



ОБЩИ УСЛОВИЯ

за посредническата дейност, свързана с покупко-продажба, отдаване под наем и наемане на недвижими имоти от „НЮ МАП“ ООД

А. ПРЕДМЕТ

1. „НЮ МАП“ ООД осъществява посредническа дейност свързана с покупко-продажба, отдаване под наем и наемане на недвижими имоти и по тези ОБЩИ УСЛОВИЯ сключва ДОГОВОРИ ЗА ПОСРЕДНИЧЕСТВО като посредник с Клиенти (наричани също така и Възложители).
2. Адресът за кореспонденция на „НЮ МАП“ ООД е: 5800, гр. Плевен, ул. „Стоян Заимов“ № 1, ет.1; e-mail: admin@newmap.bg, тел: 0889228904.
3. Настоящите Общи условия в тяхната цялост или части от тях се прилагат винаги и във всички случаи, когато между НЮ МАП и физическо и/или юридическо лице, (наричано „Клиент“, или „Възложител“) се осъществи контакт по повод предоставянето на информация, свързана с търсене и предлагане на недвижими имоти (било за покупко-продажба, било по повод на наемни отношения) или се договарят условия по сключването на Договор за посредничество за осъществяване на сделка с недвижим имот или винаги когато има сключен Договор за посредничество.

Б. ТЕРМИНОЛОГИЯ

4. Значението на използваните и посочени по-долу термини и определения в Общите условия на Договорите за посредничество, сключвани с ВЪЗЛОЖИТЕЛИТЕ (КЛИЕНТИТЕ) на НЮ МАП и другите документи, използвани от НЮ МАП по повод осъществяването на посредничество при сделки с имоти, е следното:
 - 4.1. Под „Сделка“ се разбира сключването с посредничеството на НЮ МАП на предварителен и/или окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот или Договор за наем на недвижим имот между две страни, едната от които или и двете страни е/са клиент/и на НЮ МАП. За избягване на всякакви съмнения и различия в тълкуването, сделка е и прехвърлянето на собствеността на недвижим имот/и на трето лице и/или на КЛИЕНТ на АГЕНЦИЯТА, на трето лице и/или на КЛИЕНТ с помощта на посредничеството на АГЕНЦИЯТА като недвижимо имущество; привличането на трето лице и/или на КЛИЕНТ като инвеститор в Имота/ите, включително и чрез директно финансиране, апорт, покриване или обезпечаване на банков заем, или всякаква друга форма на инвестиране или на съвместна дейност във връзка с Имота/ите и т.н.
 - 4.2. „Имот“ е недвижимият имот, описан в „Договор за посредничество“, описан в „Протокол за оглед“, организиран от НЮ МАП и/или имот, за който Клиентът е получил информация от НЮ МАП.
 - 4.3 „Клиент“ на НЮ МАП, наричан също и ВЪЗЛОЖИТЕЛ е физическо или юридическо лице, което получава информация от НЮ МАП, свързана с търсене и предлагане на недвижими имоти по повод осъществяваната дружеството посредническа дейност при сделки с недвижими имоти и/или е обвързано по Договор за посредничество с НЮ МАП. Клиентът на НЮ МАП може да няма сключен писмен Договор за посредничество, а устно сключен Договор за посредничество, както и да бъде клиент на друг посредник, с когото НЮ МАП има търговски отношения.
 - 4.4 Под „Договор за посредничество“ и/или „Поръчка“ се разбира Договорът, с който клиентите възлагат на НЮ МАП, а дружеството приема да им посредничи при осъществяването на сделка с недвижим имот, срещу заплащане на посредническо (наричано също и „комисионно“) възнаграждение.
 - 4.5. За „Продажна цена на имот“ се приема сумата, посочена в Предварителния договор за покупко-продажба, в случай че такъв договор липсва, сумата посочена в окончателния договор за покупко-продажба на имота.
 - 4.6. За „Наемна цена на имот“ се приема сумата, определяща средния месечен наем на имота, съгласно Договора за наем и неговия срок.
 - 4.7. За „Исканата от Клиента на НЮ МАП цена“ се приема сумата, посочена в Договора за посредничество, в Анексите към Договора за посредничество, в кореспонденцията по имейл и/или входяща на хартиен носител в офиса на НЮ МАП, като за избягване на недоразумения за искана от КЛИЕНТА цена, ще се счита тази, която последна по дата е достигнала до знанието на НЮ МАП по изброените по-горе начини.
 - 4.8. „Оглед“ е организирана от НЮ МАП, по искане на КЛИЕНТ, среща на територията на имот, за който имот КЛИЕНТЪТ предварително е получил информация от НЮ МАП, която среща се осъществява с цел запознаване на място с характеристиките и състоянието на имота по повод намерения на КЛИЕНТА за осъществяването на сделка с недвижимия имот.
 - 4.9. „Протокол за оглед“ е частен документ, удостоверяващ дата и час на проведен оглед на недвижим имот.
 - 4.10. Под „Посредническо възнаграждение“ (или Комисионно възнаграждение), се разбира договореното при условията на Договора за посредничество възнаграждение на НЮ МАП за предоставени услуги.
 - 4.11. „Обичайно посредническо възнаграждение“ на НЮ МАП е в размер на:
 - 4.11.1. 3% (три процента) без вкл. ДДС от продажната цена без вкл. ДДС, но не по-малко от 1000 (хиляда) лева без вкл. ДДС - при сделки за покупко-продажба;
 - 4.11.2 половин средномесечен наем без вкл. ДДС, но не по-малко от 250 (двеста и петдесет) лева без вкл. ДДС - при сделки с наеми на жилищни имоти;

4.11.4. един средно месечен наем без вкл. ДДС, но не по-малко от 500 (петстотин) лева без вкл. ДДС - при сделки с наеми на търговски и офис площи.

4.12. За „Минимални разноски“ по изпълнение на Договора за посредничество се приемат 25% (двадесет и пет процента) без вкл. ДДС от стойността на договореното възнаграждение по него или от Обичайното посредническо възнаграждение.

В. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРИ ЗА ПОСРЕДНИЧЕСТВО

5. КЛИЕНТ на НЮ МАП, подписал Договор за посредничество за продажба на имот, декларира, че е собственик на имота и действа със съгласието на останалите съсобственици, (или ако не е собственик, че има валидна представителна власт и пълномощното му не е нищожно или оттеглено), че всички останали собственици са съгласни с продажбата на имота, че имотът има необходимите за продажбата документи за собственост, както и че имотът няма тежести (ипотеки, възбрани, искови молби, учредени вещни права и др.), освен изрично посочените в договора и че няма обективни причини, които пречат за продажбата на имота.

6. В случаите, когато възложителите по сключен договор за посредничество са повече от един, техните задължения по договора са солидарни.

7. НЮ МАП и КЛИЕНТИТЕ могат да сключват Договори за посредничество по между си, както и споразумения, анекси и други документи, свързани с осъществяването на посредническа дейност от разстояние като за целта използват електронна поща, куриерска или пощенска пратка.

Г. ОТКАЗ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОСРЕДНИЧЕСТВО

8. НЮ МАП може да откаже сключването на Договор за посредничество или да прекрати едностранно с писмено уведомление до ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ/ИТЕ такъв договор в следните случаи:

8.1. ако поставените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ изисквания и/или условия противоречат на постигнатите предварителни договорености или на настоящите Общи условия;

8.2. ако поставените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ изисквания и/или условия не са съобразени с пазарната конюнктура и/или противоречат на добрите нрави;

8.3. ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ прояви некоректно или неуважително отношение към НЮ МАП или към негов служител/и.

Д. ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ПРАВА /ЕКСКЛУЗИВИТЕТ/

9. При договорени изключителни посреднически права (ексклузивитет) за продажба или за отдаване под наем на недвижим имот, КЛИЕНТЪТ на НЮ МАП поема задължението да не предлага имота за продажба и/или отдава имота под наем сам, чрез трето лице или чрез друг посредник, както и да не провежда огледи на имота без присъствието на представител на НЮ МАП. В случай, че за имота бъде сключен предварителен договор или имотът бъде продаден с окончателен договор в срока на сключения Договор за посредничество с клауза за ексклузивитет с НЮ МАП, поради естеството на ексклузивните права се счита, че имотът е продаден с посредничеството на НЮ МАП, с всички произтичащи от това права, задължения, отговорности и последици. В случай, че имотът бъде отдаден под наем в срока на сключения Договор за посредничество с клауза за ексклузивитет, поради естеството на ексклузивните права се счита, че имотът е отдаден под наем с посредничеството на НЮ МАП, с всички произтичащи от това права, задължения, отговорности и последици.

10. При условията на сключен Договор за посредничество с договорени изключителни посреднически права (ексклузивитет) за покупка или за наемане на недвижим имот, КЛИЕНТЪТ на НЮ МАП поема основното задължение да не търси имот за покупка или за наемане сам, чрез трето лице или чрез друг посредник и да не провежда огледи за закупуване или наемане на имот без присъствието на представител на НЮ МАП и ако в срока и при условията на сключен Договор за посредничество с клауза за ексклузивитет, сключи предварителен договор за закупуване на имот и/или закупи недвижим имот с окончателен договор, поради естеството на ексклузивните права се счита, че имотът е закупен с посредничеството на НЮ МАП с всички произтичащи от това права, задължения, отговорности и последици от тази презумпция. В случай, че КЛИЕНТЪТ наеме недвижим имот, поради естеството на ексклузивните права се счита, че имотът е нает с посредничеството на НЮ МАП с всички произтичащи от това права, задължения, отговорности и последици от тази презумпция.

Е. ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

11. НЮ МАП организира и провежда огледи на недвижими имоти с клиенти при сключен Договор за посредничество. За провеждането на организирани от НЮ МАП огледи на недвижими имоти се съставя Протокол за оглед. Протоколът за оглед е неразделна част от Договора за посредничество и документира следните фактически отношения и обстоятелства от съществено значение за осъществяването на предмета на Договора за посредничество:

11.1. С подписването на Протокола за оглед, клиентът по Договор за посредничество за покупка или наемане на недвижим имот, потвърждава че имотът, предмет на огледа, му е предложен и показан и че НЮ МАП го е информирало относно имота.

11.2. С подписването на Протокола за оглед КЛИЕНТЪТ по Договор за посредничество за продажба или отдаване под наем на недвижим имот потвърждава, че потенциалния/те купувач/и или наемател/и, доведен/и на оглед на имота му, е/са предоставен/и от НЮ МАП, в качеството му/им на клиент/и с посредничеството на НЮ МАП.

12. Протоколът за огледа се води в един оригинален екземпляр, който остава за НЮ МАП, както и два броя напълно идентични с оригинала копия, по едно от които за КЛИЕНТИТЕ.

13. В случаите, когато КЛИЕНТ/И на НЮ МАП независимо дали по Договор за посредничество за продажба на недвижим имот или отдаване под наем, или по Договор за посредничество за закупуване на недвижим имот или наемане не присъства/т лично на огледа, а упълномощи/ят устно и/или писмено трето лице, което да го/ги представлява по време на огледа то в този случай устно и/или писмено Упълномощеното от КЛИЕНТА трето лице е задължено да подпише протокола за оглед, а КЛИЕНТЪТ приема, извършените действия от третото лице като свои.

14. При попълване на Протокол за оглед е възможно обозначението и/или адреса на имота, предмет на огледа, да бъде описано различно от обозначението и адреса му според документа за собственост, поради обстоятелствата, че Настоящият административен адрес на имота може да е променен, а в документа за собственост присъства стария адрес, поради факта, че Имотът по документи е с различен статут от фактическия, възможно е различно описание на имота поради непредставянето и/или липса на валидни документи за собственост при сключването на Договор за посредничество или при провеждането на огледа, друга възможност е поради факта, че Служителят на НЮ МАП е въведен в заблуждение, относно съществените характеристики на имота, необходими за точната му индивидуализация.

Ж. СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

15. В качеството си на посредник по сделки с недвижими имоти, НЮ МАП подготвя и участва при сключването на предварителния договор за покупко-продажба на имота или на договор за наем на имота.

16. Предварителният договор или договорът за наем се съставя в съответния брой еднообразни екземпляри с копие за НЮ МАП.

17. НЮ МАП поема задължението да съдейства на страните за намирането на взаимноизгодни решения при възникнали спорове и за изглаждането на противоречия, НЮ МАП не гарантира изпълнението на поетите от страните задължения по сключените договори и не е отговорно за неизпълнението им.

З. ПОСРЕДНИЧЕСКИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

18. КЛИЕНТЪТ на НЮ МАП дължи възнаграждение при условията, посочени в сключения Договор за посредничество. Отказът на КЛИЕНТА от гарантираното с договора обслужване, осигурено от НЮ МАП, не е повод за намаляване или неплащане на възнаграждението посочено в договора, същото се дължи поради самия факт на свързване на страните по сделката.

19. Размерът, срокът и начините на плащане на Възнаграждението за извършване на посредническата услуга се определя, съгласно сключения договор.

20. КЛИЕНТЪТ-продавач или наемодател на имот дължи посоченото в договора за посредничество възнаграждение и в случаите когато:

20.1. след прекратяването на договора за посредничество сключи сделка с клиент, предоставен му от НЮ МАП.

20.2. имотът е съсобствен, независимо от това, че останалите съсобственици не са страна по договора за посредничество. В този смисъл Възложителят по договора за посредничество дължи изцяло договореното възнаграждение, без значение квотата му от собствеността върху имота.

20.3. сключи сделка за имота със свързано с клиент на НЮ МАП лице, по смисъла на §1, ал.1 от Търговския закон или лице, с което клиентът е в близки, приятелски или колегиални отношения, или лице, на което клиентът е кредитор или длъжник, или лице, присъствало като придружител на клиента при провеждането на огледите на имота, или лице изискало от НЮ МАП и получило от името на клиента информация за имота по повод осъществяването на посредническа сделка.

20.4. сключи с клиент на НЮ МАП или със свързано с него лице по смисъла на тези Общи условия друг вид сделка, имаща вещноправен ефект върху имота (замяна, дарение, учредяване или продажба на право на строеж, или учредяване право на ползване, продажба на Едноличен търговец или Търговско дружество, в които Осигуреният имот се явява актив и др.) или сключи сделка с клиент за друг свой имот (или имот собственост на свързано лице), находящ се в една и съща сграда с имота предмет на договора.

21. КЛИЕНТЪТ купувач или наемател дължи посоченото в договора за посредничество възнаграждение и в случаите когато:

21.1. след прекратяването на договора за посредничество, сключи сделка с имот, който е бил предмет на Протокол за оглед.

21.2. сключи сделка с имот по чл. 21.1. чрез свързано лице, по смисъла на §1, ал.1 от Търговския закон или чрез свързано лице по смисъла на тези Общи условия лице, а именно: трето лице, действащо в полза на Клиента, или лице, в чиято полза действа Клиента, или лице, с което клиента е в близки, приятелски или колегиални отношения, или лице, на което клиента е кредитор или длъжник.

21.3. сключи лично или чрез свързано лице по смисъла на тези Общи условия друг вид сделка, имаща вещно-правен ефект върху имот по чл. 21.1 като замяна, дарение, учредяване или продажба на право на строеж, или учредяване право на ползване, продажба на Едноличен търговец или Търговско дружество, в които Осигуреният имот се явява актив и др.

22. Предвид приетите от страните отношения, съгласно тези Общи условия, при договорени изключителни посреднически права за осъществяване на сделка с недвижим имот, Възложителят дължи договореното възнаграждение, ако в срока на договора за посредничество, сключи сделка по предмета на този договор, без да е необходимо доказване дали сделката е осъществена с посредничеството на НЮ МАП.

23. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ по договор за посредничество дължи допълнително възнаграждение по споразумение, ако възложи на НЮ МАП действия, свързани с ремонт и поддръжка на имота, заличаване на тежести върху имота, осигуряване на

документи и преписи от документи, изготвяне на нотариални актове, представителство и други действия от сходен характер.

24. Винаги когато размерът на дължимото възнаграждение не може да бъде установен или доказан с писмен договор за посредничество, се приема че Договорът за посредничество е устен, а за дължимо възнаграждение се приема обичайното възнаграждение на НЮ МАП за подобен вид посреднически сделки.

25. Винаги когато падежът на дължимото посредническо възнаграждение не може да бъде установен или доказан с писмен договор за посредничество, се приема, че падежът на възнаграждението е както следва:

25.1. по сделки за покупка или продажба на имоти - на датата на сключване на предварителен договор за покупко-продажба, а ако не е сключен такъв договор, на датата на подписване на окончателен договор за покупко-продажба на имота, преди вписването на същия.

25.2. по сделки за наеми на имоти - на датата на сключване на Договора за наем.

26. НЮ МАП може да договаря с клиенти различни от обичайните комисионни възнаграждения, както и да договаря различни по размер възнаграждения в зависимост от вида на имота, пазарната конюнктура, фактическата и правна сложност на сделката, както и да работи без комисионно възнаграждение по определени сделки с оглед корпоративни и конюнктурни съображения, когато това е изрично посочено в информацията за предлаганите имоти или договорено с клиента.

И. ОТГОВОРНОСТИ

27. Ако Възложителят не изпълни обещание за сделка или се откаже от Договора за посредничество, в зависимост от степента на изпълнение на задълженията на НЮ МАП, същата има право да иска или минималните разноски или обичайното възнаграждение за свършената работа.

28. Ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ по сключен договор за посредничество не изпълни задълженията си по клаузата за предоставени изключителни посреднически права или прекрати Договора преди срока, той дължи на НЮ МАП НЕУСТОЙКА в размер на 50% от договореното посредническо възнаграждение, независимо от предвидените останали последици от това неизпълнение.

29. Ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ забави изплащането на възнаграждение и/или неустойка по договор за посредничество, той дължи лихва върху главницата в размер на 0.5% за всеки просрочен ден, но не повече от 15% от размера на възнаграждението.

30. Ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ сключи сделка с клиент или имот предмет на Договор за посредничество, съгласно сключен Договор за посредничество, без знанието на НЮ МАП или забави изплащането на възнаграждение по договор за посредничество повече от 30 дена от датата на падежа, или откаже да плати уговореното възнаграждение, или плати само част от него, НЮ МАП има право да иска заплащане на договореното посредническо възнаграждение, заедно с неустойка в размер от 50% върху главницата.

К. УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ. ПРИЛОЖИМ ЗАКОН

31. НЮ МАП събира, обработва и предоставя информация, в качеството си на администратор на лични данни съгласно Закона за защита на личните данни.

32. Всякакви спорове по изпълнението на Договори за посредничество и/или Общите условия, включително споровете за тяхното тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване, както и спорове свързани с попълване на празноти в Договорите за посредничество или свързани с дейността на НЮ МАП документи и/или тези Общи условия или привеждането им в съответствие с нововъзникнали обстоятелства, ще се уреждат по взаимно съгласие между страните или ако това се окаже невъзможно, ще се отнасят за решаване от компетентния граждански съд.

33. Настоящите Общи условия са одобрени от Управителя на НЮ МАП ООД на 18.04.2019 г. и са публикувани на интернет страницата ѝ на адрес: www.newmap.bg