OBRAZAC ZA AGENCIJE

Ugovor o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti

Obrazac ugovora između agencije za promet nepokretnosti i nalogodavca – za prodaju, kupovinu, zakup i izdavanje. Sa prilogom „Nalog za oglašavanje“.

Pre korišćenja: posrednik mora biti **upisan u Registar posrednika**, a ugovor o posredovanju se zaključuje **u pisanoj formi**. Ovo je opšti obrazac – **prilagodite ga svojoj agenciji** (opšti uslovi poslovanja, cenovnik, način naplate) i **proverite sa pravnikom** pre upotrebe. Obrazac ne zamenjuje pravni savet.

Zaključen dana _____ u _____ između:

1. Posrednik

Naziv agencije: _____

Sedište: _____

PIB: _____ MB: _____

Br. upisa u Registar posrednika: _____

Zastupa: _____

Licencirani posrednik/agent: _____

Br. licence/ID: _____ tel.: _____

2. Nalogodavac

Ime i prezime / naziv: _____

Adresa: _____

JMBG / MB: _____

Br. LK / PIB: _____

Telefon: _____

E-mail: _____

Svojstvo: ☐ vlasnik ☐ suvlasnik ☐ punomoćnik

Član 1 – Predmet ugovora

Nalogodavac angažuje posrednika da mu uz naknadu pruži posredničke usluge radi:

☐ **prodaje** ☐ **kupovine** ☐ **zakupa** (nalogodavac je zakupac) ☐ **izdavanja** (nalogodavac je zakupodavac)

☐ **nepokretnosti nalogodavca** ☐ **tražene nepokretnosti** sledećih karakteristika:

Vrsta (stan, kuća, lokal, plac…): _____ površina: _____ m²

Adresa / opština / naselje: _____

Katastarska parcela / KO / list nepokretnosti: _____

Upisani tereti, hipoteke, zakupi (ako postoje): _____

Član 2 – Cena i uslovi

Tražena / željena cena (zakupnina): _____ ☐ EUR ☐ RSD Najniža prihvatljiva: _____

Ostali uslovi (način plaćanja, rok iseljenja, depozit…): _____

Član 3 – Ekskluzivnost i trajanje

☐ **Ekskluzivno posredovanje** – nalogodavac za vreme trajanja ugovora ne angažuje drugog posrednika za isti posao. ☐ **Neekskluzivno posredovanje** – nalogodavac može angažovati i druge posrednike.

Ugovor se zaključuje na period od _____ meseci, od _____ do _____. ☐ Ako nijedna strana ne otkaže ugovor, produžava se za isti period.

Član 4 – Posredničke usluge

Posrednik se obavezuje da, u zavisnosti od naloga, pruži sledeće usluge (označiti):

☐ oglašavanje nepokretnosti na portalima i kanalima agencije

☐ izrada fotografija, opisa i oglasa

- ☐ pronalaženje i dovođenje zainteresovanih lica
- ☐ organizovanje i prisustvo razgledanju (prikazivanje)
- ☐ pribavljanje i provera dokumentacije (list nepokretnosti, tereti, dozvole)
- ☐ posredovanje u pregovorima o ceni i uslovima
- ☐ pomoć oko zaključenja predugovora i ugovora
- ☐ pomoć oko overe ugovora i plaćanja
- ☐ prisustvo primopredaji i izrada zapisnika
- ☐ ostalo: _____

Član 5 – Obaveze posrednika

Posrednik se obavezuje da posluje savesno i u interesu nalogodavca; da ga obaveštava o toku posredovanja i o svim okolnostima značajnim za posao; da proveri stanje dokumentacije i upozori na uočene nedostatke i rizike; da prikazuje nepokretnost samo uz najavu i saglasnost nalogodavca; i da čuva podatke i isprave koje mu nalogodavac poveri.

Član 6 – Obaveze nalogodavca

Nalogodavac se obavezuje da posredniku pruži tačne i potpune podatke o nepokretnosti i preda na uvid isprave o vlasništvu; da ga obavesti o svim teretima, sporovima i manama nepokretnosti; da omogući razgledanje u dogovorenim terminima; da obavesti posrednika o zaključenju posla i o promeni cene ili uslova; i da isplati ugovorenu posredničku naknadu.

Član 7 – Posrednička naknada

Nalogodavac plaća posredniku naknadu u iznosu od: ☐ _____ % od postignute kupoprodajne cene / ugovorene zakupnine ☐ fiksno _____ ☐ EUR ☐ RSD.

Na iznos naknade obračunava se **PDV ako je posrednik u sistemu PDV**. Naknada dospeva: ☐ zaključenjem predugovora ☐ zaključenjem (overom) ugovora ☐ drugo: _____. Plaćanje na račun posrednika po ispostavljenom računu u roku od _____ dana.

Pravo na naknadu posrednik ima i ako nalogodavac posao zaključi sa licem koje mu je posrednik doveo ili predstavio u periodu trajanja ugovora, odnosno u roku od _____ meseci po njegovom prestanku.

Član 8 – Troškovi

Troškovi oglašavanja i usluga iz Člana 4 su: ☐ uključeni u naknadu ☐ posebno se naplaćuju, i to: _____. Takse, troškove overe, poreze i troškove pribavljanja isprava snosi _____, osim ako se drugačije ne dogovori.

Član 9 – Poverljivost i zaštita podataka o ličnosti

Strane čuvaju kao poslovnu tajnu podatke saznate u vezi sa ovim ugovorom. Posrednik obrađuje podatke o ličnosti nalogodavca isključivo radi izvršenja ugovora i ispunjenja zakonskih obaveza, u skladu sa propisima o zaštiti podataka o ličnosti, i ne ustupa ih trećim licima bez osnova. Nalogodavac je upoznat sa načinom obrade svojih podataka.

Član 10 – Otkaz ugovora

Svaka strana može otkazati ugovor pisanim obaveštenjem, sa otkaznim rokom od _____ dana. Otkaz ne utiče na pravo posrednika na naknadu za posao koji je zaključen kao rezultat njegovog posredovanja, u skladu sa Članom 7.

Član 11 – Sporovi i završne odredbe

Strane će sporove rešavati sporazumno, a ako to nije moguće, nadležan je sud u _____. Na odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom primenjuju se propisi kojima se uređuje posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti i obligacioni odnosi. Izmene ugovora važe samo u pisanoj formi. Ugovor je sačinjen u dva istovetna primerka, po jedan za svaku stranu. Prilog „Nalog za oglašavanje“ čini sastavni deo ugovora.

Za posrednika (potpis i pečat)	Nalogodavac (potpis)

PRILOG UZ UGOVOR

Nalog za oglašavanje

Popunjava nalogodavac uz pomoć posrednika. Podaci se koriste za izradu oglasa i organizaciju razgledanja.

Podaci o nepokretnosti	
Vrsta i struktura	
Adresa, opština, naselje	
Površina (m²) / površina placa	
Sprat / ukupno spratova / lift	
Broj soba / kupatila / terasa	
Grejanje	
Godina izgradnje / stanje / renovirano	
Uknjiženost / status dokumentacije	
Parking / garaža / podrum	
Opremljenost (nameštено, uređaji)	
Useljivo od	
Glavne prednosti (pogled, lokacija, …)	
Cena i uslovi	
Oglašena cena / zakupnina	
Depozit / mesečni troškovi	
Moguć dogovor / kredit / ostalo	
Razgledanje i oglašavanje	
Kontakt za razgledanje (ime, telefon)	
Termini za razgledanje	
Ključ kod	
Saglasnost za objavu tačne adrese i fotografija	☐ da ☐ samo naselje ☐ ne
Kanali oglašavanja	☐ nekretnine011.rs ☐ sajt agencije ☐ društvene mreže ☐ ostalo: _____
Napomene	

Za posrednika

Nalogodavac

Agencija ste iz Beograda? Objavljujte oglase na **nekretnine011.rs** i preuzmite i ostale besplatne obrasce za posrednike i vlasnike.