

U G O V O R

O POSREDOVANJU PRI KUPOVINI NEPOKRETNOSTI

Koji su zaključili, u Beogradu, dana ____ . ____ . 2025. godine:

1.

____ iz _____, ul. _____
br. _____, JMBG _____, kao **Nalogodavac** (u daljem tekstu: **Kupac**) sa jedne strane, i

2.

DIVIS NEKRETNINE d.o.o. Beograd – Palilula, Bulevar despota Stefana br.64a, Reg. Br. 005, PIB: 107471082, mat. br. 20809698, koje zastupa direktor Ivana Sokolović, kao **Nalogoprimac** (u daljem tekstu: **Posrednik**) sa druge strane.

Član 1.

Ovim Ugovorom Kupac angažuje Posrednika da mu pruži uslugu posredovanja u kupovini nepokretnosti, odnosno da ga dovede u vezu sa licima koja nude nepokretnost na prodaju, kao i da mu pruži informacije, organizuje razgledanje, pregovore, prenos ponuda i druge radnje radi eventualnog zaključenja ugovora o kupoprodaji.

Nalogodavac u smislu ovog Ugovora jeste Kupac.

Posrednik može posredovati neposredno sa vlasnicima, preko drugih agencija, investitora ili svoje interne baze, uključujući i nepokretnosti koje nisu javno oglašene (off-market ponude).

OBAVEZE POSREDNIKA

Član 2.

Posrednik se obavezuje da:

- informiše Kupca o nepokretnostima koje odgovaraju njegovim kriterijumima,
- organizuje razgledanje nepokretnosti,
- po potrebi pribavi i prezentuje osnovnu dokumentaciju o nepokretnosti,
- prenosi ponude i uslove plaćanja između strana,
- posreduje u pregovorima,
- postupa savesno, profesionalno i čuva poverljive informacije.

Posrednik ne garantuje da će doći do zaključenja ugovora o kupoprodaji, niti snosi odgovornost ako Kupac odustane od kupovine. Posrednik nije dužan da proverava tačnost podataka dobijenih od trećih lica.

OBAVEZE KUPCA

Član 3.

Kupac je dužan da:

- saradjuje savesno sa Posrednikom,
- navede tačne kriterijume i potrebe,
- obavesti Posrednika ukoliko je ranije razgledao nepokretnost ili imao kontakt sa vlasnikom,
- ne kontaktira vlasnika ili drugog posrednika bez znanja Posrednika,
- ne koristi informacije (lokacija, adresa, cena, kontakt, dokumentacija, fotografije, video, pregovori, ponude i sl.) dobijene od Posrednika radi zaobilaženja Posrednika. Informacija se smatra dostavljena i ako je Kupcu prosleđena elektronski.

Kupac nije obavezan da kupi bilo koju nepokretnost koju mu Posrednik prezentuje ili o kojoj dobije informacije.

Međutim, ukoliko Kupac naknadno, na bilo koji način, zaključi ugovor ili predugovor o kupoprodaji nepokretnosti do koje je došao posredstvom Posrednika – bez obzira na to da li je prethodno odustajao – dužan je da Posredniku isplati posredničku naknadu u skladu sa članom 4 ovog Ugovora.

Smatra se da je Kupac došao do nepokretnosti posredstvom Posrednika, naročito ako je Posrednik:

- organizovao razgledanje,
- dostavio podatke o nepokretnosti (lokacija, cena, adresa, struktura...),
- dostavio kontakt vlasnika ili druge agencije,
- prosledio fotografije, video, link oglasa, dokumentaciju ili oglas,
- preneo ponudu, kontra ponudu, cenu ili uslove plaćanja,
- posredovao u pregovorima,
- omogućio saznanje o nepokretnosti na bilo koji način.

Povezano lice (supružnik, član porodice, prijatelj, firma, lice u interesnom ili finansijskom odnosu sa Kupcem) smatra se Kupcem u smislu ovog Ugovora. Kupovina preko povezanog lica ne oslobađa Kupca obaveze plaćanja provizije.

Kupac je dužan da na zahtev Posrednika pruži tačne podatke o licu koje kupuje nepokretnost. Ukoliko to ne učini, smatraće se da je kupovina izvršena posredstvom Posrednika, a teret dokazivanja suprotnog snosi Kupac.

Kupac je dužan da čuva dokumentaciju i elektronsku komunikaciju (email, Viber, SMS, WhatsApp i sl.) kao dokaz posredovanja. Nedostatak potpisane potvrde o razgledanju ne isključuje posredovanje ako se može dokazati drugim sredstvima.

Ova obaveza Kupca traje 24 meseca od dana kada je Posrednik omogućio razgledanje nepokretnosti ili dostavio informacije o njoj.

POSREDNIČKA NAKNADA (PROVIZIJA)

Član 4.

Posrednička naknada iznosi **2,0 % (dva posto)+ PDV** od kupoprodajne cene nepokretnosti, osim ako nije drugačije ugovoreno, i ne može biti predmet pregovora nakon zaključenja predugovora ili ugovora.

Pravo Posrednika na naknadu nastaje kada:

- Posrednik dovede strane do saglasnosti o bitnim elementima ugovora (naročito o ceni i uslovima), bez obzira na to ko je sastavio ugovor i da li je ugovor odmah potpisan,
- Kupac zaključi ugovor ili predugovor o kupoprodaji sa vlasnikom nepokretnosti do koje je došao posredstvom Posrednika,
- Kupac kupi nepokretnost preko druge agencije, a prvobitnu informaciju je dobio od Posrednika,
- Kupac kupi nepokretnost preko povezanog lica, firme, člana porodice ili trećeg lica koristeći informacije posrednika,
- Kupac pokuša da zaobiđe Posrednika nakon što je Posrednik preneo ponudu, kontra ponudu, cenu ili uslove plaćanja.

Kupac je dužan da isplati proviziju najkasnije na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji.

U slučaju zaobilaženja, Kupac je dužan da isplati punu posredničku naknadu od 2% +PDV, zateznu kamatu i troškove naplate.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i nakon prestanka ovog Ugovora, ukoliko Kupac realizuje kupovinu u roku od 24 meseca od dana kada mu je Posrednik omogućio razgledanje ili dostavio informacije.

Elektronska komunikacija (email, poruke i sl.) može se koristiti kao dokaz posredovanja i prava na naknadu.

ROK TRAJANJA I PRESTANAK

Član 5.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vreme. Svaka strana može raskinuti Ugovor pismenim putem, sa rokom od 8 dana.

Raskid Ugovora **ne oslobađa Kupca obaveze plaćanja posredničke naknade** ukoliko je do kupovine došlo:

- na osnovu informacija dobijenih od Posrednika,
- ili u roku od **24 meseca** od razgledanja ili dostavljanja informacija.

POVERLJIVOST I ZAŠTITA PODATAKA

Član 6.

Posrednik čuva kao poverljive sve informacije koje Kupac pruži. Kupac je saglasan da Posrednik može koristiti njegove podatke i komunikaciju (email, poruke i sl.) **isključivo radi realizacije posla i zaštite svojih prava (dokazivanje posredovanja)**.

Podaci o ličnosti Kupca obrađivaće se i koristiti u svrhe koje su predviđene Zakonom kao i Pravilnikom o zaštiti podataka o ličnosti Društva DIVIS NEKRETNINE DOO BEOGRAD-PALILULA.

Akt o Bezbednosti i Privatnosti Podataka o ličnosti i sve relevantne činjenice koje se tiču zaštite podataka o ličnosti Kupca i ostalih klijenata, svrhama obrade, vrsti podataka o ličnosti koje obrađuje Posrednik, javno su dostupne na zvaničnom web sajtu Posrednika: www.divisnekretnine.rs, (rubrika: **Korisno**).

ODGOVORNOST

Član 7.

Posrednik ne odgovara za pravne i faktičke nedostatke nepokretnosti, niti za ispunjenje obaveza prodavca.

Posrednik nije odgovoran ako Kupac odustane od kupovine.

Posrednik ne odgovara za štetu nastalu usled pogrešnih podataka dostavljenih od strane trećih lica (vlasnika, drugih agencija i sl.).

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

Ovaj Ugovor predstavlja celokupan dogovor strana. Sve izmene i dopune važe samo ako su sačinjene u pisanom ili elektronskom obliku. Elektronska komunikacija (email, poruke i sl.) smatra se punovažnom i prihvatljivom.

Opšti uslovi poslovanja Posrednika čine sastavni deo ovog ugovora, a Kupac potvrđuje da je sa njima upoznat i saglasan.

Za rešavanje sporova nadležan je stvarno nadležan sud u Beogradu. Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane obe strane.

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

POSREDNIK

NALOGODAVAC

Ivana Sokolović, direktor