GUREVIĆ
REAL ESTATE AGENCY

AGREEMENT No. ON THE PROVISION OF REAL ESTATE BROKERAGE SERVICES (EXCLUSIVE BROKERAGE)

Budva, Montenegro
Date:

1. CONTRACTING PARTIES

Seller:
Full name:
Date of birth:
Citizenship:
Passport No.:
Issued on:
Issuing authority:
ID No. (JMBG/PIB, if any):
Address:
(hereinafter – the "Seller")

Real Estate Agency: DOO «GUREVIC», BUDVA
PIB: 03479676,
registered in Montenegro, with its registered office at: Budva, Topliški put, b.b.,
represented by: Ilia Gurevich, Executive Director,
Register of Intermediaries – Decision No.:
dated:
The Agency confirms that it maintains a valid professional liability insurance policy in accordance with Article 8 of the Law on Brokerage in the Sale and Lease of Real Estate.
(hereinafter – the "Agency"),
Together referred to as the "Parties", have concluded this Agreement as follows:

2. SUBJECT OF THE AGREEMENT

2.1. The Seller grants the Agency the exclusive right to assist in finding a buyer, promoting and selling the real estate located at:
Municipality:
KO:
List nepokretnosti No.:
PD:
Agreed sale price of the Property:

UGOVOR BROJ O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI (EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE)

Budva, Crna Gora
Datum:

1. UGOVORNE STRANE

Prodavac:
Ime i prezime:
Datum rođenja:
Državljanstvo:
Pasoš broj:
Izdat dana:
Izdat od strane:
JMBG/PIB (ako postoji):
Adresa:
(u daljem tekstu "Prodavac")

Agencija za nekretnine: DOO «GUREVIC», BUDVA
PIB: 03479676,
registrovana u Crnoj Gori, sa sedištem na adresi: Budva, ul. Topliški put, b.b.,
koju zastupa: Ilia Gurevich, izvršni direktor,
Registar posrednika – rješenje broj:
od dana:
Agencija potvrđuje da ima važeći ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti u skladu sa članom 8 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.
(u daljem tekstu "Agencija"),
zajedno "Strane", zaključuju ovaj ugovor o sljedećem:

2. PREDMET UGOVORA

2.1. Prodavac daje Agenciji ekskluzivno pravo da preduzme radnje radi pronalaženja kupca, promocije i prodaje nepokretnosti na adresi:
Opština:
KO:
List nepokretnosti:
PD:
Dogovorena prodajna cijena Nekretnine:

(hereinafter – the "Property"). The sale price stated above has been determined jointly by the Parties in a manner that reflects the Agency's remuneration under Article 4 below, in accordance with Article 18(3) of the Law.

2.2. The Agency undertakes to:

• organize and carry out a marketing campaign for the Property, including publication of advertisements whose content (price, location, surface area and structure) shall in all respects correspond to the terms of this Agreement, in accordance with Article 25 of the Law;

• provide consulting services regarding the market value, legal and tax aspects of the transaction;

• inspect the documents evidencing title or other rights in rem to the Property and warn the Seller, in particular, of any risks relating to registered rights or encumbrances in the real estate cadastre and of the existence of any right of pre-emption or other restrictions on transfer, in accordance with Article 20 of the Law;

• organize viewings of the Property, following internal procedures intended to reduce the risk of misuse of the Property by third parties;

• conduct negotiations with potential buyers and notify the Seller of all circumstances relevant to the transaction that are known, or ought to be known, to the Agency;

• monitor the sale process until its completion, i.e. until signing of the final sale and purchase agreement and payment of the full sale price to the Seller; the Agency shall not receive or hold any part of the purchase price on the Seller's behalf unless separately and expressly authorized to do so by a notarized power of attorney in accordance with Article 26 of the Law.

2.3. The Seller undertakes not to engage another intermediary, nor to conclude a similar brokerage agreement with any third party, with regard to the sale of the Property during the term of this Agreement (exclusivity clause). The Agency has specifically and separately drawn the Seller's attention to the meaning and legal consequences of this exclusivity clause, as required by Article 31(3) of the Law.

2.4. Should the Seller, during the period of validity of the exclusivity clause, conclude a legal transaction in respect of the Property that was brokered by another intermediary, the Seller shall be obliged to pay the Agency, as damages, an amount equal to the agreed remuneration under Article 4 of this Agreement, in accordance with Article 31(2) of the Law.

3. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

3.1. Obligations of the Agency:

(u daljem tekstu "Nekretnina"). Navedena prodajna cijena utvrđena je sporazumno od strane Ugovornih strana na način koji uključuje iznos naknade za posredovanje iz člana 4 ovog Ugovora, u skladu sa članom 18 stav 3 Zakona.

2.2. Agencija se obavezuje da:

• organizuje i sprovede marketinšku kampanju za Nekretninu, uključujući objavljivanje oglasa čiji sadržaj (cijena, lokacija, površina i struktura) u svemu odgovara uslovima ovog Ugovora, u skladu sa članom 25 Zakona;

• pruži savjetodavne usluge u vezi tržišne vrijednosti, pravnih i poreskih aspekata transakcije;

• izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na Nekretnini i upozori Prodavca, naročito, na moguće rizike u vezi sa upisanim pravima, odnosno teretima u katastru nepokretnosti, kao i na postojanje prava preče kupovine i drugih ograničenja u prometu, u skladu sa članom 20 Zakona;

• organizuje obilaske Nekretnine, poštujući interne procedure kojima se smanjuje rizik zloupotrebe Nekretnine od strane trećih lica;

• vodi pregovore sa potencijalnim kupcima i obavijesti Prodavca o svim okolnostima od značaja za pravni posao koje su joj poznate ili joj moraju biti poznate;

• prati proces prodaje do njegovog zaključenja, odnosno do potpisivanja konačnog kupoprodajnog ugovora i isplate pune prodajne cijene Prodavcu; Agencija neće primati niti zadržavati bilo koji dio kupoprodajne cijene u ime Prodavca, osim ako za to bude posebno i izričito ovlašćena ovjerenim punomoćjem u skladu sa članom 26 Zakona.

2.3. Prodavac se obavezuje da tokom trajanja ovog Ugovora neće angažovati drugog posrednika, niti će zaključiti sličan ugovor o posredovanju sa trećim licem u vezi sa prodajom Nekretnine (klauzula o ekskluzivnosti). Agencija je posebno i izričito upozorila Prodavca na značenje i pravne posljedice ove klauzule o ekskluzivnosti, u skladu sa članom 31 stav 3 Zakona.

2.4. Ukoliko Prodavac, za vrijeme važenja klauzule o ekskluzivnosti, zaključi pravni posao u vezi sa Nekretninom za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da Agenciji, na ime naknade štete, isplati iznos jednak ugovorenoj naknadi iz člana 4 ovog Ugovora, u skladu sa članom 31 stav 2 Zakona.

3. PRAVA I OBAVEZE STRANA

3.1. Obaveze Agencije:

• 3.1.1. To use its best efforts to find and bring into contact with the Seller a person for the conclusion of the legal transaction that is the subject of this Agreement;

• 3.1.2. To inspect the title documents of the Property and warn the Seller of risks, encumbrances and pre-emption rights, as described in Article 2.2 above;

• 3.1.3. To keep the Seller informed of the progress of the work;

• 3.1.4. To ensure the confidentiality of information obtained in the course of brokerage;

• 3.1.5. To comply with the legislation and regulations of Montenegro, including the Law on Brokerage in the Sale and Lease of Real Estate;

• 3.1.6. To act with the care of a prudent businessman (pažnja dobrog privrednika) in performing brokerage and other actions related to the transaction, in accordance with Article 22 of the Law.

3.2. Rights of the Agency:

• 3.2.1. To receive remuneration in accordance with the terms of this Agreement;

• 3.2.2. To represent the Seller's interests in negotiations with potential buyers;

• 3.2.3. If a buyer introduced by the Agency concludes a transaction without the Agency's participation, the Seller undertakes to pay the Agency the full commission;

• 3.2.4. Unless otherwise expressly agreed, the Agency shall also be entitled to its remuneration if, within nine (9) months of the date of termination of this Agreement, the Seller concludes a legal transaction regarding the Property with a person whom the Agency directly introduced to the Seller prior to termination, in accordance with Article 27(6) of the Law.

3.3. Obligations of the Seller:

• 3.1.1. Nastojati da pronađe i dovede u vezu sa Prodavcem lice radi zaključenja pravnog posla koji je predmet ovog Ugovora;

• 3.1.2. Izvršiti uvid u isprave o Nekretnini i upozoriti Prodavca na rizike, terete i pravo preče kupovine, kako je opisano u tački 2.2 iznad;

• 3.1.3. Informisati Prodavca o toku rada;

• 3.1.4. Obezbijediti povjerljivost informacija dobijenih u toku posredovanja;

• 3.1.5. Poštovati zakonodavstvo i propise Crne Gore, uključujući Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti;

• 3.1.6. Postupati sa pažnjom dobrog privrednika prilikom obavljanja posredovanja i drugih radnji u vezi sa pravnim poslom, u skladu sa članom 22 Zakona.

3.2. Prava Agencije:

• 3.2.1. Pravo na naknadu u skladu sa ovim Ugovorom;

• 3.2.2. Zastupati interese Prodavca u pregovorima sa potencijalnim kupcima;

• 3.2.3. U slučaju zaključenja ugovora sa kupcem kojeg je predstavila Agencija, bez njenog učešća, Prodavac je dužan da Agenciji isplati punu proviziju;

• 3.2.4. Ukoliko nije drugačije izričito ugovoreno, Agencija ima pravo na naknadu i ukoliko Prodavac, u roku od devet (9) mjeseci od dana prestanka ovog Ugovora, zaključi pravni posao u vezi sa Nekretninom sa licem koje mu je Agencija neposredno predstavila prije prestanka Ugovora, u skladu sa članom 27 stav 6 Zakona.

3.3. Obaveze Prodavca:

• 3.3.1. To provide the Agency with all necessary original title documents and to warn the Agency of any registered or unregistered encumbrances on the Property;

• 3.3.2. To hand over the keys to the Property to the Agency upon signing this Agreement;

• 3.3.3. To ensure access to the Property for viewings by potential buyers at agreed times;

• 3.3.4. Not to obstruct the Agency's actions within the scope of this Agreement;

• 3.3.5. To inform the Agency of all circumstances relevant to the brokerage, and of all material facts regarding the Property, including the exact price, location and structure;

• 3.3.6. To notify the Agency, within three (3) working days, of any change relating to the legal transaction that is the subject of this Agreement, in particular changes concerning rights to the Property, deadlines or price, in accordance with Article 28 of the Law;

• 3.3.7. To pay the Agency the agreed remuneration, and any other expressly agreed costs, incurred during the brokerage.

3.4. The Seller is not obliged to enter into negotiations for, nor to conclude, the legal transaction with a person found by the Agency; any provision of this Agreement to the contrary shall be null and void. The Seller shall conduct any such negotiations in good faith and shall be liable, in accordance with the law governing obligations, for any damage caused to the Agency or third parties by bad-faith negotiation, in accordance with Article 29 of the Law.

4. TERM AND REMUNERATION

4.1. This Agreement is concluded for a period of one (1) year from the date of its signing and may be extended by written agreement of the Parties, in accordance with Article 19 of the Law.

The Agency's remuneration amounts to:

of the final sale price of the Property, payable upon signing of the sale and purchase agreement, that is, at the moment of conclusion of the legal transaction that is the subject of this Agreement, in accordance with Article 27(1) of the Law.

4.2. The Agency may not demand partial or advance payment of its remuneration prior to conclusion of the legal transaction, except from funds received as a deposit (kapara) which the Seller has retained due to non-performance by the other contracting party, and only if this has been separately agreed in writing, in accordance with Article 27(2)-(3) of the Law.

• 3.3.1. Dostaviti Agenciji svu potrebnu originalnu dokumentaciju o vlasništvu i upozoriti Agenciju na sve upisane i neupisane terete na Nekretnini;

• 3.3.2. Predati ključeve od Nekretnine Agenciji prilikom potpisivanja ovog Ugovora;

• 3.3.3. Obezbijediti pristup Nekretnini radi razgledanja od strane potencijalnih kupaca u dogovoreno vrijeme;

• 3.3.4. Ne ometati rad Agencije u okviru ovog Ugovora;

• 3.3.5. Obavijestiti Agenciju o svim okolnostima od značaja za posredovanje, kao i o svim bitnim podacima o Nekretnini, uključujući tačnu cijenu, lokaciju i strukturu;

• 3.3.6. Obavijestiti Agenciju, u roku od tri (3) radna dana, o svakoj promjeni u vezi sa pravnim poslom koji je predmet ovog Ugovora, a posebno o promjenama prava na Nekretnini, rokova i cijene, u skladu sa članom 28 Zakona;

• 3.3.7. Isplatiti Agenciji ugovorenu naknadu, kao i druge izričito ugovorene troškove nastale tokom posredovanja.

3.4. Prodavac nije dužan da pristupi pregovorima za zaključenje pravnog posla sa licem koje je Agencija pronašla, niti da zaključi taj pravni posao, a odredba ovog Ugovora kojom je ugovoreno drugačije je ništava. Prodavac je dužan da takve pregovore vodi savjesno i odgovara, u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi, za štetu pričinjenu Agenciji ili trećim licima usljed nesavjesnog pregovaranja, u skladu sa članom 29 Zakona.

4. TRAJANJE I NAKNADA

4.1. Ovaj Ugovor se zaključuje na period od jedne (1) godine od dana njegovog potpisivanja i može biti produžen pisanim sporazumom Strana, u skladu sa članom 19 Zakona.

Naknada Agenciji iznosi:

od konačne prodajne cijene Nekretnine, a plaća se prilikom potpisivanja kupoprodajnog ugovora, odnosno u trenutku zaključenja pravnog posla koji je predmet ovog Ugovora, u skladu sa članom 27 stav 1 Zakona.

4.2. Agencija ne može zahtijevati djelimično ili avansno plaćanje naknade prije zaključenja pravnog posla, osim iz sredstava primljene kapare koju je Prodavac zadržao usljed neizvršenja ugovora od strane drugog ugovornog lica, i samo ako je to posebno ugovoreno u pisanoj formi, u skladu sa članom 27 st. 2-3 Zakona.

4.3. Costs of additional services exceeding the usual presentation of the Property shall be reimbursed by the Seller only if expressly agreed in advance and disclosed to the Seller in writing, in accordance with Article 18(2)(6) of the Law. No such additional costs have been agreed as of the date of this Agreement, unless specified below:

Additional services / costs (if any):

4.3. Troškove dodatnih usluga koje prevazilaze uobičajenu prezentaciju Nekretnine Prodavac nadoknađuje samo ako je to unaprijed izričito ugovoreno i pisano iskazano Prodavcu, u skladu sa članom 18 stav 2 tačka 6 Zakona. Na dan zaključenja ovog Ugovora takvi dodatni troškovi nijesu ugovoreni, osim ako je navedeno ispod:

Dodatne usluge / troškovi (ako postoje):

5. DISPUTE RESOLUTION

5.1. All disputes and disagreements arising in connection with the performance of this Agreement shall be settled through negotiations between the Parties.

5.2. If no agreement can be reached, the dispute shall be heard by the Basic Court of Kotor in accordance with the legislation of Montenegro.

5. REŠAVANJE SPOROVA

5.1. Sve sporove i nesuglasice koji nastanu u vezi sa izvršavanjem ovog Ugovora Strane će pokušati da riješe pregovorima.

5.2. U slučaju nemogućnosti postižanja dogovora, spor se rješava pred Osnovnim sudom u Kotoru, u skladu sa zakonodavstvom Crne Gore.

6. TERMINATION OF THE AGREEMENT

6.1. This Agreement terminates upon: (a) expiry of the term for which it was concluded; (b) conclusion of the legal transaction that is the subject of this Agreement; or (c) termination (otkaz) given in written or electronic form, in accordance with Article 32 of the Law.

6.2. Either Party may terminate this Agreement at any time without stating a reason; the termination shall take legal effect at the moment it is delivered to the other Party, and the law governing obligations shall apply accordingly to revocation of the brokerage mandate, in accordance with Article 33 of the Law.

6.3. The Seller shall reimburse the Agency for costs incurred in connection with the brokerage, regardless of its outcome, only if this has been expressly agreed.

6. OTKAZ UGOVORA

6.1. Ovaj Ugovor prestaje da proizvodi pravna dejstva: (a) protekom vremena na koje je zaključen; (b) zaključenjem pravnog posla koji je predmet ovog Ugovora; ili (c) otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa članom 32 Zakona.

6.2. Svaka Strana može otkazati ovaj Ugovor u svakom trenutku, bez obaveze obrazlaganja; otkaz proizvodi pravno dejstvo u trenutku dostavljanja drugoj Strani, a na otkaz se shodno primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u dijelu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje, u skladu sa članom 33 Zakona.

6.3. Prodavac je dužan da nadoknadi Agenciji nastale troškove u vezi sa posredovanjem, bez obzira na uspjeh posredovanja, samo ako je to izričito ugovoreno.

7. FINAL PROVISIONS

7.1. This Agreement is made in two counterparts of equal legal force, one for each of the Parties.

7.2. All amendments are valid only in writing.

7.3. The Agency’s General Terms and Conditions of Business constitute an integral part of this Agreement. The Seller confirms that the content and binding nature of the General Terms and Conditions of Business have been specifically brought to its attention, in accordance with Article 23 of the Law.

7.4. For matters not regulated by this Agreement, the provisions of the Law on Brokerage in the Sale and Lease of Real Estate ("Official Gazette of Montenegro", No. 89/25) and the law governing obligations shall apply accordingly.

7. ZAVRŠNE ODREDBE

7.1. Ugovor je sačinjen u dva primjerka jednake pravne snage, po jedan za svaku Stranu.

7.2. Sve izmjene važe samo u pisanoj formi.

7.3. Opšti uslovi poslovanja Agencije čine sastavni dio ovog Ugovora. Prodavac potvrđuje da je posebno upozoren na sadržinu i obaveznost Opštih uslova poslovanja, u skladu sa članom 23 Zakona.

7.4. Na pitanja koja nijesu uređena ovim Ugovorom shodno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 89/25) i zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

8. SIGNATURES OF THE PARTIES:

8. POTPISI STRANA:

Seller / Prodavac

Agency / Agencija, d.o.o. GUREVIC, Budva