

Umowa pośrednictwa sprzedaży/wynajmu, zamiany, wydzierżawienia nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży / wynajmu, zamiany, wydzierżawienia nr

Zawarta w dniu..... w pomiędzy firmą CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI ze Strzałkowa ul. 22 Lipca 29, NIP 667-000-75-10 reprezentowanej przez Edmunda J. Lazarkę zwanego dalej POŚREDNIKIEM, a.....zamieszkałym w przy ulicy.....dowód osobisty.....
PESEL..... NIP tel.zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM.

§1
Zamawiający zleca, a pośrednik zobowiązuje się do dokonania dla Zamawiającego czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i przygotowań niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży, wynajmu, zamiany, wydzierżawienia nieruchomości, a Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi wynagrodzenia.

§2
Przedmiot transakcji stanowi nieruchomośćpołożona w
przy ulicygmina.....KW nr o uzgodnionej wartości ofertowej brutto.....zł, słownie.....

zawierającej wynagrodzenie pośrednika. Podwyższenie ceny ofertowej, może nastąpić pod warunkiem jej akceptacji przez Pośrednika, oraz po podpisaniu aneksu do umowy przed wskazaniem przez Pośrednika potencjalnego nabywcy.

§3
Zamawiający oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość jest jego własnością / przysługuje mu prawo do dysponowania wyżej wym. nieruchomością na dowód czego przedkłada odpowiednie pełnomocnictwa lub dokumenty oraz: jest wolna od wad prawnych, praw osób trzecich, nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia, oraz nie toczy się żadne postępowanie którego przedmiotem jest ta nieruchomość oraz, że dane podane przez Niego dane w karcie opisowej nieruchomości są prawdziwe i podane według jego najlepszej wiedzy. Za szkody wywołane przez Zamawiającego należy się Pośrednikowi odszkodowanie.

§4
1. Zamawiający i Pośrednik ustalają, że wynagrodzenie za czynności objęte niniejszą umową wynosi:
1.przy sprzedaży, zamianie,% ceny ofertowej nieruchomości + VAT
2. przy wynajmie-dzierżawie – jednomiesięczny czynsz + VAT i że staje się ono w całości wymagalne w dniu podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży /wynajmu, zamiany, wydzierżawienia lub zawarcia umowy rozporządzającej przenoszącej prawa do nieruchomości (ostatecznej).
2. Jeżeli zawarcie umowy rozporządzającej poprzedzone jest umową przedwstępną lub umową zobowiązującą, to w dniu podpisania takiej umowy powstaje po stronie Pośrednika wymagalne roszczenie o zapłatę połowy wynagrodzenia, roszczenie zaś co do pozostałej połowy powstaje i staje się wymagalne w dniu zawarcia umowy rozporządzającej.
3. Roszczenie Pośrednika o zapłatę wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 powstaje także w wypadku, gdyby Zamawiający zawarł którąkolwiek z umów, o jakich mowa w § 1,2 bez udziału Pośrednika.

§5
Umowa została zawarta na okres.....miesiący to jest do dniana zasadach wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji sprzedaży /wynajmu, zamiany, wydzierżawienia za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą.
Po upływie powyższego terminu umowa podlega automatycznemu przedłużeniu na okres kolejny na warunkach podanych w niniejszej umowie, o ile Strony w terminie 7 dni przed upływem okresu jej obowiązywania nie postanowią inaczej.
Firma CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI – Pośrednik Edmund J. Lazarek uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonaniu w/w transakcji polegające na: 1.Zamawiający zobowiązuje się dokonać wyżej określonej transakcji tylko przez firmę CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI – pośrednik Edmund J. Lazarek bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kupującym a jednocześnie Zamawiający zobowiązuje się zaniechać samodzielnego prowadzenia czynności poszukiwania klientów oraz kierowania do Pośrednika osób, które wykazują zainteresowanie nabyciem nieruchomości. 2. W przypadku sprzedaży, zamiany, wynajmu, wydzierżawienia oferowanego przedmiotu bez udziału firmy CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI – Pośrednik Edmund J. Lazarek Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Pośrednikowi nie później niż przy podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotu transakcji, umowy wynajmu, wydzierżawienia, bez osobnego wezwania, wynagrodzenie określone w paragrafie 4 bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji. Wyżej wym. wynagrodzenie obejmuje pokrycie strat poniesionych przez Pośrednika oraz utraconych przez niego korzyści
Roszczenie Pośrednika o zapłatę wynagrodzenia, o którym mowa w §4 powstaje także w wypadku, gdyby Zamawiający zawarł którąkolwiek z umów, o jakich mowa w § 1,2 bez udziału Pośrednika co do której otrzymał wskazanie adresowe. Zasada opisana w pkt 3 obowiązuje również w przypadku zawarcia przez Zleceniodawcę umowy z osobą związaną z kontrahentem skojarzonym przez Pośrednika.

4. Za osobę związaną uważa się:
- w przypadku osoby fizycznej: wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, małżonków i powinowatych a także osoby mieszkające z klientem skojarzonym przez Pośrednika;
- w przypadku osoby prawnej: członków władz tej osoby, wspólników i akcjonariuszy spółek kapitałowych oraz osób z nimi związanych wymienionych powyżej.
5. Roszczenie Pośrednika o zapłatę wynagrodzenia, o którym mowa w §1,2,4 powstaje także w wypadku, gdyby Zamawiający zawarł którąkolwiek z umów, o jakich mowa w § 1 co do której otrzymał wskazanie adresowe bez udziału Pośrednika w okresie 12 m-cy po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu.
6. Biuro potwierdzi odbiór wynagrodzenia fakturą wystawioną dla Zleceniodawcy z pieczęcią PFRN z numerem licencji i podpisem licencjonowanego pośrednika wykonującego faktyczne czynności pośrednictwa.

§6
1. Zamawiający zobowiązuje się przedłożyć Pośrednikowi wszelkie prawnie wymagane dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia prawa do nieruchomości opisanej w § 2 oraz przekazać mu wszelkie informacje przydatne w dokonywaniu czynności pośrednictwa, a także będzie współdziałać z Pośrednikiem w wykonywaniu tych czynności, zwłaszcza uzgadniać z nim w miarę potrzeby zmianę wysokości proponowanej ceny ofertowej nieruchomości.
2.Zamawiający oświadcza, że przekazane przez niego informacje o zgłoszonym przedmiocie są zgodne z rzeczywistością i że nie istnieją przeszkody (prawno-techniczne) w dokonaniu przedmiotowej transakcji zarówno w zgłoszonym przedmiocie, jak też po stronie władających nim.
3.Zamawiający upoważnia Pośrednika do rozpowszechnienia wszelkich informacji o zgłoszonej nieruchomości (zdjęcia, informacje, dane) w sposób i w miejscach, oraz środkach przekazu wybranych przez Pośrednika wg jego uznania i upoważnienia w razie potrzeby do oznakowania zgłoszonej nieruchomości (np. banery, tablice).
4.Przedsiębiorca może utrzymywać i rozpowszechniać za pomocą urzędów rejestrujących obraz oferowane do sprzedaży nieruchomości. Zamawiający oświadcza, że jest w pełni uprawniony do wyrażania zgody określonej w niniejszym paragrafie i w razie naruszenia praw osób trzecich, Zamawiający zaspokoi roszczenia skierowane do Pośrednika. Pośrednik nie bierze odpowiedzialności za dostęp do nieruchomości i mienie w niej pozostawione.
5.Zamawiający upoważnia Przedsiębiorcę do gromadzenia dokumentów i danych niezbędnych do obrotu nieruchomością -przedmiotem transakcji.
6.Zamawiający niniejszym upoważnia Pośrednika do wykonywania czynności pośrednictwa także na rzecz innych niż Zamawiający stron w/w przedmiotowej transakcji, jeśli Pośrednik się na to zdecyduje.

§7
1. Pośrednik oświadcza, że zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa posiada licencję zawodową pośrednika w obrocie nr 5575 a także oświadcza, że jest członkiem Poznańskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (PSP) i że obowiązują go rygory prawne przewidziane dla pośredników w obowiązujących ustawach, a także w Kodeksie Etyki i Standardach Zawodowych Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, uchwalonymi przez Polską Federację Rynku Nieruchomości. Nadto oświadcza, że zawarł z PSP umowę o dostęp i korzystanie z Systemu MLS, regulującego - zgodnie z definicjami zawartymi w jego Regulaminie - wielokrotne oferowanie ofert oraz współpracę między pośrednikami w obrocie nieruchomościami.
2. Pośrednik zobowiązuje się na żądanie Zamawiającego przedłożyć mu zarówno licencję, jak i inne dokumenty, o których mowa w pt. I.
3. Pośrednik oświadcza nadto, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także oświadcza, że ponosi ona odpowiedzialność zawodową, określoną w obowiązującym ustawodawstwie za czynności objęte niniejszą umową za prace wykonywane przez inne osoby, działające pod jej nadzorem i że ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej obejmuje również wspomniane wyżej działania tych innych osób.

§8

IPośrednik zobowiązuje się do:

- 1) niezwłocznego zgłoszenia nieruchomości do Systemu MLS, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy, a także przekazania informacji o nieruchomości innym, współpracującym z nim pośrednikiem.
 - 2) dokonywania ogłoszeń i innych działań marketingowych mających na celu sprzedaż/wynajem, zamianę, wydzierżawienie nieruchomości
 - 3) dokonywana prezentacji oferowanej nieruchomości potencjalnym nabywcom, w terminach i w sposób uzgodniony z Zamawiającym
 - 4) udział w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy zbycia/wynajmu, zamiany, wydzierżawienia nieruchomości.
 - 5) pomocy i współdziałania z Zamawiającym w przygotowaniach transakcji, zarówno gdy idzie o umowę przedwstępną, o umowę zobowiązującą do przeniesienia własności, jak i o umowę rozporządzającą przenosić prawa do nieruchomości.
2. Pośrednik i Zamawiający zgodnie ustalają że czynności o których mowa w § 1 niniejszej umowy, dokonywane przez inne osoby działające w imieniu Pośrednika traktowane są tak, jak gdyby dokonał ich sam Pośrednik.

§9

- 1) Zamawiający zobowiązuje się nie dokonywać w czasie trwania niniejszej umowy żadnych zleceń w zakresie objętym jej przedmiotem jakimkolwiek innym podmiotowi, w szczególności - innemu biurowi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, pod rygorem obowiązku zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości równej wynagrodzeniu wyliczonemu odpowiednio w oparciu o zapisy § 4 niniejszej umowy, przy czym podstawa jego obliczenia nie może być niższa aniżeli pierwotnie proponowana cena ofertowa nieruchomości.
- 2) Zamawiający zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Pośrednika o wszelkich faktach świadczących o zainteresowaniu kupnem nieruchomości ze strony jakichkolwiek osób, a w szczególności o wszelkich ofertach i zaproszeniach do negocjacji składanych bez udziału Pośrednika, pod rygorem zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości równej wynagrodzeniu wyliczonemu odpowiednio w oparciu o zapisy § 4 niniejszej umowy, przy czym podstawa jego obliczenia nie może być niższa aniżeli pierwotnie proponowana cena ofertowa nieruchomości.

§10

Strony uzgadniają, że rozwiązanie umowy pośrednictwa zawartej na zasadzie wyłączności w czasie jej trwania wymaga formy pisemnej i jest możliwe tylko w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających jej sprzedaż, oraz po łącznym spełnieniu następujących warunków :

- po podpisaniu przez Zamawiającego oświadczenia o zaistnieniu ww. warunków
- po pokwitowaniu przez Zamawiającego listy osób, które otrzymały wskazane adresowe przedmiotowej nieruchomości
- po podpisaniu przez Zamawiającego zobowiązania do zapłaty w terminie 7 dni od zbycia nieruchomości wynagrodzenia ustalonego w § 4 w przypadku zbycia nieruchomości w okresie jednego roku od dnia rozwiązania umowy pośrednictwa.
- po uiszczeniu w terminie 7 dni od rozwiązania umowy pośrednictwa zryczałtowanej kwoty wysokości..... stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa

§11

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez zamawiającego przed upływem terminu wyłączności lub nie przystąpienia do umowy sprzedaży/wynajmu, zamiany, wydzierżawienia po złożeniu w tej sprawie i oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży/wynajmu, zamiany, wydzierżawienia na wzajemne uzgodnionych warunkach, zapłąca firmie CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI – Pośrednik Edmund J. Lazarek należną prowizję określonym § 4 w terminie 3 dni od daty rezygnacji.

§12

Strony ustalają, że odsetki za zwłokę płatności wymienionych w § 4-11 , wynoszą za każdy rozpoczęty dzień od dnia wymagalności% należnej kwoty.

§13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami tej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego

§14

Zamawiający oświadcza, że projekt umowy został Mu wcześniej zaprezentowany, a warunki umowy stanowią wynik negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem i są przez Niego zaakceptowane. Zamawiający oświadcza również, że nie zawarł żadnej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w innych firmach zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami

§15

Zachowanie tajemnicy

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonaniem umowy.
2. Biuro jako instytucja obowiązana może przekazywać informacje dotyczące transakcji Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej w myśl ustawy z dnia 16 listopada 2000 (Dz.U. nr 116, poz.1216 z późniejszymi zmianami
- 3.Zamawiający oświadcza, że nie będzie rozpowszechniał otrzymanych ofert od Pośrednika oraz zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania za poniesioną szkodę, związaną z rozpowszechnianiem przez niego uprzednio otrzymanych ofert.
- 4.Zamawiający wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych niezbędnych do realizacji umowy zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych

§16

Zamawiający zobowiązuje się do niezwłocznego uaktualnienia informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jeżeli w jej stanie zajął zmiany mające wpływ na cenę ofertową. Zamawiający zobowiązuje się również okazać przyszłemu nabywcy nieruchomości, jej granice, przed podpisaniem umowy przedwstępnej lub aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości..

§17

Za straty poczyniła nie uzgodnionych przez klienta z firmą CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI, firma CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI nie ponosi odpowiedzialności

§18

Przy drugiej i następnych transakcjach, klienta ma prawo do rabatu w wysokości 20% należnego w firmie CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI wynagrodzenia.

§19

Firma CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI zobowiązuje się nie pobierać zapłaty od kupującego w przypadku, jeżeli zapłata ta została wliczona w wynagrodzenie, które zobowiązał się zapłacić sprzedający..

§20

Sądem właściwym do rozstrzygania spraw sporych jest sąd właściwy co do miejsca siedziby Pośrednika

§21

Urnowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron

§22

W imieniu firmy CONSULTING O OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI niniejszą umowę realizuje.....tel

PODPISY:

Zamawiający: data..... czytelny podpis

Pośrednik.....

Akceptuje warunki niniejszej umowy, kwituje odbiór kopii oraz oświadczam, że w niniejszej umowie działam w imieniu własnym oraz w imieniu

Dane zamawiającego - Klienta: Nazwisko, imię pozostałe jak w komparycji umowy
Podpis: data..... czytelny podpis.....