

ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ
ПОСРЕДНИЧЕСКИХ УСЛУГ

Nr. XXXX

Подписан:

ПРОДАВЕЦ

и

UGOVOR O PRUŽANJU
POSREDNIČKIH USLUGA

Br. XXXX

Potpisan između:

PRODAVAC

i



Месяц / Mjesec
2022

Westhill Property D.O.O. BAR, MONTENEGRO

www.westhill.me

Verzija: 1.0

**ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ
ПОСРЕДНИЧЕСКИХ УСЛУГ
по продаже объекта недвижимости в Черногории**

Заключен **xx.xx.2022**г в городе Будва, Черногория, между следующими сторонами:

ФИО, гражданство, адрес регистрации/прописки улица, город, страна, номер паспорта xxxxxxxx, выдан xx.xx.xx, электронный адрес xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (именуемый в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ"), с одной стороны,

и
Westhill Property D.O.O. Бар, регистрационный номер 5-0810119/002, представляемое Наталией Ханайли, управляющим директором, электронный адрес info@westhill.me (именуемое в дальнейшем "WESTHILL PROPERTY"), с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем "СТОРОНЫ"

**ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ
ПОСРЕДНИЧЕСКИХ УСЛУГ:**

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- I.1 WESTHILL PROPERTY обязуется по заданию ПРОДАВЦА оказать услуги по поиску покупателей для недвижимости, указанной в данном договоре.
- I.2 ПРОДАВЕЦ обязуется оплатить услуги WESTHILL PROPERTY в соответствии с пунктами III.6, III.7 настоящего договора.
- I.3 Данные об объекте недвижимости:
 - **Хxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
 - **Оценочная стоимость**

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ WESTHILL PROPERTY

- II.1 WESTHILL PROPERTY обязуется приложить все усилия для поиска покупателей объекта недвижимости, принадлежащего ПРОДАВЦУ. В рамках данного договора WESTHILL PROPERTY оказывает ПРОДАВЦУ базовые услуги, с перечнем которых можно ознакомиться на странице агентства в рубрике «Продажа» (https://www.westhill.me/list_a_property_in_montenegro).
- II.2 WESTHILL PROPERTY обязуется соблюдать конфиденциальность предоставленной ПРОДАВЦОМ информации, не передавать ее третьим лицам и не использовать ее иным образом, способным привести к нанесению ущерба интересам ПРОДАВЦА.
- II.3 WESTHILL PROPERTY имеет право потребовать от ПРОДАВЦА подписать АКТ ОПИСИ ИМУЩЕСТВА, продаваемого вместе с недвижимостью, до совершения предварительной или основной сделки купли-продажи.
- II.4 WESTHILL PROPERTY имеет право потребовать от ПРОДАВЦА подписать АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА со списком

**UGOVOR O PRUŽANJU
POSREDNIČKIH USLUGA
za prodaju nekretnine u Crnoj Gori**

Zaključen **xx.xx.2022** godine u Budvi, Crna Gora, između sledećih strana:

Puno ime, državljanstvo, adresa prebivališta/boravka ulica, grad, država, broj pasoša xxxxx, izdat xxxxxx, e-mail adresa xxxxxxx, (u daljem tekstu „PRODAVAC“), s jedne strane,

I
Westhill Property D.O.O. Bar, registarski broj 5-0810119/002, koje zastupa Natalia Hanayli, direktor, email info@westhill.me, (u daljem tekstu „ WESTHILL PROPERTY“), s druge strane,

u daljem tekstu zajedno imenovani kao „STRANE“

**ZAKLUČILI SU OVAJ UGOVOR O PRUŽANJU POSREDNIČKIH
USLUGA:**

I. PREDMET UGOVORA

- I.1. WESTHILL PROPERTY se obavezuje da po zadatku PRODAVCA pruža usluge pronalaženja kupaca nepokretnosti koja je navedena u ovom ugovoru.
- I.2. PRODAVAC se obavezuje da plati za usluge WESTHILL PROPERTY, u skladu sa članovima III.6, III.7 ovog ugovora.
- I.3. Podaci o objektu nepokretnosti:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Procijenjena vrijednost

II. PRAVA I OBAVEZE WESTHILL PROPERTY

- II.1. WESTHILL PROPERTY se obavezuje da uloži sve napore da pronade kupce nekretnine, koja je u vlasništvu PRODAVCA. U okviru ovog ugovora, WESTHILL PROPERTY pruža PRODAVCU osnovne usluge, čiji se spisak može naći na stranici agencije pod naslovom „Prodaja“ ([https://www.westhill.me /list_a_property_in_montenegro](https://www.westhill.me/list_a_property_in_montenegro)).
- II.2 WESTHILL PROPERTY se obavezuje da će čuvati poverljivost podataka koje mu je pružio PRODAVAC, da ih neće prenositi trećim licima i da ih neće koristiti na bilo koji drugi način koji bi mogao da dovede do štete po interese PRODAVCA.
- II.3. WESTHILL PROPERTY ima pravo da zahtijeva od PRODAVCA da potpiše АКТ ПОПИСА ИМОВИНЕ koja se prodaje zajedno sa nepokretnošću do preduzimanja predugovora ili glavnog ugovora o kupoprodaji.
- II.4. WESTHILL PROPERTY ima pravo da zahtijeva od PRODAVCA da potpiše АКТ О ПРЕГЛЕДУ ИМОВИНЕ sa spiskom potencijalnih kupaca koji su obišli nekretninu. АКТ О

<p>потенциальных покупателей, посетивших объект. АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА может быть подписан лично ПРОДАВЦОМ или отправлен ему по электронной почте на утверждение.</p> <p>II.5 WESTHILL PROPERTY обязуется консультироваться с ПРОДАВЦОМ в процессе переговоров с потенциальными покупателями с целью соблюдения интересов и выгоды ПРОДАВЦА. В процессе переговоров WESTHILL PROPERTY будет использовать документы и инструкции, предоставленные ПРОДАВЦОМ и государственными органами Черногории, а также подробную информацию об условиях оплаты недвижимости. Любые исключения, касающиеся этих данных, документов и информации, должны быть согласованы и предоставлены ПРОДАВЦОМ.</p> <p>II.6 WESTHILL PROPERTY организует подписание договоров о бронировании, предварительных контрактов и подобных документов в ходе переговорного процесса.</p> <p>II.7 Уполномоченное лицо WESTHILL PROPERTY при необходимости может от имени ПРОДАВЦА принимать задаток за продаваемую недвижимость до нотариального подписания предварительного договора или договора купли-продажи с покупателем.</p> <p>II.8 WESTHILL PROPERTY не несет материальную и юридическую ответственность за несоблюдение покупателем условий договора купли-продажи с ПРОДАВЦОМ.</p>	<p>PREGLEDU IMOVINE PRODAVAC može lično potpisati ili mu isti može biti poslat e-mailom na utvrđivanje.</p> <p>II.5. WESTHILL PROPERTY se obavezuje da će se konsultovati sa PRODAVACEM u toku pregovora sa potencijalnim kupcima kako bi služio interesima i koristima PRODAVCA. U pregovaračkom procesu, WESTHILL PROPERTY će koristiti dokumentaciju i uputstva koja će dostaviti PRODAVAC i državni organi Crne Gore, kao i detaljne informacije o uslovima plaćanja za nekretninu. Bilo koji izuzeci u vezi sa ovim podacima, dokumentima i informacijama moraju biti dogovoreni i obezbeđeni od strane PRODAVCA.</p> <p>II.6. WESTHILL PROPERTY organizuje potpisivanje rezervacionog ugovora, predugovora i sličnih dokumenata tokom pregovaračkog procesa.</p> <p>II.7. Ovlašćeno lice WESTHILL PROPERTY-sa, po potrebi, može u ime PRODAVCA da primi kaparu za nekretninu koja se prodaje prije notarskog potpisivanja predugovora ili ugovora o kupoprodaji sa kupcem.</p> <p>II.8. WESTHILL PROPERTY neće snositi materijalnu i pravnu odgovornost u slučaju nepoštovanja od strane Kupca uslova kupoprodajnog ugovora sa Prodavcem.</p>
<p>III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА</p>	<p>III. PRAVA I OBAVEZE PRODAVCA</p>
<p>III.1 ПРОДАВЕЦ обязуется предоставить все необходимые документы, подтверждающие право собственности на соответствующий объект недвижимости, а также предоставить WESTHILL PROPERTY объективную информацию обо всех его физических и юридических особенностях.</p> <p>III.2 При изменении стоимости объекта ПРОДАВЕЦ обязуется уведомить об этом WESTHILL PROPERTY в письменном виде.</p> <p>III.3 ПРОДАВЕЦ обязуется предоставить доступ к соответствующему объекту недвижимости представителям WESTHILL PROPERTY по запросу всякий раз, когда последние организуют визит потенциальных покупателей.</p> <p>III.4 ПРОДАВЕЦ обязуется прибыть в место и во время, указанное WESTHILL PROPERTY для совершения предварительной и/или основной сделки купли-продажи объекта недвижимости и предоставить все необходимые документы, такие как: нотариально заверенное согласие супруга(и) на отчуждение продаваемой недвижимости (при необходимости); основание владения недвижимостью; нотариальную доверенность на уполномоченное лицо, представляющее ПРОДАВЦА (всех собственников), при невозможности</p>	<p>III.1. PRODAVAC se obavezuje da će obezbijediti svu potrebnu dokumentaciju koja potvrđuje pravo svojine na odgovarajući objekat nepokretnosti, kao i da će pružiti WESTHILL PROPERTY-su objektivnu informaciju o svim njenim fizičkim i pravnim karakteristikama.</p> <p>III.2. U slučaju promjene vrijednosti objekta, PRODAVAC se obavezuje da o tome obavijesti WESTHILL PROPERTY pismeno.</p> <p>III.3. PRODAVAC se obavezuje da će predstavnicima WESTHILL PROPERTY-sa, na zahtjev, omogućiti pristup relevantnoj nepokretnosti, kad god poslednji organizuju posjetu potencijalnih kupaca.</p> <p>III.4. PRODAVAC se obavezuje da će doći na mjesto i u vrijeme koje je naznačio WESTHILL PROPERTY radi preduzimanja predugovora i/ili glavnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i obezbijediti svu neophodnu dokumentaciju, kao što su: ovjerena saglasnost supružnika za otuđenje imovine koja se prodaje (ako je potrebno); osnov posjedovanja nepokretnosti; notarski ovjereno punomoćje za ovlašćeno lice koje zastupa PRODAVCA (sve vlasnike), ukoliko je nemoguće prisustvovati lično.</p>

<p>присутствовать лично.</p> <p>III.5 ПРОДАВЕЦ несет ответственность за юридические недостатки объекта недвижимости, невыполнение налоговых обязательств, неуплаты коммунальных счетов, выявление скрытых недостатков и дефектов имущества, обнаруженных после заключения предварительного или основного договора купли-продажи.</p> <p>III.6 ПРОДАВЕЦ обязуется оплатить WESTHILL PROPERTY комиссионное вознаграждение в размере X (XXX) процентов от продажной цены объекта, если объект недвижимости будет продан покупателю, найденному WESTHILL PROPERTY. Комиссионное вознаграждение должно быть оплачено в полном размере после получения ПРОДАВЦОМ оплаты за недвижимость, как минимум в два раза превышающей размер комиссионного вознаграждения. Комиссионное вознаграждение оплачивается в течение 5 рабочих дней с даты выставления счета. В случае неоплаты счета в срок применяется неустойка в размере 0.01% от суммы счета в сутки.</p> <p>III.7 Комиссионное вознаграждение, указанное в пункте III.6, не включает в себя налог с оборота (VAT) 21%. WESTHILL PROPERTY выставляет ПРОДАВЦУ счет на сумму комиссионного вознаграждения, увеличенную на налог с оборота 21%, если иное не предусмотрено законодательством.</p> <p>III.8 В случае, если ПРОДАВЕЦ или его представитель продаст недвижимость покупателю, найденному WESTHILL PROPERTY в период действия данного договора, отказываясь от услуг WESTHILL PROPERTY, осуществляя прямые переговоры с покупателем или любым другим способом, он компенсирует WESTHILL PROPERTY комиссионное вознаграждение в полном размере плюс штраф, равный 25% от общей суммы комиссионного вознаграждения.</p> <p>III.9 В случае расторжения нотариального предварительного договора или договора купли-продажи с ПРОДАВЦОМ по вине ПОКУПАТЕЛЯ, WESTHILL PROPERTY вправе требовать от ПРОДАВЦА оплаты половины комиссионного вознаграждения, в том случае если ПРОДАВЕЦ получил задаток от ПОКУПАТЕЛЯ, превышающий как минимум в два раза половину комиссионного вознаграждения. Если нотариальный предварительный договор или договор купли-продажи расторгается по вине ПРОДАВЦА, WESTHILL PROPERTY вправе требовать от ПРОДАВЦА полной оплаты комиссионного вознаграждения, где ПРОДАВЕЦ самостоятельно за свой счет несет все расходы и издержки, связанные с возвратом задатка ПОКУПАТЕЛЮ и штрафными санкциями.</p>	<p>III.5. PRODAVAC snosi odgovornost za pravne nedostatke objekta nepokretnosti, za neispunjenje poreskih obaveza, neplaćanje računa za komunalne usluge, utvrđivanje skrivenih nedostataka i nedostataka imovine otkrivenih nakon zaključenja predugovora ili glavnog ugovora o prodaji.</p> <p>III.6. PRODAVAC se obavezuje da plati WESTHILL PROPERTY-su proviziju u iznosu od X% (xxxx) procenata od prodajne cene nepokretnosti, ukoliko je nekretnina prodana kupcu kojeg je našao WESTHILL PROPERTY. Provizija mora biti uplaćena u cjelosti nakon što PRODAVAC primi na ime kupoprodajne cijene iznos koji je minimum dva puta veći od iznosa provizije. Provizija se plaća u roku od 5 radnih dana od datuma ispostavljanja fakture. U slučaju neplaćanja fakture u navedenom roku, primenjuju se penali u iznosu od 0,01% od iznosa fakture dnevno.</p> <p>III.7. Provizija iz tačke III.6. ne uključuje porez na dodatu vrijednost (PDV) 21%. WESTHILL PROPERTY fakturiše PRODAVCU iznos provizije plus 21% PDV-a, osim ako zakonom nije predviđeno drugačije.</p> <p>III.8. U slučaju da PRODAVAC ili njegov predstavnik prodaju nekretninu kupcu kojeg je pronašao WESTHILL PROPERTY tokom trajanja ovog ugovora, odbijajući usluge WESTHILL PROPERTY, pregovarajući direktno sa kupcem ili na bilo koji drugi način, on nadoknađuje WESTHILL PROPERTY proviziju u punom iznosu plus penale koji su jednaki iznosu od 25% od ukupnog iznosa provizije.</p> <p>III.9. U slučaju raskida notarski ovjerenog predugovora ili ugovora o kupoprodaji sa PRODAVCEM krivicom KUPCA, WESTHILL PROPERTY ima pravo zahtijevati od PRODAVCA da plati polovinu provizije, u slučaju da je PRODAVAC primio od KUPCA kaparu, u iznosu koji premašuje najmanje dva puta polovinu provizije. Ako se ovjereni predugovor ili ugovor o kupoprodaji raskine krivnjom PRODAVCA, WESTHILL PROPERTY ima pravo zahtijevati od PRODAVACA punu isplatu provizije, pri čemu će PRODAVAC o svom trošku snositi sve troškove i izdatke. povezane s povraćajem KUPCU kapare i penala.</p>
---	---

<p>III.10 WESTHILL PROPERTY имеет право требовать от ПРОДАВЦА оплаты комиссионного вознаграждения в полном размере в случае, если ПРОДАВЕЦ путем прямых переговоров продаст объект недвижимости покупателю, найденному WESTHILL PROPERTY, в течение 12 месяцев после прекращения действия данного договора. Стороны примут АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА, оформленный в соответствии с настоящим договором, в качестве доказательства идентификации покупателя, совершившего сделку с ПРОДАВЦОМ.</p> <p>IV. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ</p> <p>IV.1 Стороны обязуются соблюдать условия настоящего договора; информация и данные, содержащиеся в настоящем договоре, должны рассматриваться как конфиденциальные.</p> <p>IV.2 Подписывая этот документ, ПРОДАВЕЦ дает согласие на сбор и обработку его персональных данных в соответствии с положениями Политики конфиденциальности WESTHILL PROPERTY. С условиями обработки персональных данных более подробно можно ознакомиться на странице www.westhill.me.</p> <p>V. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>V.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует 12 (двенадцать) месяцев с автоматическим продлением. Если стороны не сообщают друг другу в письменной форме за 30 дней до даты прекращения действия договора о своем намерении расторгнуть договор, то он будет автоматически продлен еще на один год.</p> <p>V.2 Настоящий договор может быть расторгнут любой из Сторон, при условии предварительного извещения другой стороны в письменном виде.</p> <p>V.3 Если по какой-либо причине соглашение было расторгнуто, Стороны в течение 7 (семи) дней после расторжения соглашения вернут всю конфиденциальную документацию, касающуюся Сторон и предмета соглашения.</p> <p>VI. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</p> <p>VI.1 Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему соглашению, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.п.), а для WESTHILL PROPERTY основанием освобождения от ответственности являются также события, факторы или обстоятельства, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти WESTHILL</p>	<p>III.10. WESTHILL PROPERTY ima pravo da zahtijeva od PRODAVCA da plati punu proviziju u slučaju ukoliko PRODAVAC, direktnim pregovorima, proda nekretninu kupcu kojeg je pronašao WESTHILL PROPERTY u roku od 12 meseci nakon prestanka važenja ovog ugovora. Strane će prihvatiti АКТ О ПРЕГЛЕДУ ИМОВИНЕ, који је саčinjen u skladu sa ovim ugovorom kao dokaz identifikacije kupca koji je zaključio pravni posao sa PRODAVCEM.</p> <p>IV. POVJERLIVOST</p> <p>IV.1. Strane se obavezuju da će se pridržavati uslova ovog ugovora; informacija i podaci, koji su sadržani u ovom ugovoru će se tretirati kao poverljivi.</p> <p>IV.2. Potpisivanjem ovog dokumenta, PRODAVAC daje saglasnost za prikupljanje i obradu njegovih ličnih podataka u skladu sa odredbama Politike privatnosti WESTHILL PROPERTY. Za više informacija o obradi ličnih podataka posjetite www.westhill.me.</p> <p>V. ROK VAŽENJA I NAČIN PRESTANKA VAŽENJA UGOVORA</p> <p>V.1. Ovaj ugovor stupa na snagu od momenta potpisivanja i važi 12 (dvanaest) meseci uz automatsko obnavljanje. Ukoliko strane ne obavijeste jedna drugu 30 dana prije datuma prestanka važenja ugovora o svojoj namjeri da raskinu ugovor, onda se on automatski produžava za još godinu dana.</p> <p>V.2. Bilo koja Strana može da raskine ovaj Ugovor, uz prethodno obavještenje druge Strane pismeno.</p> <p>V.3. Ukoliko je iz bilo kog razloga ugovor bude raskinut, Strane će u roku od 7 (sedam) dana nakon raskida ugovora vratiti svu poverljivu dokumentaciju koja se tiče Strana i predmeta ugovora.</p> <p>VI. PRESTANAK OBAVEZA</p> <p>VI.1. Strane se oslobađaju od odgovornosti za neizvršenje ili neispunjenje svojih obaveza iz ovog ugovora, ako su razlog tome bili događaji više sile, tj. okolnosti koje su vanredne i neizbježne u datim uslovima (na primer, prirodne katastrofe, oružani sukobi, itd.), a za WESTHILL PROPERTY, događaji, činjenice ili okolnosti koje nisu pod kontrolom i van uticaja WESTHILL PROPERTY-sa (naročito odluke, djelovanje ili ćutanje organa vlasti ili uprave, donošenje propisa koji sprečavaju uredno izvršavanje obaveza i sl.).</p>
--	--

PROPERTY (в частности, решения, действия или бездействие органов власти или управления, издание нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению обязательств, или т.п.).

Все не оговоренные настоящим договором положения регулируются нормами и положениями действующего законодательства Черногорского государства. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, Стороны разрешают путем переговоров. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, решаются в суде по месту нахождения WESTHILL PROPERTY.

Настоящее соглашение подготовлено и подписано на русском и черногорском языках в двух оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон. В случае каких-либо расхождений между черногорской и русской версиями преимущественную силу имеет версия на черногорском языке. В удостоверение чего стороны подписались на свои имена и поставили печати при их наличии.

От имени ПРОДАВЦА
ФИО

От имени WESTHILL PROPERTY
Natalia Hanayli

Sve odredbe koje nisu predviđene ovim ugovorom, regulisaće se normama i odredbama važećeg zakonodavstva države Crne Gore. Sve sporove i nesuglasice koje nastanu između Strana po ovom ugovoru ili u vezi sa njim, Strane će rešavati putem pregovora. Sporovi Strana koji nisu riješeni pregovorima, rešavaće se na sudu po mjestu sjedišta WESTHILL PROPERTY-sa.

Ovaj ugovor je sačinjen i potpisan na ruskom i crnogorskom jeziku u dva originalna primjerka, po jedan za svaku Stranu. U slučaju bilo kakvog neslaganja između crnogorske i ruske verzije, verzija na crnogorskom jeziku ima prednost. U znak potvrde gore izliženog strane su se potpisale nad svojim imenima i stavile svoje pečate, ukoliko posjeduju iste.

U ime PRODAVCA
prezime i ime

U ime WESTHILL PROPERTY
Natalia Hanayli
