

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

**ДОГОВОР ЗА ГАРАНЦИЯ/
СРОЧНА ОФЕРТА за покупка на имот****1. Дата и час на договора:** Г., часа**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“;

- Офертната цена на имота е евро;

- Между страните има действащ договор за посредничество при покупка на недвижим имот от

- За имота има подписани договора за гаранция, от които са с предложена офертна цена от други възложители (потенциални купувачи);

- Към момента върху имота ☐ не е извършена проверка ☐ няма ☐ има следните тежести, изброени в т.7 и известни на Изпълнителя, а именно: ☐ т.7.3 ☐ т.7.4 ☐ т.7.5 ☐ т.7.6 ☐ т.7.7;

- Преди подписването на този договор Възложителят е извършил оглед на представения от Изпълнителя имот, описан в т.1 (имота), страните подписаха настоящия договор, с който:

5. Предмет на договора: Възложителят възлага, а Изпълнителят приема да води преговори и посредничи за покупката на следния недвижим имот, разположен, а именно:

..... №....., идентификатор със застроена площ от, в едно с прилежащите му

6. С подписване на настоящия договор Възложителят предава на Изпълнителя сумата от, като гаранция за закупуването на недвижимия/те, имот/и, описан/и по горе. Възложителят изрично заявява, че желае да закупи посочения в предходната точка имот при следните условия:

6.1 продажна цена в размер на (.....) за имота, описан в точка 1;

6.2 разходите по прехвърляне на собствеността (местен данък, такса вписване, нотариални такси за изповядване на сделката, такса за изготвяне на нотариален акт, в случай че има такава) се заплащат от Купувача (Възложителя) изцяло/ наполовина/ до%/ изцяло до размера на данъчната оценка;

6.3 размер на задатъка (капарото) при подписване на Предварителен договор за продажба -% (..... върху сто) от продажната цена на имота;

6.4 собствениците на описаните имоти да представят в деня на подписване на предварителния договор за покупко-продажба всички документи, легитимиращи ги като такива;

6.5 срокът за осъществяване на нотариална сделка след подписването на предварителен договор да е дни;

6.6 ползване на ипотечен кредит за покупка на имота;

6.7 други

7. Възложителят има право да се откаже от сключването на предварителен договор, а

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Изпълнителят се задължава да му върне сумата по т.6 в 3 дневен срок от получаване на писменото му уведомление за отказ, но не по-късно от изтичането на срока по т.9, ако се окаже, че за имота е налице:

7.1 неизправност на документите, удостоверяващи правото на собственост;

7.2 писмен отказ на избраната от Възложителя банка за отпускане ипотечен кредит за закупуване на имота поради съображения относно документите за правото на собственост или продавача/ите на имота;

7.3 възбрана;

7.4 вписана искова молба;

7.5 незаличена ипотека;

7.6 право на ползване;

7.7 вписан договор за наем.

8. При получаване на насрещно предложение от страна на продавача с условия, различни от посочените в т.6, Възложителят има право да отговори дали приема предложените условия в срок от дни. Ако в срока по т.9 Изпълнителят не договори условията по т.6 или други условия, при които Възложителят е съгласен да закупи имота, Изпълнителят се задължава да върне на Възложителя получената сума по т.6 в тридневен срок от изтичането на срока по т.9. Връщането ѝ не се счита за изпълнение на задълженията на Възложителя по Договора за посредничество при покупка.

9. При договаряне на условия, при които е съгласен да закупи имота, Възложителят се задължава до г. да сключи предварителен договор, като ако не е уговорено друго - да се яви за подписването му на г. в часа на адреса на Изпълнителя в гр.

10. Изпълнителят има право:

10.1 За срока на този договор да подпише повече от един договор за гаранция за имота по т.5 и да получи повече от едно предложение за покупка на имота;

10.2 Изпълнителят няма/има право по своя преценка в хода на преговорите да предаде останената гаранция изцяло или частично на продавача.

11. В случай че Възложителят откаже да сключи предварителен договор в срока и при условията на т.9, ще се счита, че Изпълнителят е изпълнил задълженията си по настоящия договор. В този случай Изпълнителят има право да задържи сумата по т.6 като обезщетение за неизпълнение на договора.

12. Допълнителни условия:

12.1 При подписване на предварителен договор между Възложителя и продавача на имота параметрите по Договора за гаранция се считат постигнати и сумата по т.6 се връща от Изпълнителя при изпълнение на задължението на Възложителя за плащане на възнаграждението по т.... от Договора за посредничество, посочен по-горе.

12.2 Всяка кореспонденция между страните ще се счита за валидна, ако е изпратена на посочените по-горе адреси и средства за комуникация. При тяхната промяна страната, за която това се отнася, е длъжна да уведоми писмено другата страна в еднодневен срок от настъпването ѝ. При изпълнение на това задължение всяка кореспонденция или съобщение между страните ще се счита за валидно връчена и извършена на посочените по-горе адреси и средства за комуникация;

12.3 Всички допълнителни споразумения между страните се оформят в писмен вид и са неразделна част от договора;

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

13. Дефиниции:

„Предложена офертна цена” е покупна цена, посочена в Договор за гаранция, равна или по-висока от офертната цена, и е налице получена от Изпълнителя сума като гаранция за закупуване на имота. При повече от един потенциален купувач, предложил офертната цена, се прилага „Ред за договаряне”.

„Ред за договаряне” е поредността, при която потенциалните купувачи имат право да договорят подписване на предварителен договор за имота, ако продавачът е представляван ексклузивно от Изпълнителя.

Първият по време потенциален купувач, предложил офертната цена, получава ексклузивното право да подпише предварителен договор в срока по т.9 от договора му за гаранция, като ако не бъде подписан предварителен договор от първия, ексклузивното право автоматично преминава на следващия по време потенциален купувач, предложил офертната цена, след което се нареждат останалите потенциални купувачи, подредени в низходящ ред по предложена покупна цена.

„Право на избор на продавача” е абсолютното и неотменимо право на продавача да избере потенциалния купувач, с който да подпише предварителен договор, независимо от реда за договаряне.

„Предварителен договор” по смисъла на този договор е и окончателният договор в нотариална форма, когато страните не са подписвали предварителен договор за покупко-продажба на имота.

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