

UGOVOR O POSREDOVANJU PRI ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana _____ 2022. godine u Beogradu, između:

Agencije za nekretnine **Raičević nekretnine** iz Beograda, ul. Deligradska 26, MB 63371238, PIB 108321079, registrovan pod br. 305 u Registru posrednika, koga zastupa vlasnik Petar Raičević kao POSREDNIK (u daljem tekstu **Posrednik**),

1) _____ iz _____
ul. _____, JMBG _____ u daljem tekstu **NALOGODAVAC**

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između POSREDNIKA i NALOGODAVCA, vezanih za zakup sledeće nepokretnosti – STAN (br.) / KUĆA / LOKAL / GARAŽA / PARKING MESTO / PLAC / POSLOVNI PROSTOR / GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE / INDUSTRIJSKI OBJEKAT koja se nalazi

u _____ u ulici _____ broj _____, površine _____, sprat _____, na katastarskoj parceli _____ KO _____.

Član 2.

Ovim Ugovorom **NALOGODAVAC** ovlašćuje **POSREDNIKA** da u njegovo ime i za njegov račun nudi u zakup nepokretnost opisanu u članu 1. ovog Ugovora.

Nalogodavac određuje pretpostavljenu mesečnu zakupninu u iznosu od _____ **EUR**, po kojoj Posrednik može oglašavati i nuditi u zakup nepokretnost iz člana 1. ovog Ugovora. Nalogodavac jemči Posredniku da početna cena nije veća od cene po kojoj predmetnu nepokretnost nude drugi posrednici ili nalogodavac sam. Početna oglasna cena nepokretnosti može se korigovati uz saglasnost Nalogodavca.

Član 3.

NALOGODAVAC se obavezuje:

- da precizno saopšti Posredniku svoje uslove zakupa i blagovremeno obaveštava Posrednika o svakoj promenicene,
- da Posrednika upozori na terete, ograničenja ili smetnje pri zakupu, ako postoje (hipoteke, sudski sporovi idrugo),
- da omogući Posredniku da licima zainteresovanim za eventualan zakup prezentuje predmetnu nepokretnost, kao i da sarađuje sa Posrednikom po svakom pitanju, odnosno da svojim radnjama ne ometa Posrednika u obavljanju ugovorenog posla,
- da za obavljanu uslugu isplati Posredniku proviziju i to prilikom zaključenja Ugovora o zakupu, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS, i to na sledeći način:
 - **50%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 1 do 12 meseci;
 - **75%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 13 do 59 meseci;
 - **100%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 60 meseci (5 godina) i više.

Član 4.

POSREDNIK se obavezuje da sa pažnjom dobrog privrednika preduzme sve potrebne radnje u cilju što efikasnijeg zakupa nepokretnosti Nalogodavca pod dogovorenim uslovima, a posebno da će:

- nastojati da nađe i dovede u vezu sa Nalogodavcem lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti,
- vršiti oglašavanje i obezbediti odgovarajuću marketinšku prezentaciju nepokretnosti, te omogućiti potencijalnim zakupcima razgledanje nepokretnosti,
- da objektivno mišljenje o tržišnoj vrednosti mesečnog zakupa predmetne nepokretnosti,
- obezbeđuje advokatske usluge prilikom realizacije zakupa,
- kao poslovnu tajnu čuva sve podatke o nepokretnosti koji su mu povereni,
- obezbeđuje potpunu diskreciju na način predviđen za ovu vrstu posla, vodeći računa o maksimalnoj zaštiti interesa Nalogodavca.

Ugovorne strane su saglasne da će se smatrati da je posrednik doveo u vezu Nalogodavca s potencijalnim zakupcem ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa drugim licem sa kojim je pregovarao za zaključenje pravnog posla, a posebno ako je: neposredno odveo ili uputio treće lice na razgledanje predmetne nepokretnosti ili je organizovao susret između nalogodavca i trećeg lica radi pregovaranja za zaključenje ugovora o zakupu .

Član 5.

Posrednik i Nalogodavac se obavezuju na međusobno poverenje i apsolutnu korektnost u saradnji, a posebno u slučaju da eventualni zakupac nekretnine koga je Posrednik doveo u vezu sa Nalogodavcem, pokuša da sklopi posao mimo Posrednika ili predmetnu nepokretnost nudi trećim licima.

U slučaju da Nalogodavac bez prisustva ili znanja Posrednika, ili prisustvom drugog posrednika, za vreme trajanja ovog Ugovora, i u roku od 12 meseci po prestanku ovog Ugovora, sa licem koje mu je Posrednik doveo kao potencijalnog zakupca, ili sa njim povezanim licima, zaključi ugovor o zakupu nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, dužan je da Posredniku nadoknadi pričinjenu štetu u visini ugovorene provizije na sledeći način:

- **50%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 1 do 12 meseci;
- **75%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 13 do 59 meseci;
- **100%** od prve mesečne zakupnine za zakup u trajanju od 60 meseci (5 godina) i više.

Ugovorne strane su saglasno utvrdile visinu štete koju je Posrednik u ovom slučaju pretrpeo od gore navedenih, pa se njen iznos neće posebno dokazivati.

Član 6.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima niti zaključenju ugovora o zakupu nepokretnosti sa licem sa kojim ga je Posrednik doveo u vezu.

Nalogodavac je u obavezi da izmiri posredničku naknadu samo u slučaju ako zaključi pravni posao sa kupcem sa kojim ga je posrednik doveo u vezu, ili sa njim povezanim licima, odnosno u slučaju bliže opisanom u članu 5. ovog Ugovora.

Nalogodavac može imati zaključene ugovore o posredovanju sa više posrednika.

Posrednik nije odgovoran ni prema Nalogodavcu ni prema trećem licu ukoliko dođe do neispunjenja njihovih međusobnih obaveza iz ugovora o zakupu.

Član 7.

Nalogodavac jemči Posredniku da je predmetna nepokretnost isključivo njegovo vlasništvo, i da na istoj ne postoje prava drugih lica kojima se umanjuju, ograničavaju ili isključuju buduća stečena prava zakupca. Nalogodavac će Posredniku dostaviti dokaze o svom vlasništvu na predmetu zakupa.

Ukoliko bi se pojavili tereti ili prava trećih lica, vezanih za predmetnu nepokretnost, Nalogodavac se obavezuje da ih u najkraćem roku otkloni o svom trošku.

Član 8.

Nalogodavac daje pristanak da Posrednik obrađuje njegove lične podatke neophodne za postupak kupoprodaje nepokretnosti u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti, kao i da iste učini dostupnim državnim organima (prevažodno Javnim beležnicima) ili drugim registrovanim agencijama za promet nepokretnosti koje su u obavezi da štite podatke o ličnosti, sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Član 9.

Opšti uslovi poslovanja sa cenovnikom su sastavni deo ovog Ugovora i nalaze se u prilogu. Nalogodavac svojim potpisom potvrđuje da je upoznat sa Opštim uslovima poslovanja Posrednika. Ugovorne strane se obavezuju da će pokušati da sve eventualne sporove reše mirnim putem. Na sve što nije detaljno regulisano ovim Ugovorom primeniće se Opšti uslovi poslovanja Posrednika i Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti. U slučaju spora, nadležan je sud u Beogradu.

Ovaj Ugovor se zaključuje na period od 12 meseci, s tim da ukoliko nijedna od Ugovornih strana pisanim putem ne otkaže 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.

Za Nalogodavca

Za Posrednika
