

# УГОВОР СА ЕКСКЛУЗИВНИМ ПРАВОМ ПОСРЕДОВАЊА ПРИ ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

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



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](mailto: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 односа ПОСРЕДНИКА и НАЛОГОДАВЦА при продаји непокретности \_\_\_\_\_ који се налази у Београду – општина \_\_\_\_\_, адреса: \_\_\_\_\_, површине \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, катастарска парцела бр. \_\_\_\_\_, ЛН бр \_\_\_\_\_ КО \_\_\_\_\_. НАЛОГОДАВАЦ потписивањем овог Уговора, поверава ПОСРЕДНИКУ ексклузивно право посредовања и обавезује се да непокретност неће продавати и оглашавати самостално и посредством другог Посредника за све време важења овог Уговора и одређује почетну цену од \_\_\_\_\_ € по којој ПОСРЕДНИК може вршити оглашавање продаје у штампаним и електронским медијима уз постављање огласа са фотографијама и видео презентацијом. Наведена цена се може кориговати на захтев налогодавца или на предлог посредника, а уз усмену сагласност Налогодавца.

## 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 о свом трошку обезбеди адекватну маркетиншку презентацију и омогући потенцијалним купцима разгледање непокретности;
- да чува податке о личности НАЛОГОДАВЦА као пословну тајну и обезбеди потпуну дискрецију на начин предвиђен за ову врсту посла;
- 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 законом и професијом коју обавља.
- да упозори Налогодавца на значење клаузуле о ексклузивном посредовању

## 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, исплати ПОСРЕДНИКУ накнаду уговорену на следећи начин:
  - **2%** од уговорене цене ако је до закључења правног посла дошло посредовањем предузећа »Sigma-World« д.о.о. а минимално 500 € у динарској противвредности за некретнине вредности до 25.000 €;
  - **4 %** од уговорене купопродајне цене ако Налогодавац закључи правни посао самостално или ангажовањем другог посредника са којим предузеће »Sigma-World« доо нема закључен Уговор о потпосредовању а минимално 1.000 € у динарској противвредности за некретнине до 25.000 €.

Налогодавац је сагласан да посредник »SIGMA-WORLD« д.о.о. може наплатити максималан износ посредничке накнаде од 4% уговорене купопродајне цене и то 2% од Налогодавца-Продавца и 2% од Налогодавца-Купца. Уколико до реализације правног посла дође сарадњом два посредника, Налогодавац плаћа накнаду само 2% од уговорене цене, док други посредник наплаћује накнаду од свог налогодавца.

## Члан 4.

Овај Уговор се закључује на период од \_\_\_\_\_ 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 исти временски период. У случају да се појави потреба за вршењем додатних услуга по налогу НАЛОГОДАВЦА, накнада ће се посебно уговорити.

## Члан 5.

Налогодавац потписом на Уговору потврђује да га је Посредник посебно упозорио на значење клаузуле о ексклузивном посредовању па у складу са општим условима пословања и Закона о Посредовању са којима је налогодавац упознат и који се налазе и на званичној веб страници посредника ([www.sigmanekretnine.com](http://www.sigmanekretnine.com)). У случају да НАЛОГОДАВАЦ, без присуства и знања ПОСРЕДНИКА, или посредством другог посредника, закључи правни посао са купцем са којим га је посредник довео у везу или са њим повезаним лицима, за време важности овог Уговора, и 12 месеци по престанку важности или отказа овог Уговора, обавезује се исплатити накнаду ПОСРЕДНИКУ за причињену штету у висини од 4% уговорене купопродајне цене. Ова одредба ће се тумачити као унапред уговорена накнада штете коју је ПОСРЕДНИК претрпео па се у случају спора неће посебно доказивати. На све што није детаљно регулисано овим Уговором примениће се важећи Закон и Општи услови пословања.

Овај Уговор сачињен је у два (2) истоветна примерка, по 1 (један) за сваку уговорну страну.

ЗА ПОСРЕДНИКА:

НАЛОГОДАВАЦ:

М.П.

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 налогодаваца (физичког или правног лица). Закључењем уговора о посредовању, налогодавац 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 налогодавац и посредник. Налогодавац може имати закључене Уговоре о посредовању са више посредника истовремено (осим у случају ексклузивног посредовања). На односе између налогодаваца 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 Налогодаваца 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 Налогодавац (купац/купац) 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 Налогодаваца 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 / Купац у својству Налогодаваца 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 / купац 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 / купац 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 / купацац у својству Налогодаваца 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 Налогодавцем (продајцем / купацем) лице које је већ разгледао предметну непокретност, потенцијални купац је обавезан да о том упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налогодаваца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је Налогодавац 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 оцени 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 презентација, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;
- да омогући разгледање непокретности;
- да чува податке о личности налогодаваца, а на писани захтев, односно по писаном налогу налогодаваца 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 налогодаваца 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 Налогодаваца (продавац/купаца) 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 налогодавац 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 Налогодавцу, у складу са закљученим Уговором о посредовању и овим Општим условима пословања.

Купац / купац у својству Налогодаваца 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 Налогодавац (купац/купац) 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 Налогодаваца 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 Налогодаваца 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/купац 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/купац 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 /купацац у својству Налогодаваца је обавезан да посреднички накнаду исплати Посреднику који га је први довео у везу са потенцијалним купцем / закупцем. У случају да Посредник доведе у везу са Налогодавцем (продајцем / купацем) лице које је већ разгледао предметну непокретност, обавезан је да о том упозна Посредника, како би се избегли потенцијални спорови између Налогодаваца и Посредника и посредника међусобно, а у случају да то не учини, сматраће се да је Налогодавац 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 п 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 писаном 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 налогодавац 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 говори 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 којим је посредник довео у везу налогодаваца, закључе посредовани правни посао. Под повезаним лицима сматрају се : брачни, односно ванбрачни друг, потомак, родитељ, родитељи брачног друга, као и правно лице које је у власништву (супслаништву) 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, налогодавац 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, налогодавац 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 распада 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 Налогодавцу у складу са Законом, за штету која је настала услед неиспуњења 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, протеком рока на који је закључен (ако у Уговору о посредовању није другачије уговорено), или отказом Налогодавца 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

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле 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 клаузуле о ексклузивном посредовању Налогодавац 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 Уговору о посредовању посебно упозори Налогодавца на значење и правне последице клаузуле 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](http://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.