

УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен дана ____ . ____ . 2025. године у Београду, између:

1. _____ из _____, ул. _____ бр. _____,
ЈМБГ _____, бр. личне карте _____, телефон _____, као
Налогодавац (у даљем тексту: **Налогодавац**), са једне стране
и

2. **ДИВИС НЕКРЕТНИНЕ д.о.о.** Београд, Палилула, Булевар деспота Стефана бр. 64а, ПИБ: 107471082, мат. бр. 20809698, број у регистру посредника 005, које заступа Ивана Соколовић, као Посредник (у даљем тексту: **Посредник**), са друге стране

Предмет уговора

Члан 1.

Предмет овог Уговора је регулисање међусобних односа између Посредника и Налогодавца, везаних за продају следеће непокретности – **СТАНА бр. _____, по структури _____, на _____ спрату, укњижене површине _____ м² (стварне површине _____ м²), која се налази у Београду- _____, ул. _____, бр. _____, саграђене на кат.парц.бр. _____, КО _____, са припадајућим паркинг/гаражним местом бр. _____, које је књижно/ванкњижно власништво Налогодавца, стечену по основу _____, а под условима и на начин дефинисан овим Уговором.**

Цена непокретности

Члан 2.

Налогодавац одређује почетну цену у износу од _____ ЕУР по којој Посредник може да врши оглашавање непокретности из чл. 1 овог Уговора.

Права и обавезе Посредника

Члан 3.

Посредник се обавезује да са пажњом доброг привредника предузме све потребне радње у циљу ефикасног окончања посла за који је овај Уговор сачињен, а нарочито да ће:

а) да настоји да нађе и доведе у везу са Налогодавцем лице ради закључивања посла који је предмет овог Уговора; **б)** даје објективно и стручно мишљење о цени непокретности која је у складу са њеним карактеристикама, стањем на тржишту и осталим околностима које утичу на цену; **в)** врши оглашавање предметне непокретности и обезбеђује одговарајућу маркетиншку презентацију сходно намени и вредности објекта и своје пословне политике; **г)** доводи у непосредан контакт купца и продавца и врши адекватну презентацију непокретности приликом разгледања исте; **д)** учествује у преговорима у име Налогодавца, уз настојање да дође до закључења посла купопродаје; **ђ)** изврши увид у исправе којима се доказује право својине на непокретности, те у вези са тим, да упозори Налогодавца на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности, уписана права, односно терете на предметној непокретности, те постојања права прече куповине и ограничења у правном промету; **е)** да омогући разгледање непокретности која је предмет продаје; **ж)** обезбеђује услуге адвоката и пружа пуну правну сигурност у реализацији предметне продаје; **з)** од Налогодавца прибавља копију личне карте или прочитану личну карту, ако поседује чип, односно други лични документ којим се доказује идентитет Налогодавца; **и)** организује оверу предуговора, односно уговора код Јавног бележника; **ј)** присуствује исплати купопродајне цене и примопредаји непокретности; **к)** предузима и друге радње које су неопходне за закључење главног уговора; **л)** води евиденцију о непокретности која је предмет налога за посредовање; **љ)** све податке и информације који су му поверени и које је сазнао у току посредовања чува као пословну тајну; **м)** обезбеди анонимност Налогодавца, уколико Налогодавац то изричито захтева, а у складу са Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.

Права и обавезе Налогодавца

Члан 4.

Потписивањем овог Уговора Налогодавац овлашћује Посредника на продају своје непокретности, па преузима следеће обавезе:

а) да Посреднику презентује сву оригиналну документацију којом доказује право којим располаже на предметној непокретности (имовинско-правна, пројектна, техничка, урбанистичка, грађевинска, и др.), као и да преда Посреднику копије свих исправа којима доказује право својине на непокретности; **б)** да Посреднику достави копију личне карте, или прочитану личну карту уколико лична карта поседује чип, односно други лични документ којим се доказује идентитет Налогодавца; **в)** да Посредника обавести о бројевима телефона и адреси електронске поште коју користи, као и да у случају промене својих контакт података без одлагања обавести Посредника; **г)** да обавести Посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања, о свим битним подацима о предметној непокретности, а посебно о променама у вези са правима на истој, писаним или електронским путем, у року од три дана од настанка промене; **д)** да редовно обавештава Посредника о променама у вези са ценом непокретности и то у писаној или електронској форми, или доласком у седиште Посредника; **ђ)** да омогући Посреднику да лицима заинтересованим за евентуалну куповину,

предметну непокретност покаже на договорен начин и у договорено време, као и да сарађује са Посредником на сваком другом плану, а све у циљу што успешније реализације предметне продаје; **е)** да исплати Посреднику уговорену посредничку накнаду и да ако је то посебно уговорено надокнади друге трошкове настале током посредовања; **ж)** даје сагласност Посреднику да може закључити Уговор о потпосредовању, у складу са Општим условима пословања Посредника и Законом о посредовању у промету и закупу непокретности; **з)** да одмах обавести Посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност (или са њим повезано лице) показало интересовање да без посредника закључи предуговор/ уговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника; **и)** да непосредно пре овере купопродајног уговора измири сва потраживања у вези са коришћењем предметне непокретности (инфостан, струја, порез на имовину, итд...) и о томе достави доказ Посреднику **ј)** друге радње предвиђене Општим условима пословања Посредника и Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.

Посредничка накнада

Члан 5.

Посредник стиче право на посредничку накнаду од Налогодавца у моменту закључења предуговора или уговора између Налогодавца и трећег лица у висини од 2,00%+ ПДВ од договорене купопродајне цене, а све у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан плаћања, осим у случају другачијег договора Налогодавца и Посредника, који се реализује у писаној или електронској форми. Накнадни одустанак странака од закључења главног Уговора нема утицаја на остварену посредничку накнаду, осим у случају више силе.

Уколико Налогодавац, лице повезано са Налогодавцем и чланови његове породице и сродници, као и правно лице које је повезано са Налогодавцем, без учешћа и знања Посредника закључи предуговор или уговор о купопродаји са лицем са којим је на било који начин доведен у везу посредством Посредника, за време трајања овог Уговора или у периоду од 12 месеци по престанку његовог важења, Посредник стиче право да од Налогодавца на име накнаде штете потражује 2%+ПДВ од уговорене цене непокретности из чл. 2 овог Уговора.

Одредба из претходног става ће се тумачити у смислу уговорне казне, па се у случају спора висина штете коју је Посредник претрпео неће посебно доказивати. У случају да до закључења Уговора не дође због одустанка Налогодавца противно начелу савесности и поштења, Посредник у целости задржава до тада примљени износ посредничке накнаде.

Потпосредовање

Члан 6.

Посредник има право у висини уговорене укупне посредничке накнаде претходно описане под тачком 1. овог члана посредовати и за другу страну тј. купца као другог налогодавца, те има право понудити некретнину и другим овлашћеним посредницима који на основу својих уговора о посредовању у куповини некретнине заступају своје купце као налогодавце. По овом уговору о посредовању посредник има право учествовати у свим преговорима свог налогодавца и било којег купца с којим га је довео у везу, као и купца који је истовремено други налогодавац.

Додатне услуге Посредника

Члан 7.

У случају да уговорне стране договоре вршење додатних услуга од стране Посредника, врста и висина накнаде ће се посебно уговорити закључивањем анекса овог Уговора.

Права других лица

Члан 8.

Налогодавац под пуном материјалном и кривичном одговорношћу јемчи Посреднику да је предметна непокретност искључиво његово власништво и да на истој не постоје права других лица којима се умањују, ограничавају или искључују будућа стечена права купца.

Уколико би се појавили терети везани за предметну непокретност, Налогодавац се обавезује да их у најкраћем могућем року отклони о свом трошку и да о томе без одлагања обавести Посредника, уз достављање потребне документације.

Виша сила

Члан 9.

У случају да до закључења купопродајног уговора не дође из разлога чије се дејство није могло предвидети, ни избећи, или отклонити (земљотрес, поплава, рат, штрајк, итд), Посредник је обавезан да Налогодавцу врати до тада примљену посредничку накнаду и то у року од 30 дана од дана пријема писаног захтева Налогодавца.

Интелектуална својина и употреба маркетиншког материјала

Члан 10.

Налогодавац даје Посреднику право да фотографише и снима непокретност, као и да креира одговарајући маркетиншки материјал (фотографије, видео, дрон снимке, описе и сл.) ради оглашавања и презентације непокретности.

Сав маркетиншки материјал који изради Посредник представља искључиву интелектуалну својину Посредника. Налогодавац нема право да тај материјал користи, објављује или уступа трећим лицима без писане сагласности Посредника.

По престанку активне понуде непокретности, Посредник ће уклонити материјал са огласних портала и званичног сајта, али задржава право да тај материјал трајно користи на друштвеним мрежама, у портфолију и у сврху промоције својих услуга, као пример свог рада, без обавезе плаћања накнаде Налогодавцу.

Налогодавац прихвата да нема право да захтева уклањање маркетиншког материјала са друштвених мрежа или других промотивних канала Посредника, осим у случају законом прописане обавезе.

Детаљни услови коришћења и заштите маркетиншког материјала уређени су **Општим условима пословања Посредника**, који чине саставни део овог Уговора и са којима је Налогодавац упознат и сагласан.

Одговорност за штету

Члан 11.

Уколико Посредник и поред потребне брижљивости и посвећености не успе да доведе у везу Налогодавца и купца, он за то не одговара Налогодавцу. Уколико Налогодавац не обавести Посредника о променама у вези са ценом непокретности у року од 3 дана, дужан је да накнади штету Посреднику.

Уколико не дође до реализације посла посредовања кривицом Налогодавца, Посредник има право да од Налогодавца наплати све трошкове ангажовања Посредника.

Заштита података о личности

Члан 12.

Налогодавац потписом на овом Уговору изјављује да у складу са чл. 15 Закона о заштити података о личности ("Сл. гласник РС", бр. 87 од 13. новембра 2018. године) даје пристанак на обраду података о личности као један од правних основа обраде из чл. 12 Закона. Подаци о личности Налогодавца обрађиваће се и користити у сврхе које су предвиђене Законом као и Правилником о заштити података о личности ДИВИС НЕКРЕТНИНЕ доо Београд-Палилула.

Акт о Безбедности и Приватности Података о личности и све релевантне чињенице које се тичу заштите података о личности Налогодавца и осталих клијената, сврхама обраде, врсти података о личности које обрађује ПОСРЕДНИК, јавно су доступне на званичном веб сајту ПОСРЕДНИКА: **www.divisnekretnine.rs**, (рубрика: **Корисно**).

Важење и измене уговора

Члан 13.

Овај Уговор се закључује на период од 24 месеца, а може се продужити сагласношћу воља уговорних страна на истоветан временски период. Потписом овог Уговора искључују се сви претходни усмени или писани договори, постигнути између уговорних страна. Измене и допуне овог Уговора вршиће се искључиво у писаној или електронској форми, а измене и допуне које не задовољавају наведену форму, као и усмени договори неважећи су и не обавезују уговорне стране. Овај Уговор је потпун, те представља праву вољу уговорних страна, а уговарачи сагласно изјављују да су Уговор прочитали и разумели, па га потписују без примедби као израз своје слободне воље.

Надлежност суда

Члан 14.

Уговарачи су сагласни да у реализацији овог Уговора поступају и међусобно сарађују уз пуно уважавање, па се обавезују да ће покушати да све евентуалне спорове који настану у току реализације Уговора реше мирним путем. У случају спора уговара се надлежност суда у Београду.

Остале одредбе

Члан 15.

За све што није уговорено овим Уговором примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима, Закона о посредовању у промету и закупу непокретности и Општих услова пословања Посредника. Овај Уговор сачињен је у два (2) истоветна примерка од којих обе уговорне стране задржавају по један примерак.

НАЛОГОДАВАЦ

ПОСРЕДНИК