



# SOLIS

Vojvodanskih brigada 16  
21000 Novi Sad  
tel: + 381 21 520 231  
e-mail: solis@eunet.rs

**AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINAMA**

## UGOVOR O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU

BROJ UGOVORA \_\_\_\_\_

Zaključuju dana \_\_\_\_\_ godine u Novom Sadu:

**POSREDNIK:** "SOLIS NEKRETNINE" DOO, Novi Sad, ul. Vojvodanskih brigada br. 16,  
MB 21117447; PIB 109043847; Registar posrednika broj 544 i

**NALOGODAVAC:** \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_

ul. \_\_\_\_\_ jmbg \_\_\_\_\_ lk.br. \_\_\_\_\_

### Član 1

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa između **POSREDNIKA** i **NALOGODAVCA**, vezanih za posredovanje pri **PRODAJI** nepokretnosti – **STAN** – detaljnije opisan kao:

mesto \_\_\_\_\_ ulica \_\_\_\_\_ broj \_\_\_\_\_

stan br. \_\_\_\_\_ površina \_\_\_\_\_ m2 struktura \_\_\_\_\_ sprat \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ parc.br. \_\_\_\_\_

K.O. \_\_\_\_\_ LN \_\_\_\_\_ pod uslovima i na način definisan ovim Ugovorom.

### Član 2

Ovim Ugovorom **NALOGODAVAC** ovlašćuje **POSREDNIKA** da u njegovo ime nudi na prodaju nepokretnost opisanu u članu 1 ovog Ugovora i da istu oglašava na način i u skladu sa svojom poslovnom politikom.

**NALOGODAVAC** se nadalje obavezuje, izričitim ugovaranjem **KLAUZULE O EKSKLUZIVNOM POSREDOVANJU**, da u ugovorenom roku neće lično otuđiti nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora, niti će angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi njenog prometa.

### Član 3

**NALOGODAVAC** određuje pretpostavljenu tržišnu vrednost i ona iznosi \_\_\_\_\_ **EUR**, po kojoj **POSREDNIK** može oglašavati i nuditi za prodaju nepokretnost opisanu u članu 1 ovog Ugovora.

Početna oglašena cena nepokretnosti, iz člana 1 ovog Ugovora, može se korigovati na zahtev **NALOGODAVCA** ili na predlog **POSREDNIKA** ali uz saglasnost **NALOGODAVCA** i svaka izmena cene će se usaglašavati sporazumno.

### Član 4

**NALOGODAVAC** potpisivanjem ovog Ugovora poverava prodaju svoje nepokretnosti **POSREDNIKU** i obavezuje se da:

- dostavi na uvid originalnu vlasničku dokumentaciju za predmetnu nepokretnost na dan potpisivanja ovog Ugovora, upozori **Posrednika** na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- omogući **Posredniku** i licima zainteresovanim za eventualnu kupovinu razgledanje nepokretnosti;
- obavesti **Posrednika** o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja, kao i o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, struktri i dr.;
- obavesti **Posrednika**, pismeno ili usmeno, o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima, cenom i to odmah po nastaloj promeni;
- odmah obavesti **Posrednika** da je lice koje je preko posrednika gledalo nepokretnost, iskazalo interesovanje da bez **Posrednika** zaključi Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti ili obavi neki drugi pravni posao koji je posledica rada **Posrednika**;
- **isplati Posredniku ugovorenu posredničku naknadu (proviziju)** i ako je to posebno ugovoreno, da nadoknadi Posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja.

**NALOGODAVAC** se posebno obavezuje da potpiše **RADNI NALOG O PREZENTACIJI NEPOKRETNOSTI** svaki put kada **POSREDNIK** predmetnu nekretninu prezentuje kupcu i tako svojim potpisom potvrđuje da je **POSREDNIK** prvi pokazao kupcu predmetnu nekretninu i prvi ga doveo u vezu sa njim kao **NALOGODAVCEM**, njegovim zastupnikom ili licem koje radi za njegove interese.

#### Član 5

**POSREDNIK** je dužan da sa pažnjom dobrog privrednika preduzima sve potrebne radnje u cilju što efikasnije prodaje nepokretnosti **NALOGODAVCA**, a posebno se obavezuje da u ime **NALOGODAVCA** obavlja sledeće radnje:

- nastoji da nađe i dovede u vezu sa **Nalogodavcem** lice koje bi sa njim pregovaralo o zaključenju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti opisane u članu 1 ovog Ugovora;
- vrši adekvatnu prezentaciju nepokretnosti na tržištu u skladu sa zakonom, oglašava predmetnu nepokretnosti i obezbedi odgovarajuću marketinšku prezentaciju u skladu sa svojom poslovnom politikom;
- dovodi lica zainteresovana za kupovinu nepokretnosti i učestvuje u prezentaciji iste;
- učestvuje u pregovorima uz nastojanje da dođe do zaključenja Ugovor o kupoprodaji, te **Nalogodavcu** ukazuje na sve mogućnosti za pronalaženje najboljeg potencijalnog kupca i postizanje najbolje cene;
- saopšti **Nalogodavcu** objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;
- obavesti **Nalogodavca** o svim okolnostima značajnim za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate;
- obezbedi kompletnu i kvalitetnu pravnu zaštitu angažujući nezavisnog advokata prilikom realizacije predmetne prodaje i to za svoj račun, a u ime **Nalogodavca**;
- organizuje overu predugovora i ugovora kao i transfer novca preko poslovnih banka;
- prisustvuje kod zaključenja pravnog posla (Ugovora) i kod primopredaje nepokretnosti.

#### Član 6

**POSREDNIK** stiče pravo na posredničku naknadu (**PROVIZIJU**) od **NALOGODAVCA** u visini od \_\_\_\_% **od ugovorene kupoprodajne cene** i to u momentu zaključenja Ugovora za koji je posredovao, a pod momentom zaključenja Ugovora, smatraće se i zaključenje predugovora, s tim da naknadni odustanak stranaka od zaključenja glavnog Ugovora nema uticaja na ostvarenu posredničku naknadu osim u slučaju više sile predviđene zakonom.

**POSREDNIK** stiče pravo na posredničku naknadu (**PROVIZIJU**) od **NALOGODAVCA** u visini od \_\_\_\_% **od početne oglašene cene** i u slučaju ako za vreme važenja **klauzule o ekskluzivnom posredovanju NALOGODAVAC** zaključi pravni posao u vezi sa predmetnom nepokretnosti, za koji je posredovao drugi posrednik, ili lično, bez posredovanja bilo kog posrednika, te je **NALOGODAVAC** dužan da **POSREDNIKU** sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

U slučaju zaključenja kupoprodaje, **POSREDNIK** zadržava pravo na naplatu posredničke naknade (**PROVIZIJE**) i od kupca predmetne nekretnine i to na osnovu Ugovora o posredovanju između kupca i posrednika, a sve u skladu sa Opštim uslovima poslovanja posrednika.

#### Član 7

Ugovorne strane zaključuju Ugovor na period od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

Ugovorne strane pre isteka roka važenja, ovaj Ugovor mogu raskinuti pismenim putem, sa rokom raskida od 30 dana, ali tako da odredbe ovog Ugovora proizvode pravno dejstvo u narednih 12 meseci od dana njegovog raskida, a sve ovo sa ciljem izbegavanja nesavesnog raskida Ugovora od strane **Nalogodavca**, što **Nalogodavac** svojim potpisom na ovom Ugovoru i potvrđuje.

#### Član 8

U slučaju spora po ovom Ugovoru, ugovorne strane ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Novom Sadu.

Za sve što nije izričito regulisano ovim Ugovorom, primenjavaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i Opšti uslovi poslovanja posrednika.

#### Član 9

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su Ugovor pročitale i razumele ga, da je u istom sadržana sva njihova volja, te ga u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.

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

### UGOVORNE STRANE

**POSREDNIİK**

**NALOGODAVAC**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

