6 meseci		12 meseci								
Opšti uslovi:										
Sastavni deo ovog ugovora su Opšti uslovi poslovanja posrednika na poledini ugovora. Potpisom ugovora nalogodavac potvrđuje da je pročitao Opšte uslove i da je sa istima saglasan.										
Posao za koji se posreduje (zaokružiti):										
1	Prodaja nepokretnosti		2	Kupovina nepokretnosti		3	Davanje nepokretnosti u zakup		4	Uzimanje nepokretnosti u zakup
Predmetna nepokretnost (u slučaju prodaje i davanja u zakup):										
Vrsta:		Struktura:		Površina:		Ulica i broj:				
Mesto:		Sprat:		Broj stana/dela:		Kat. parcela:				
Kat. opština:		Početna cena/zakupnina:								
Opis željene nepokretnosti (u slučaju kupovine i uzimanja u zakup):										
Prava i obaveze posrednika i nalogodavca:										
Prema Opštim uslovima poslovanja na poledini ugovora.										
Iznos posredničke naknade:										
u slučaju kupovine i prodaje:		2,00% ugovorene kupoprodajne cene								
u slučaju zakupa:		100,00% ugovorene mesečne zakupnine								
Način plaćanja:										
u gotovini ili na bankovni račun posrednika										
Dodatne usluge i troškovi (zaokružiti):										
ne		prema aneksu ugovora								
Klauzula ekskluzivnosti (zaokružiti):										
da		ne								
Nalogodavac potvrđuje da ga je Posrednik posebno upozorio da se ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac obavezuje da tokom trajanja Ugovora o posredovanju neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa predmetnom nepokretnosti, a ukoliko za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću, za koji je posredovao drugi posrednik ili bez posrednika, dužan je da Posredniku na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.										
Nalogodavac je saglasan da posrednik sa pružanjem usluge započne odmah, te u slučaju da usluga bude u celosti izvršena pre isteka zakonskog roka za odustanak od ugovora nalogodavac gubi pravo na odustanak od ugovora.										
Nadležnost suda:										
Beograd										
Potpis ovlašćenog lica posrednika:				Pečat posrednika:			Potpis nalogodavca ili zastupnika:			
Direktor		Marina Kokanović								

1. Opšte odredbe

1.1 Ovi Opšti uslovi poslovanja („**Opšti uslovi**“) posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti Design Properties d.o.o. Beograd-Vračar, Krušedolska 7, matični broj: 20601639, PIB: 106438012, upisanog u Registar posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti pod br. 873 („**Posrednik**“) čine sastavni deo Ugovora o posredovanju u prodaji, kupovini ili zakupu nepokretnosti („**Ugovor o posredovanju**“) koji u pismenoj formi zaključuju Posrednik i budući prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac nepokretnosti („**Nalogodavac**“).

1.2 Na odnose Posrednika i Nalogodavca koji nisu regulisani ovim Opštim uslovima ili Ugovorom o posredovanju, primenjuju se Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, Zakon o obligacionim odnosima i drugi propisi.

1.3 U ovim Opštim uslovima termin „**Blisko lice**“ u pogledu određenog drugog lica označava bračnog druga, lice sa kojim drugo lice živi u zajedničkom domaćinstvu, direktnog pretka ili potomka drugog lica, brata ili sestru drugog lica ili njihove bračne drugove ili lica sa kojim brat ili sestra žive u zajedničkom domaćinstvu.

2. Trajanje i prestanak Ugovora o posredovanju

2.1 Ugovor o posredovanju se zaključuje na rok od šest ili dvanaest meseci.

2.2 Ugovor o posredovanju prestaje: i) istekom roka, ii) zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano, ili iii) momentom dostavljanja otkaza u pisanoj formi koji svaka strana može uputiti drugoj u svakom trenutku i bez obrazloženja.

2.3 Prestanak Ugovora o posredovanju ne utiče na obaveze strana dospele pre prestanka ugovora, na primenu odredbi o merodavnom pravu i nadležnosti suda, niti na odredbe koje se imaju primeniti nakon prestanka Ugovora o posredovanju.

3. Ekskluzivno i anonimno posredovanje

3.1 Ukoliko je Ugovorom o posredovanju ugovorena klauzula o ekskluzivnom posredovanju, Nalogodavac se obavezuje da tokom trajanja Ugovora o posredovanju neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi iste nepokretnosti.

3.2 Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju Nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnošću, za koji je posredovao drugi posrednik ili bez posrednika, dužan je da Posredniku na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

3.3 Ukoliko je Ugovorom o posredovanju ugovorena klauzula o anonimnom nalogodavcu, Posrednik se obavezuje da ne otkriva identitet Nalogodavca do zaključenja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora za isti.

4. Obaveze Posrednika

4.1 Posrednik se, zavisno od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će:

1) nastojati da nađe i dovede u vezu s Nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet Ugovora o posredovanju;

2) dati Nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine 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 čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti Nalogodavca na moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti, upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti, postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

4) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu i postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način;

5) izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju koje prevazilaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;

6) omogućiti pregled nepokretnosti;

7) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;

8) obezbediti, po potrebi, standardne modele punomoćja, predugovora i glavnog ugovora, zapisnika o primopredaji i prisustvovati overi, isplati cene i primopredaji nepokretnosti;

9) osim podataka koje je po zakonu dužan da otkrije, Posrednik će čuvati podatke o ličnosti Nalogodavca i po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje ili u vezi s poslom za koji posreduje; i

10) obavestiti Nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

5. Obaveze Nalogodavca

5.1 Nalogodavac se, zavisno od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će:

1) u trenutku zaključenja Ugovora o posredovanju predati Posredniku očitano ličnu kartu;

2) obavestiti Posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;

3) dati Posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti Posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;

4) Posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;

5) obavestiti Posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;

6) predati Posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla - predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;

7) isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja; i

8) obavestiti Posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.

5.2 Ako Nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je nadoknaditi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade.

6. Posrednička naknada

6.1 Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu odmah nakon što Nalogodavac zaključi **predugovor** ili, ako se predugovor ne zaključuje, glavni ugovor o prodaji, kupovini ili zakupu nepokretnosti sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu.

6.2 Ukoliko Posrednik posreduje za Nalogodavca koji je prodavac ili zakupodavac nepokretnosti, Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu od Nalogodavca i kada Nalogodavac zaključi predugovor, odnosno, ukoliko se predugovor ne zaključuje, glavni ugovor o prodaji ili zakupu nepokretnosti sa Bliskim licem lica sa kojim je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

6.3 Ukoliko Posrednik posreduje za Nalogodavca koji je kupac ili zakupac nepokretnosti, Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu od Nalogodavca i kada Blisko lice Nalogodavca zaključi predugovor, odnosno, ukoliko se predugovor ne zaključuje, glavni ugovor o kupovini ili zakupu nepokretnosti sa licem sa kojim je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

6.4 Posrednička naknada iznosi:

1) kod posredovanja u prodaji ili kupovini nepokretnosti iznosi **2,00%** od ugovorene cene nepokretnosti, a **najmanje 1.000,00 evra** u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS (uključuje PDV, ako Posrednik postane obveznik);

2) kod posredovanja u zakupu nepokretnosti iznosi **100%** ugovorene mesečne zakupnine, a **najmanje 300,00 evra** u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS (uključuje PDV, ako Posrednik postane obveznik).

6.5 Ako u roku od dva meseca od dana prestanka važenja Ugovora o posredovanju, u slučaju kada isti prestaje na osnovu otkaza Nalogodavca, Nalogodavac ili njegovo Blisko lice zaključe pravni posao koji je neposredna posledica Posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, Nalogodavac je dužan da Posredniku isplati ugovorenu posredničku naknadu u celini.

6.6 Ako pod uslovom i u roku iz prethodnog člana, Nalogodavac ili njegovo Blisko lice zaključe pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja Ugovora o posredovanju, Nalogodavac je dužan da Posredniku plati srazmernu posredničku naknadu.

7. Dodatne usluge i troškovi

7.1 Ukoliko je to Ugovorom o posredovanju ugovoreno, Posrednik može pružiti Nalogodavcu ili obezbediti pružanje dodatnih usluga u oblasti: radnji koje prelaze uobičajenu prezentaciju, izrade planova, reklamnog materijala, selidbe, dizajna enterijera, renoviranja nepokretnosti, pravnih usluga i drugog.

7.2 Vrsta i obim dodatnih usluga, kao i visina troškova za dodatne usluge utvrđuju se Ugovorom o posredovanju.

7.3 Troškovi za dodatne usluge se plaćaju bez obzira na uspeh posredovanja.

8. Ostale odredbe

8.1 Izmene Ugovora o posredovanju moraju biti u pisanoj formi.

8.2 Posrednik zadržava isključiva autorska prava na svim autorskim delima koje sačini u realizaciji posredovanja uključujući fotografije, video zapise, tehničke crteže i tekstualne opise nepokretnosti, te Nalogodavac ili treća lica nemaju prava da iste na bilo koji način objavljuju, koriste, umnožavaju ili stavljaju u promet bez prethodne pisane saglasnosti Posrednika.

8.3 Posrednik svoja potraživanja prema Nalogodavcu može ustupiti trećem licu.

8.4 Ukoliko je Nalogodavac strano lice, strane su saglasne da se na njihov odnos primenjuje pravo Republike Srbije bez upućivanja na odredbe o rešavanju sukoba zakona i isključuje se primena Bečke konvencije o međunarodnoj prodaji robe.

8.5 U slučaju spora, ugovorne strane ugovaraju isključivu nadležnost stvarno nadležnog suda Republike Srbije sa sedištem u Beogradu.