



ДОГОВОР ЗА ПОСРЕДНИЧЕСТВО

при сделка с недвижим имот

1. Страни

Днес, _____ Г., В _____, между:

Клиент:	_____
ЕГН / ЛНЧ / ЕИК:	_____ Представяван от: _____
Адрес:	_____
Електронна поща / телефон:	_____
Качество:	☐ купувач ☐ продавач

наричан по-долу „Клиент“, от една страна, и

Посредник:	_____
ЕИК:	_____ Представяван от: _____
Седалище и адрес:	_____
Електронна поща / телефон:	_____

наричан по-долу „Посредник“, от друга страна, се сключи настоящият договор („Договорът“).

2. Предмет на възлагането

2.1. Клиентът възлага на Посредника да съдейства за намиране на насрещна страна и за подготовката на сделка с недвижим имот при следните параметри:

Имот / адрес / кадастрален идентификатор или критерии за търсене:	_____
Офертна цена / бюджет и валута:	_____
Други съществени условия:	_____

2.2. Възлагането е неексклузивно. Клиентът има право да извършва самостоятелни действия и да ползва услугите на други посредници. Възнаграждение по настоящия Договор се дължи единствено при условията на раздел 6. Изключителни права в полза на Посредника могат да бъдат уговорени само с отделно писмено споразумение, подписано от страните.

3. Срок и прекратяване

3.1. Договорът се сключва за срок от 30 календарни дни, считано от датата на подписването му, и може да бъде продължен само с изрично писмено споразумение между страните.

3.2. Клиентът може по всяко време в срока на Договора да прекрати едностранно възлагането с писмено уведомление до Посредника, без да дължи обезщетение и без да е длъжен да предоставя допълнителен срок за изпълнение. Прекратяването не засяга евентуално възникнало право на възнаграждение единствено в случаите и при условията на раздел 6.

4. Изпълнение на услугите

4.1. Посредникът се задължава да изпълнява възлагането добросъвестно, с грижата на добър търговец и съобразно интересите на Клиента. Посредникът организира представянето и огледите на имота, предава своевременно получените предложения и съдейства за обмена на необходимите документи по сделката.

4.2. Посредникът се задължава да съобщава на Клиента известните му съществени обстоятелства и несъответствията, установени при полагане на обичайната професионална грижа, да посочва източника на предоставяната информация и ясно да обозначава непроверените сведения. При поискване Посредникът предоставя на Клиента кратка писмена справка или отчет за извършената работа.

4.3. Клиентът предоставя наличната достоверна информация, уведомява Посредника за съществени промени и съдейства за предварително съгласуваните огледи. Решенията относно цената, избора на насрещна страна и сключването на сделката се вземат самостоятелно от Клиента.

5. Подготовка и преглед на документите

5.1. Посредникът предоставя на Клиента всички проекти на документи, изходящи от него или предоставени от трети лица във връзка със сделката, не по-късно от два работни дни преди предвиденото подписване, освен ако Клиентът изрично приеме по-кратък срок за конкретен документ. Клиентът има право да съгласува документите с избран от него адвокат. Такъв преглед не спира и не удължава автоматично срока на Договора.

5.2. Протоколът за оглед удостоверява единствено конкретния имот, участниците и датата на огледа. Подписването му не изменя и не допълва условията на настоящия Договор.

5.3. Възлагането по настоящия Договор обхваща фактическо посредничество при покупко-продажба на недвижим имот. Правни, данъчни и технически консултации, включително проверка на собствеността и правния статут на имота, се възлагат отделно на съответния специалист. Това разграничение не освобождава Посредника от задълженията му по раздел 4.

6. Възнаграждение

6.1. Страните избират и попълват един от следните варианти за възнаграждение:

- ☐ _____ % от действителната продажна цена на имота;
- ☐ фиксирана сума в размер на _____ евро;
- ☐ Клиентът не дължи възнаграждение на Посредника.

Посоченият размер е краен и включва ДДС, когато такъв се начислява. Размерът и начинът за определяне на възнаграждението се уговарят писмено между страните преди започване на работа по Договора.

6.2. Възнаграждението се дължи при сключване на окончателна сделка в нотариална форма, когато сделката е резултат от посредничеството и е сключена с насрещна страна, с която Клиентът е въведен в контакт по реда на раздел 12 в срока на Договора. Огледите, офертите, резервациите и предварителните договори са етапи от услугата и са включени в уговореното възнаграждение.

6.3. При изтичане или прекратяване на Договора Посредникът може в срок до три работни дни да предостави на Клиента писмен списък на лицата, с които Клиентът е бил въведен в контакт през срока на Договора, с посочване на конкретния имот и датата на въвеждането. Условията по т. 6.2 се прилагат и за сделка с лице от своевременно предоставения списък, сключена в срок до 60 календарни дни след изтичането или прекратяването на Договора. След изтичането на този период възнаграждение по настоящия Договор за последваща сделка не възниква.

6.4. Плащането се извършва по банкова сметка на Посредника в срок до пет работни дни след настъпване на условията по т. 6.2 или т. 6.3 и след получаване на надлежен счетоводен документ. За една сделка се дължи едно възнаграждение по настоящия Договор.

7. Разходи и допълнителни услуги

7.1. Уговореното възнаграждение включва обичайните разходи за изпълнение на възлагането, включително представяне на имота, реклама, комуникация и огледи. Допълнителна услуга или разход се заплаща само ако е предварително уговорен с писмено допълнително споразумение, подписано от страните.

7.2. Решението на Клиента да не приеме предложение, да промени параметрите на търсенето или продажбата, или да преустанови процеса, е част от свободата му на договаряне и само по себе си не представлява неизпълнение на Договора.

8. Плащания във връзка със сделката

8.1. Плащанията по сделката се извършват между страните по нея. Приемането, държането или превеждането на средства от Посредника за сметка на Клиента изисква отделно изрично писмено упълномощаване и споразумение, в което са посочени сумата, основанието, получателят, срокът и условията за освобождаване или връщане на средствата.

8.2. Документът, въз основа на който се предлага плащане на депозит, задатък или резервационна сума, се предоставя на Клиента за предварителен преглед по реда на раздел 5.

9. Отношения с други участници и конфликт на интереси

9.1. Преди Клиентът да поеме обвързващ ангажимент към конкретна насрещна страна, Посредникът го уведомява писмено дали има възлагане или право на възнаграждение и от тази насрещна страна, както и за всяко възнаграждение, такса или друг икономически интерес, който получава или може да получи от друг участник или препоръчан доставчик на услуги по сделката. Уведомлението посочва характера и размера на възнаграждението или начина за неговото определяне и се актуализира при промяна.

9.2. Посредникът може да оказва съдействие и на другата страна по сделката само при предварително разкриване на тези отношения и при запазване на поверителността и самостоятелността на решенията на Клиента. При възникване на несъвместимост с възлагането и/или конфликт на интереси Клиентът има право едностранно да прекрати Договора при условията на т. 3.2.

10. Представяне на имота

10.1. При продажба съдържанието на обявите, използваните снимки, цената и съществените условия се съгласуват писмено с Клиента преди публикуване или изменение. Представянето на имота следва да съответства на наличните действителни данни за него.

10.2. В срок до три работни дни след приключване на възлагането или след получаване на писмено искане от Клиента, Посредникът премахва обявите за имота от управляваните от него канали и подава искане за премахване на предоставените от него публикации в други платформи.

11. Документи, поверителност и лични данни

11.1. Поверителната информация, получена от Посредника от Клиента във връзка с изпълнението на Договора, се използва единствено за целите на възлагането и не се предоставя на трети лица извън необходимото за неговото изпълнение, без съгласието на Клиента, освен когато това се изисква от приложимото право. Посредникът обработва личните данни в съответствие с приложимото законодателство и предоставя необходимата информация относно обработването им.

11.2. Оригинални документи се предават на Посредника срещу опис, в който са посочени целта на съхранението и срокът за връщане. При приключване на възлагането Посредникът връща оригиналите и съхранява копия само доколкото това е необходимо за изпълнение на възложената работа или за спазване на законови задължения. Задължението за поверителност е безсрочно и продължава да действа и след прекратяването или изтичането на срока на Договора.

12. Комуникация и въвеждане в контакт с насрещна страна

12.1. Текущите уведомления и съгласувания между Клиента и Посредника могат да се извършват чрез посочените в Договора електронни адреси и средства за комуникация, освен когато законът или настоящият Договор изискват друга форма.

12.2. За целите на раздел 6 Клиентът се счита за въведен в контакт с конкретно лице относно конкретен имот само когато е извършен оглед на имота с участието на Посредника и е подписан от Клиента протокол за оглед, в който са посочени името или наименованието на лицето и конкретният имот. Само изпращане на информация или публикация, анонимно запитване, предоставяне на данни за контакт или друг предварителен контакт не се счита за въвеждане по смисъла на настоящия Договор.

12.3. Посредникът съхранява подписаните протоколи за оглед и документите, удостоверяващи извършеното съдействие. При поискване Посредникът предоставя на Клиента копие от съответния протокол за оглед.

13. Приложения, общи условия и изменения

13.1. Неразделна част от Договора са само приложенията, които са изрично приети и подписани от двете страни, а именно:

13.2. Общите условия на Посредника, ако такива съществуват или са приложими, не представляват част от настоящия Договор, освен ако не са изрично приети и подписани от Клиента като приложение към него. При противоречие между разпоредбите на настоящия Договор и съдържанието на стандартни формуляри и/или общи условия на Посредника, предимство имат разпоредбите на настоящия Договор.

13.3. Измененията и допълненията на настоящия Договор са валидни само ако са извършени в писмено споразумение, подписано от двете страни. Текущата кореспонденция по т. 12.1 служи за изпълнение на Договора и сама по себе си не изменя срока, възнаграждението или обхвата на възлагането.

14. Приложимо право и заключителни условия

14.1. За настоящия Договор се прилага българското право. Страните полагат добросъвестни усилия за доброволно уреждане на възникналите между тях спорове и разногласия, без това да ограничава правото на всяка от тях да се обърне към компетентния съд при условията и по реда, предвидени в закона.

14.2. Всички уведомления, съобщения и други изявления между страните във връзка с настоящия Договор се извършват в писмена форма и се изпращат на следните адреси и електронни адреси:

За Клиента	За Посредника
Адрес: _____	Адрес: _____
E-mail: _____	E-mail: _____
Телефон: _____	Телефон: _____

14.3. Телефонните номера могат да се използват за оперативна комуникация между страните, включително чрез приложения за електронна комуникация, но не заместват писменото уведомяване по настоящата клауза, когато за дадено изявление Договорът или законът изисква писмена форма.

14.4. Всяка страна е длъжна своевременно да уведоми другата за промяна в посочените данни за контакт. До получаване на такова уведомление съобщенията, изпратени на последно посочения адрес или електронен адрес, се считат за надлежно изпратени.

Договорът се подписва в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

ЗА КЛИЕНТА	ЗА ПОСРЕДНИКА
Име: _____	Име: _____
Подпис: _____	Подпис: _____
Дата: _____	Дата: _____