

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

**ДОГОВОР ЗА ЕКСКЛУЗИВНО ПОСРЕДНИЧЕСТВО  
ПРИ ПРОДАЖБА 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 предоставяне на изключителни права от страна на Възложителя при продажбата на следния недвижим имот (имота) ..... (подробно описание на имота), за продажна цена от ..... евро.

**Права и задължения на страните**

**6. Изпълнителят се задължава да посредничи за продажбата на имота като:**

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

6.2 По искане на Възложителя да го информира за пазарните цени на сравними имоти;

6.3 Извърши действия за продажба на имота, включващи, но не се ограничаващи до:

1	Въз основа на предоставените от Възложителя документи и информация изготвя и публикува рекламна обява за продажба на имота навсякъде, където прецени, вкл. в: 1.1. Печатни медии 1.2. Електронни медии, социални мрежи, интернет страницата си или в други сайтове за имоти по избор на Изпълнителя 1.3. Система за споделяне на ексклузивни оферти (MLS) между професионални посредници на пазара на имоти	Подпис Възложител	Подпис Изпълнител
	Да	Не	
	Да	Не	
	Да	Не	
2	Да постави на имота рекламното пано "ПРОДАВА СЕ" по дизайн на Изпълнителя	Подпис Възложител	Подпис Изпълнител

## НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

	Да	Не		
3	Да изготви и рекламира имота посредством видео разходка (заснемането се заплаща допълнително от Възложителя по предложение на трета страна) Подпис Възложител    Подпис Изпълнител			
	Да	Не		
4	Да организира "Ден на отворените врати" Подпис Възложител    Подпис Изпълнител			
	Да	Не		
5	Друго (описва се)			

6.4 Предоставя информация за имота на потенциални купувачи в съответствие с дадената от Възложителя информация и изготвената от Изпълнителя обява;

6.5 Организира съгласувани с Възложителя огледи на имота, в т.ч. и на всички потенциални купувачи, представлявани от професионално работещи агенции на недвижими имоти;

6.6 При поискване информира Възложителя за предприетите действия по изпълнение на този договор;

6.7 Информира Възложителя за всички предложения за закупуване на имота, за които е предоставена парична гаранция от потенциален купувач;

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 продажбата на имота документи и съдейства за снабдяването им;

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

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 сключване на кое да е от условията:

а) изпълнение предмета на договора;

б) отказ на Възложителя да сключи предварителен договор, а ако не се подписва предварителен договор - окончателен договор в нотариална форма при цената и условията за продажбата на имота, посочени в договора, с клиент, представен му от Изпълнителя.

7.2 Да извърши дистанционна проверка за тежести върху имота по електронен път в Имотния регистър при Агенция по вписванията или да се снабди с Удостоверение за тежести;

7.3 Да направи снимки, видеоклипове, 360-градусови панорамни снимки и виртуален тур на имота, измери площта на помещенията, състави опис на обзавеждането, получи информация относно техническите му характеристики, публикува обява за продажба на имота с посочено местоположение и предприеме каквото намери за необходимо за продажбата;

7.4 Да съставя и подписва протокол за проведен оглед на имота с трети лица;

7.5 Да получава парична гаранция от потенциални купувачи;

7.6 Да извършва посредническа услуга срещу възнаграждение и за Купувача на имота;

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

## НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

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

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

7.10 На направените за продажбата на имота разходи, вкл. такива за реклама и административно обслужване на сделката, при едностранно прекратяване на договора от Възложителя при изправност на Изпълнителя.

### 8. Възложителят се задължава:

8.1 Да предостави на Изпълнителя при подписване на този договор всички документи, удостоверяващи по несъмнен начин правото му на собственост:

		Данни за предоставения нотариален акт за собственост:
Да	Не	

		Данни за предоставения друг документ, удостоверяващ правото на собственост:
Да	Не	

		Данни за предоставените скица и или схема за самостоятелен обект от Агенция по геодезия, картография и кадастър:
Да	Не	

		Други предоставени документи (описват се):
Да	Не	

8.2 Да осигурява достъп за огледи на имота и при възможност да предостави на Изпълнителя ключ за достъп, както и да оказва съдействие за изпълнение на договора;

8.3 Да не рекламира, предлага за продажба, води преговори или продава имота самостоятелно или чрез посредничеството на друг посредник или трето лице. Възложителят възлага тези изключителни права единствено на Изпълнителя;

8.4 За срок от ..... месеца от изтичане/прекратяване на договора да не продава имота на купувач, представен от Изпълнителя или свързани с купувача лица;

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

8.6 Да уведоми Изпълнителя в 3-дневен срок от узнаване за промяна на обстоятелства по т.11.

### 9. Възнаграждение. Срокове за заплащане. Начин на плащане

9.1 Дължимото от Възложителя в полза на Изпълнителя възнаграждение е в размер на ..... % от продажната 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 задатъка (капарото) или първата вноска 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 получил задатък (капаро) или първа вноска, когато Възложителят не е единствен собственик на имота или се е отказал от предложени услуги на Изпълнителя по договора.

**НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ****10. Неизпълнение на договора. Обезщетения за неизпълнение**

10.1 Ако в рамките на действие на този договор Възложителят сключи сделка за продажба на имота с трето лице, вкл. и със свързани с него лица, без участието на Изпълнителя в нарушение на т.8.3 от договора, или сключи сделка за продажба с купувачи, представени 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 посочената в т.5. от този договор продажна 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. Декларации от Възложителя. Възложителят декларира, че:**

11.1 е единствен притежател на правото на собственост на имота

Да	Не
----	----

11.2 върху имота няма вещни тежести

Да	Не
----	----

11.3 няма действащи предварителни договори за покупко-продажба за имота

Да	Не
----	----

11.4 няма действащи договори за наем, заем за послужване и други правни форми, основаващи държане на фактическата власт по отношение на имота от лице, различно от него

Да	Не
----	----

11.5 предоставената по-горе информация е вярна

Да	Не
----	----

11.6 предоставените по-горе документи, установяващи правото на собственост, са истински

Да	Не
----	----

11.7 му е известно, че всяко плащане във връзка с покупко-продажба на недвижим имот с цена на сделката над 10 000 лева следва да бъде извършено по банков път

Да	Не
----	----

11.8 при промяна на адреса си за кореспонденция (посочения в заглавната част на този договор), незабавно ще уведоми Изпълнителя.

**12. Допълнителни условия:**

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

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

12.3 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;

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

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

12.6 Други (добавят се).

## НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

### 13. Срок на договора. Прекратяване

13.1 Срокът на договора е ..... месеца от момента на подписването му.

13.2 Настоящият договор се прекратява:

- 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.

### 14. Дефиниции:

„**Продажна 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 „Продажна цена“ се приема посочената цена в договора или допълнително споразумение между Възложителя и Изпълнителя.

„**Продажба 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.

„**Купувач, представен от Изпълнителя**“ е купувач, на който имотът е представен от Изпълнителя, от друга агенция или трето лице, с което Изпълнителят работи съвместно, или купувач, с който има подписан протокол за проведен оглед.

„**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 Купувачът или свързани с него лица са съдружници/акционери или участват в управлението на това дружество.

„**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