

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

ДОГОВОР ЗА ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДНИЧЕСТВО

ПРИ ПОКУПКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

1. Дата на договора:

2. Място на сключване на договора:

3. Възложител:

4. Изпълнител:

Като се има предвид, че Изпълнителят е редовен член на Национално сдружение Недвижими имоти (НСНИ) и извършва дейността си в съответствие с БДС EN 15733 „Услуги на брокерите на недвижими имоти“, страните подписаха настоящия договор, с който:

5. Предмет на договора: Възложителят възлага, а Изпълнителят приема да посредничи при **изключителни права** за покупка на недвижим имот (имота) със следните характеристики:

5.1 Населено място

5.2 Райони

5.3 Тип имот

5.4 Покупна цена до

5.5 Други

Права и задължения на страните

6. Изпълнителят се задължава да посредничи за покупката на имота, като:

6.1 Осигури представител, който да представлява Изпълнителя по този договор;

6.2 Следи пазара и представя на Възложителя оферти за имоти със сходни на посочените в т.5 характеристики, като предоставя информацията за тях съобразно публикуваните обяви и получените данни от продавачите или трето лице, с което Изпълнителят работи съвместно;

6.3 Предлага своевременно на Възложителя нови оферти за имоти на Изпълнителя със сходни на посочените в т.5 характеристики, включително и такива от споделена база данни с оферти и Система за споделяне на ексклузивни оферти (MLS) между професионални посредници на пазара на имоти;

6.4 Организира съгласувани с Възложителя огледи на имоти;

6.5 Консултира Възложителя при определяне на покупната цена на избрания имот;

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

6.6 Информира продавача за предоставена парична гаранция от Възложителя;

6.7 Извърши дистанционна проверка за тежести върху имота по електронен път в Имотния регистър при Агенция по вписванията;

6.8 Съдейства за договаряне на условията по предварителен договор за продажба на имота, като Изпълнителят не носи отговорност за изпълнението на ангажиментите на страните по него;

6.9 По искане на Възложителя консултира относно всички необходими за покупката на имота документи;

6.10 По искане на Възложителя координира изповядването на сделката при избрания от страните нотариус;

6.11 По искане на Възложителя съдейства за предаване владението на имота с протокол.

7. Изпълнителят има право:

7.1 Да получи уговореното в негова полза възнаграждение, дължимо при изпълнение предмета на договора;

7.2 Да поиска допълнителна информация за нуждите на Възложителя, да го информира за възможностите за финансиране и съпътстващите разходи при покупката;

7.3 Да съставя и подписва протокол за проведени огледи на представени имоти;

7.4 Да поиска и получи парична гаранция за покупка на избран от Възложителя имот и договаря с продавача условията по покупката;

7.5 Да представя и други имоти, които счита, че са подходящи за нуждите на Възложителя;

7.6 Да обсъжда с Възложителя огледаните имоти с цел вземане на решение за покупка или промяна на посочените характеристики;

7.7 Да извършва посредническа услуга срещу възнаграждение и за продавача на имота;

7.8 Да ползва услугите на трети лица за изпълнение на възложеното;

7.9 Да се откаже от договора, ако е налице системно (повече от два пъти) неизпълнение на задълженията на Възложителя;

7.10 Да обработва, съхранява, предава и унищожава лични данни за Възложителя съгласно Регламент (ЕС) 2016/679.

8. Възложителят се задължава:

8.1 Да присъства на съгласуваните с него и организирани от Изпълнителя огледи;

8.2 Да подписва протокол за проведени огледи на представени имоти;

8.3 Да не купува имот самостоятелно или чрез посредничеството на друг посредник или трето лице за срока на договора. Възложителят възлага тези изключителни права единствено на Изпълнителя;

8.4 За срок от месеца от изтичане/прекратяване на договора Възложителят или свързани с него лица да не купува/т имот, представен от Изпълнителя, без неговото участие;

8.5 Да не съобщава на трети лица информация, получена от Изпълнителя в изпълнение на този договор.

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

9. Възнаграждение. Срокове за заплащане. Начин на плащане

9.1 Дължимото от Възложителя в полза на Изпълнителя възнаграждение е в размер на % от покупната цена, без включен ДДС, но не по-малко от без включен ДДС;

9.2 Възложителят заплаща дължимото в полза на Изпълнителя възнаграждение в деня на подписване на предварителен договор за покупко-продажба и получаване на задатък (капарото) или първата вноса от купувача, а ако не се подписва предварителен договор – в деня на изповядване на сделката пред нотариус;

9.3 Възнаграждението се дължи от Възложителя в цялост, вкл. когато е подписан само предварителен договор и Възложителят е дал задатък (капаро) или първа вноса или се е отказал от предложени услуги на Изпълнителя по договора.

10. Неизпълнение на договора. Обезщетения за неизпълнение

10.1. Ако в рамките на действие на този договор Възложителят или свързани с него лица осъществи/ят покупка на имот без участието на Изпълнителя и в нарушение на т.8.3 от договора или сключи сделка за покупка на имот, представен от Изпълнителя, в нарушение на т.8.4 от договора, то Възложителят дължи в полза на Изпълнителя неустойка за неизпълнение в размер на % (..... процента) от покупната цена на имота.

10.2 Възложителят има право да уведоми писмено Изпълнителя за неизпълнение на задълженията му по този договор, като даде разумен срок за изпълнението им, не по-кратък от 10 работни дни. Ако Изпълнителят не изпълни задълженията си в срока, Възложителят има право да прекрати договора едностранно с едномесечно писмено предизвестие.

11. Допълнителни условия:

11.1 Всички съобщения, уведомления и искания между страните по договора следва да бъдат правени на посочените в заглавната част на този договор адреси;

11.2 При промяна на адрес за кореспонденция всяка страна следва незабавно да уведоми другата за този факт, като посочи своя нов/актуален адрес за кореспонденция;

11.3 За улеснение на комуникацията помежду си страните могат да ползват и електронна поща, като за достоверно ще се счита това съобщение, което е изпратено на коректен имейл адрес и е придружено с автоматичен отговор относно получаването му от другата страна;

11.4 Промени, допълнения и изменения по този договор могат да бъдат правени в писмена форма;

11.5 Споровете относно изпълнението, изменението и прекратяването на този договор са подсъдни на български съд, по правилата на родовата подсъдност;

11.6 Други (добавят се).

12. Срок на договора. Прекратяване

12.1 Срокът на договора е месеца от момента на подписването, като Възложителят дава съгласие Изпълнителят да му предлага имоти и след изтичане на този срок – до покупка на имот.

12.2 Настоящият договор се прекратява:

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

- а) с изтичане на срока;
- б) с изпълнение предмета на договора;
- в) по взаимно съгласие на страните - преди изтичане на срока на действието му;
- г) при разваляне на договора от Изпълнителя по реда на т.7.9 и от Възложителя по реда на т.10.2 от същия.

13. Дефиниции:

„Покупна цена“ е цената, посочена в предварителния договор за продажба на имота, когато договорът е сключен в присъствието на Изпълнителя и присъствието е удостоверено с подпис. Във всички останали случаи за „Покупна цена“ се приема цената в „Протокола за оглед“ на имоти.

„Покупка на имот“ е сключен предварителен договор или окончателен договор в нотариална форма за продажба, замяна, дарение на имота или правото на строеж (вкл. за идеални части от него). Продажба е и апорт на имота, придобиване на дялове или акции от дружество собственик на имота или придобиване на имота по друг начин.

„Имот, представен от Възложителя“ е имот, който е представен от Възложителя от друга агенция или трето лице, с което Възложителят работи съвместно, или имот, който е включен в „Протокол за огледи“ на имоти, както и имот, който не е включен в Протокола, но се намира в сграда или комплекс от сгради с адрес, посочен в Протокола, където има и други имоти, предлагани за продажба и представени от Изпълнителя.

„Свързани лица“ са съпрузи, лица, с които купувачът се намира във фактическо съжителство, роднини по права линия - без ограничения, по съребрена линия - до втора степен включително, и роднините по сватовство - до втора степен включително, или дружество, в което Възложителят или свързани с него лица са съдружници/акционери или участват в неговото управление.

„Адрес на Възложителя“ е посоченият от Възложителя адрес в договора. Всяка кореспонденция ще се счита за валидно получена, ако е изпратена на адреса на Възложителя, съответно ще се счита за получена и когато Възложителят не е уведомил писмено Изпълнителя при промяна на адреса.

Настоящият договор съдържа страници, състави се в два еднообразни екземпляра, всеки един - със силата на оригинал, подписа се от страните и влиза в сила от датата на съставянето му, като с подписа си Възложителят декларира, че е получил своя екземпляр от договора.

за ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

(.....)

за ИЗПЪЛНИТЕЛ:

(.....)

Моля, подпишете и изпишете имената си собственоръчно