

УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ ПРИ ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

у складу са Законом о посредовању у промету и закупу непокретности
(„Сл. гласник РС“, бр. 95/2013 од 31.10.2013. године)



www.sigmanekretnine.com

	-П-	
--	-----	--

Закључен _____ године у Београду, а уговорне стране су:

1. Друштво за промет непокретностима „SIGMA-WORLD“ д.о.о, Београд, ул. Трговачка бр.20, матични број, 09188347, ПИБ 100668656, уписан у регистар посредника под редним бројем 144 решењем Министарства трговине, туризма и телекомуникација бр. 46-00-153/2015-04, тел: 011/2508-778, 063/458-981, мејл адреса: sigmanekretnine@gmail.com, које заступа Директор Миодраг Благојевић као **Посредник**,
2. _____, из _____, адреса: _____, јмбг _____, лк број _____ издата од _____, тел. _____, као **Налогодавац**

Члан 1.

Предмет Уговора је регулисање међусобних односа ПОСРЕДНИКА и НАЛОГОДАВЦА, при посредовању у продаји непокретности који се налази у Београду – општина _____, адреса: _____, број стана _____, површине _____ / _____ м², катастарска парцела бр. _____, ЛН бр _____ КО _____. НАЛОГОДАВАЦ поверава посредовање при продаји описане непокретности ПОСРЕДНИКУ, за коју одређује почетну цену у износу од _____ € по којој је ПОСРЕДНИК може нудити потенцијалним купцима и вршити оглашавање продаје уз постављање огласа са фотографијама и видео презентацијом. Налогодавац јемчи ПОСРЕДНИКУ да наведена цена није већа од цене за коју предметну непокретност нуди другим посредницима или је нуди НАЛОГОДАВАЦ лично. Цена се може кориговати на захтев налогодавца или предлог посредника уз усмену сагласност Налогодавца па се неће закључивати Анекс.

ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА

Члан 2.

- да Налогодавцу саопшти објективно мишљење о цени описане непокретности у складу са њеним карактеристикама и приликама на тржишту;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине и упозори Налогодавца на евентуалне недостатке, терете и ограничења у промету;
- да обезбеди адекватну маркетиншку презентацију и омогући потенцијалним купцима разгледање непокретности;
- да обезбеди правну сигурност приликом закључења правног посла;
- да са пажњом доброг привредника, предузме све потребне радње у циљу ефикасне продаје описане непокретности, посредује у преговорима заступа интересе Налогодавца и врши професионалан и стручан надзор у складу са професијом коју обавља а у складу са Законом и Општим условима пословања све до окончања правног посла.

ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

Члан 3.

- да ПОСРЕДНИКУ презентује оригиналну документацију којом доказује власништво на предметној непокретности;
- да јасно саопшти ПОСРЕДНИКУ услове продаје и благовремено га обавести о свакој измени услова продаје и цене;
- да омогући ПОСРЕДНИКУ да заинтересованим Купцима презентује предметну непокретност и коректно сарађује са ПОСРЕДНИКОМ;
- да за обављену услугу посредовања, приликом закључења правног посла (Предуговора и Уговора), исплати посредничку накнаду, у висини од **2%** од уговорене цене непокретности, а минимално 500 € у динарској противвредности (за некретнине вредности до 25.000 €);
- да обавести посредника уколико наведену непокретност прода лично, посредовањем другог посредника или одустане од продаје;
- да обавести посредника уколико је потенцијални Купац којем је посредник Посредник презентовао непокретност (или са њим повезано лице) показао интересовање да без учешћа посредника закључи правни посао за предметну непокретност.

ПОСРЕДНИК СТИЧЕ ПРАВО НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ САМО У СЛУЧАЈУ АКО НАЛОГОДАВАЦ-ПРОДАВАЦ ЗАКЉУЧИ ПРАВНИ ПОСАО СА КУПЦЕМ ИЛИ ЛИЦИМА КОЈИ СУ ПОВЕЗАНИ СА КУПЦЕМ СА КОЈИМ ГА ЈЕ ПОСРЕДНИК ДОВЕО У ВЕЗУ НА БИЛО КОЈИ НАЧИН.

Члан 4.

Овај Уговор се закључује на период од **12 месеци** а може се споразумно или једнострано раскинути отказом сарадње у писаној форми без образложења. У случају да у наведеном року Уговор не престане да важи, сматраће се да је продужен без додатне писане сагласности на истоветан временски период. У случају да се појави потреба за вршењем додатних услуга по налогу НАЛОГОДАВЦА, висина накнаде за услуге ће се посебно уговорити.

Члан 5.

У складу са општим условима пословања и Законом о Посредовању у промету непокретности који се налазе и на веб страници посредника (www.sigmanekretnine.com) а са којима је НАЛОГОДАВАЦ упознат, да у случају, да без знања и присуства ПОСРЕДНИКА, или посредством другог посредника, за време важности овог Уговора и у року од 12 месеци по престанку важности Уговора, закључи правни посао за предметну непокретност са потенцијалним купцем са којим га је ПОСРЕДНИК довео у везу на било који начин, или са њим повезаним лицима, дужан је исплатити ПОСРЕДНИКУ накнаду за причињену штету у висини двоструког износа уговорене посредничке накнаде из члана 3. овог Уговора. Ова одредба се има тумачити као унапред уговорена накнада штете коју је ПОСРЕДНИК претрпео па се у случају спора неће посебно доказивати.

Члан 6.

На све што није детаљно регулисано овим Уговором примениће се Општи услови пословања Посредника и важећи Закони. Овај Уговор је сачињен у два (2) истоветна примерка, по 1 (један) за сваку уговорну страну.

ЗА ПОСРЕДНИКА:

М.П.

НАЛОГОДАВАЦ:

дир. Миодраг Благојевић

Општи услови пословања

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Општим условима пословања привредног друштва „SIGMA-WORLD“ д.о.о., у складу са чланом 28. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, уређује се пословни однос између посредника у промету и закупу непокретности и налогодавца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, налогодавца потврђује да прихвата, односно да је упознат и сагласан са одредбама Општинских услова пословања посредника у промету непокретности. Посредовање се врши на основу Уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључују налогодавца и посредник. Налгодавца може имати закључене Уговоре о посредовању са више посредника истовремено (осим у случају ексклузивног посредовања). На односе између налогодавца и посредника који нису регулисани уговором о посредовању, нити су уређени овим Општим условима пословања, примењиваће се непосредно одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретност и други прописи који регулишу ову област као и Закон о облигационим односима.

Купац / купац у својству Налгодавца је обавезан да посреднику накнаду исплати Посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је Налгодавца (купац/закупац) разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је Посредник „SIGMA-WORLD“ д.о.о., исту показао, обавезан је да о том упозна Посредника, како се не би дуплирало разгледање, те како би се избегли потенцијални спорови између Налгодавца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством Посредника „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

Купац / Закупац у својству Налгодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о презентацији непокретности, у којој потврђује да је предметну непокретност гледао посредством Посредника.

У случају да купац / закупца одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му покаже предметну непокретност. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/закупцу и поред одбијања да потпише Потврду о презентацији, па купац / закупца или са њим повезана лица наведена у делу II, последња алинеја, ових Општинских услова пословања, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купац/закупац у везу са продајцем/закупацем довео посредник ће се доказивати другим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и сл.

Продавац / закупац у својству Налгодавца је обавезан да посреднику накнаду исплати Посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем / закупцем. У случају да Посредник доведе у везу са Налгодавцем (продајцем / закупацем) лице које је већ разгледао предметну непокретност, потенцијални купац је обавезан да о том упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налгодавца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је Налгодавца са потенцијалним купцем / закупцем, први пут доведен у везу посредством „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

II ОПИС ПОСЛОВА КОЈЕ ЈЕ ПОСРЕДНИК ДУЖАН ДА ОБАВИ

- да закључи уговор о посредовању са налогодавцем у писаној форми;
- да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице ради закључења правног посла;
- да да налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања и да упозори налогодавца нарочито на могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности,

- уписана права односно терете на предметној непокретности, постојање права прече куповине и ограничење у правном промету у складу са посебним прописима;
- да обави потребне радње у циљу представљања (презентације) непокретности на тржишту, да постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и да изврши све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајено презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
 - да омогући разгледање непокретности;
 - да чува податке о личности налогодавца, а на писани захтев, односно по писаном налогу налогодавца и да чува као пословну тајну податке о непокретности, у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези са том непокретности, или о послу за који посредује;
 - да обавести налогодавца о свим околностима значајним за предметни посао које су му познате;
 - да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора; да присуствује код закључења правног посла (Предуговора и Уговора);
 - да присуствује примопредаји непокретности;
 - да о свом трошку обезбеди стручну помоћ (адвокат) везану за израду Предуговора, Уговора и остале потребне документације;
 - да води евиденцију о посредовању и о потпосредовању и друго предвиђено Законом.

Сматра се да је посредник омогућио налогодавцу везу са другим лицем (физичким или правним) о преговарању за закључење правног посла, ако је налогодавцу омогућено ступање у везу са другим лицем са којим је преговарао за закључење правног посла, а посебно ако је: непосредно одвео, или упутио налогодавца, или треће лице на разгледање предметне непокретности; организовао сурсет између налогодавца и трећег лица (или његовог представника – пуномоћника, сродника и сл.) ради преговарања за закључење правног посла; налогодавцу саопштио име, број телефона, телефона, или е-адресе трећег лица заинтересованог за закључење правног посла, или ако му је саопштио тачну локацију тражене непокретности;

III ПРАВА ПОСРЕДНИКА

Посредник има право да, уз сагласност Налгодавца (продавац/закупац) фотографише или направи видео запис непокретности чији промет је уговорен Уговором о посредовању. Сачињене фотографије, односно видео записе посредник не сме користити у друге сврхе, осим у сврху презентације предметне непокретности потенцијалном купцу/закупцу, односно оглашавања исте постављањем на свој сајт или путем огласа на интернету.

Посредник има право да, у писаној односно електронској форми, закључи Уговор о потпосредовању, којим ће, у целини или делимично, пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању на другог посредника, ако се налогодавца са овим изричито сагласио у уговору о посредовању. Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

Посредник има право да за извршене услуге испостави рачун Налгодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим Општим условима пословања.

Купац / купац у својству Налгодавца је обавезан да посреднику накнаду исплати Посреднику који му је први омогућио разгледање предметне непокретности, односно који га је први упознао са предметном непокретношћу. У случају да је Налгодавца (купац/закупац) разгледао предметну непокретност (посредством другог посредника или сам) пре него што му је Посредник „SIGMA-WORLD“ д.о.о., исту показао, обавезан је да о том упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налгодавца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је непокретност први пут разгледао посредством „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

Купац / купац у својству Налгодавца је обавезан да непосредно пре разгледања непокретности потпише посреднику Потврду о обављањем гледању непокретности, чиме потврђује да је непокретност гледао посредством Посредника.

У случају да купац/закупац одбије да потпише Потврду из претходног става, Посредник није обавезан да му предметну непокретност покаже. У случају да је Посредник показао предметну непокретност купцу/закупцу и поред

одбијања да потпише Потврду о гледању, па купац/закупац или са њим повезана лица наведена у делу II, последња алинеја, ових Општинских услова пословања, закључи Уговор о промету/закупу предметне непокретности, чињеница да је купац/закупац у везу са продајцем/закупацем довео посредник ће се доказивати дугим доказним средствима – сведоцима, писаном или електронском документацијом, смс порукама и сл.

Продавац / закупац у својству Налгодавца је обавезан да посредничку накнаду исплати Посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем / закупцем. У случају да Посредник доведе у везу са Налгодавцем (продајцем / закупацем) лице које је већ разгледао предметну непокретност, обавезан је да о том упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налгодавца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је Налгодавца са потенцијалним купцем/закупцем, први пут доведен у везу посредством „SIGMA-WORLD“ д.о.о.

IV ОБАВЕЗЕ НАЛОГОДАВЦА

- да обавести посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- да посреднику да на увид оригинале исправе које доказују његово право на непокретности, које је предмет промета, односно да упозори посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- да осигура посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и договорено време;
- да обавести посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури и др.; д а и с л а т и посреднику уговорену посредничку накнаду, у случају реализације уговореног промета као и случајевима из главе V ових Општинских услова, и ако је то посебно уговорено, да надокнади посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- да обавести посредника писаним путем о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од настале промене;
- да одмах обавести посредника да је лице које је преко посредника гледало непокретност (или са њим повезано лице) показало интересовање да без посредника закључи уговор/предуговор о купопродаји непокретности, закупу непокретности, или обави неки други правни посао који је последица рада посредника.

V ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОСРЕДНИЧКУ НАКНАДУ

Посредник стиче право на посредничку накнаду у тренутку закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавца нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења предуговора за који је посредник посредовао.

Посредник не може да захтева делимично плаћање посредничке провизије унапред, односно пре закључења предуговора, односно уговора, за који је посредовао, у складу са претходним ставом. Износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде, као и врста и висина трошкова за додатне услуге посредника, утврђени су Ценовником посредничких услуга који је саставни део ових Општинских услова пословања. Трошкове прибављања потребне документације којом се доказује својина на предметној непокретности (Извод из Катастра и сл.) а која је потребна за промет предметне непокретности сноси НАЛОГОДАВАЦ, ако није другачије уговорено у Уговору о посредовању.

Посредник може да уговори право на накнаду додатних трошкова нужних за извршење налога, без обзира на успех посредовања, и затражи да му се унапред плате средства за одређене издатке, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Посредник има право на посредничку накнаду и ако лица повезана са лицем са којом је посредник довео у везу налогодавца, закључе посредовани правни посао. Под повезаним лицима сматрају се: брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, родитељи брачног другог, као и правно лице које је у власништву (субвласништву) потенцијалног купца, или његових сродника наведених у овом ставу, као и лица која су са њим присуствовала презентацији непокретности.

Ако након престанка важења уговора о посредовању, на основу отказа

налогодавца, налогодавца закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку награду у целини, осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

Ако под условом из претходног става, налогодавца закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем, у своје име, као уговорна страна, закључи уговор о промету непокретности који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи лице које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Посредник није обавезан да врати исплаћену посредничку накнаду (у случају раскида Уговора, предуговора, одустајања једне од уговорних страна и сл.), осим ако уговором о посредовању није другачије уговорено.

VI ОДГОВОРНОСТ ЗА ШТЕТУ

Посредник у обављању радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника. Посредник одговара Налгодавцу у складу са Законом, за штету која је настала услед неиспуњања уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању и наведеним у овим Општим условима пословања од стране посредника.

Посредник не одговара за извршење обавеза било које од уговорних страна у промету, које су међусобно преузеле у закљученом Уговору (Предуговору).

Посредник не одговара за квалитет непокретности која је предмет промета, нити за скривене мане (осим у случају да му је продавац у писаној форми саопштио да непокретност има скривену ману, а он ту информацију прикрио од купца).

VII ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ПОСРЕДОВАЊУ

Уговором о посредовању се утврђује период на који се Уговора закључује. Ако није другачије уговорено, сматраће се да је Уговор закључен на годину дана. Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства закључењем правног посла за који је посредовано, протekom рока на који је закључен (ако у Уговору о посредовању није другачије уговорено), или отказом Налгодавца који се даје у писаној или електронској форми.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен, може бити дат у свако доба (осим код ексклузивног посредовања, где се рок сматра битним елементом Уговора) и има правно дејство од момента достављања истог другој страни.

VIII ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДОВАЊЕ

Налгодавца се може обавезати изричитим уговором клизуле о ексклузивном посредовању, којим се обавезује да у уговореном року неће закључити правни посао ангажовњем другог посредника у поступку промета непокретности као и да неће самостално преговарати и закључити правни посао са Купцима које је сам пронашао већ искључиво уз посредовање посредника са којим је закључио Уговор о посредовању.

Ако за време важења клизуле о ексклузивном посредовању Налгодавца закључи правни посао у вези предметне непокретности, за који је посредовао други посредник, или закључи правни посао лично, без посредовања било ког посредника, дужан је да Посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да у Уговору о посредовању посебно упозори Налгодавца на значење и правне последице клизуле о ексклузивном посредовању.

Ови Општи услови пословања су саставни део Уговора о посредовању, истакнути су на видном месту у просторијама посредника и објављени на званичном сајту посредника. www.sigmanekretine.com

ИЗНОС ПОСРЕДНИЧКЕ НАКНАДЕ

Посредничка накнада се наплаћује у процентима од укупног постигнутог износа купопродајне цене, дефинисана је Ценовником услуга и наведена у Уговору о посредовању.