UMOWA POŚREDNICTWA W SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

bez wyłączności | nr

zawarta w dnia / / r. pomiędzy:

Dane Pośrednika	
Pośrednik	Łukasz Bartosiewicz, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Centrum Nieruchomości Łukasz Bartosiewicz
Adres	ul. Świętoduska 8/11, 20-082 Lublin
NIP i REGON	NIP 7122987181 | REGON 362167739
Kontakt	tel. 531 989 477 | e-mail: bartosiewicz@bncentrum.pl

zwanym dalej "Pośrednikiem",

Dane Zamawiającego		
Imię i nazwisko / firma		
Adres		
PESEL / NIP		
Dokument tożsamości	seria i numer:	wydany przez:
Kontakt	tel.	e-mail:

zwanym dalej "Zamawiającym", łącznie zwanymi dalej "Stronami".

§ 1 Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca Pośrednikowi odpłatne wykonywanie czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży wskazanej niżej nieruchomości, a Pośrednik zobowiązuje się wykonywać te czynności z należytą starannością.

Nieruchomość i podstawowe warunki oferty	
Rodzaj i adres nieruchomości	
Księga wieczysta / podstawa prawa	
Powierzchnia i liczba pomieszczeń	
Cena ofertowa	zł | cena obejmuje / nie obejmuje wyposażenia*
Prawa i części związane	☐ udział w gruncie ☐ garaż / miejsce ☐ komórka ☐ inne:
Stan obciążeń i umów	
Dostępność / termin wydania	
Warunki szczególne	

* niepotrzebne skreślić

§ 2 Charakter współpracy

1. Umowa nie ma charakteru wyłącznego. Zamawiający może samodzielnie poszukiwać nabywcy oraz korzystać z usług innych pośredników.

2. Zamawiający poinformuje Pośrednika niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin, o zawarciu umowy rezerwacyjnej, przedwstępnej lub sprzedaży, o przyjęciu istotnej oferty albo o wycofaniu nieruchomości ze sprzedaży.

3. Pośrednik samodzielnie organizuje sposób wykonywania czynności. Umowa nie upoważnia Pośrednika do zawarcia w imieniu Zamawiającego umowy sprzedaży, przyjmowania ceny, zadatku lub zaliczki ani składania oświadczeń dotyczących rozporządzenia nieruchomością, chyba że otrzyma odrębne pełnomocnictwo w wymaganej prawem formie.

§ 3 Zakres czynności Pośrednika

1. W ramach wynagrodzenia Pośrednik może: przygotować opis, zdjęcia, film i materiały reklamowe; opublikować i promować ofertę; odpowiadać na zapytania; wstępnie kwalifikować zainteresowanych; organizować i prowadzić prezentacje; przekazywać oferty i stanowiska negocjacyjne; wspierać uzgodnienie warunków sprzedaży; koordynować obieg dokumentów oraz termin czynności notarialnych; uczestniczyć w przekazaniu nieruchomości.

2. Pośrednik może współpracować z innymi biurami i osobami działającymi pod jego nadzorem, bez zwiększenia wynagrodzenia należnego od Zamawiającego, chyba że Zamawiający uprzednio zaakceptuje dodatkowy koszt na trwałym nośniku.

3. Pośrednik może weryfikować dokumenty i informacje dotyczące nieruchomości w zakresie dopuszczonym prawem. Nie wykonuje audytu technicznego, podatkowego ani prawnego i nie sporządza wyceny rzeczoznawcy; w razie potrzeby wskaże konieczność uzyskania opinii właściwego specjalisty.

§ 4 Oświadczenia i obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo pozwalające sprzedać nieruchomość, a zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nie naruszy praw osób trzecich ani ograniczeń wynikających z prawa, umów, orzeczeń lub decyzji.

2. Zamawiający przekaże prawdziwe i aktualne informacje oraz dokumenty potrzebne do sprzedaży, w szczególności podstawę nabycia, numer księgi wieczystej, dokumenty dotyczące powierzchni, przeznaczenia, obciążeń, praw osób trzecich, najmu, zaległości, stanu technicznego, świadectwa charakterystyki energetycznej i zgód współwłaścicieli albo małżonka, jeżeli są wymagane.

3. Zamawiający udostępni nieruchomość w uzgodnionych terminach oraz poinformuje Pośrednika o każdej zmianie ceny, warunków, stanu prawnego lub faktycznego i o negocjacjach prowadzonych poza Pośrednikiem.

4. Zamawiający odpowiada za prawdziwość i kompletność przekazanych danych. Pośrednik może wstrzymać publikację albo usunąć ofertę, jeżeli poweźmie uzasadnione wątpliwości co do prawa do nieruchomości, zgodności oferty z prawem, dokumentów lub bezpieczeństwa transakcji.

§ 5 Reklama i prezentacja nieruchomości

1. Zamawiający zezwala Pośrednikowi na fotografowanie i filmowanie nieruchomości oraz nieodpłatne wykorzystywanie przygotowanych materiałów wyłącznie w celu wykonywania tej umowy, w szczególności na stronie internetowej Pośrednika, portalach ogłoszeniowych, w mediach społecznościowych i materiałach przekazywanych zainteresowanym.

2. Pośrednik może redakcyjnie zmieniać opis i dobór materiałów, zachowując zgodność oferty z informacjami Zamawiającego. Publikacja dokładnego numeru lokalu, dokumentów lub danych pozwalających ustalić prywatne informacje wymaga zgody Zamawiającego.

3. Po rozwiązaniu umowy Pośrednik zaprzestanie aktywnej reklamy w rozsądnym terminie technicznym. Materiały mogą pozostać w kopiach archiwalnych systemów i dokumentacji w zakresie wymaganym prawem lub potrzebnym do obrony roszczeń.

§ 6 Wynagrodzenie

1. Za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży z osobą pozyskaną wskutek czynności Pośrednika Zamawiający zapłaci Pośrednikowi wynagrodzenie brutto, obejmujące należny podatek VAT, w wysokości 1,5% ceny sprzedaży określonej w umowie przenoszącej własność nieruchomości.

2. Jeżeli przed umową sprzedaży Strony transakcji zawrą umowę przedwstępną albo inną wiążącą umowę określającą nieruchomość, cenę i obowiązek zawarcia umowy sprzedaży, 50% wynagrodzenia staje się należne z chwilą zawarcia tej umowy, a pozostałe 50% z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność. Jeżeli umowę sprzedaży zawarto bez takiej umowy poprzedzającej, całe wynagrodzenie staje się należne z chwilą sprzedaży.

3. Podstawą obliczenia wynagrodzenia jest pełna cena należna Zamawiającemu za nieruchomość oraz zbywane łącznie z nią prawa i składniki objęte tą samą transakcją. Do podstawy nie wlicza się podatków, opłat sądowych i notarialnych ani kosztów kredytu ponoszonych przez nabywcę.

4. Za osobę pozyskaną wskutek czynności Pośrednika uważa się osobę, której Pośrednik przekazał oznaczenie lub adres nieruchomości, zorganizował prezentację, przekazał ofertę Zamawiającemu albo z którą prowadził udokumentowane rozmowy dotyczące zakupu.

5. Wynagrodzenie jest należne również, gdy w okresie 6 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Zamawiający sprzeda nieruchomość osobie pozyskanej wcześniej wskutek udokumentowanych czynności Pośrednika albo osobie bliskiej, pozostającej z nią we wspólnym gospodarstwie domowym lub podmiotowi przez nią kontrolowanemu.

6. Wynagrodzenie nie jest należne, jeżeli nabywca został pozyskany wyłącznie przez Zamawiającego lub innego pośrednika, bez związku z czynnościami Pośrednika.

7. Wynagrodzenie jest płatne na podstawie faktury w terminie 3 dni od powstania obowiązku zapłaty danej części, przelewem na rachunek wskazany na fakturze. W razie opóźnienia Pośrednik może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7 Czas trwania i zakończenie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia jej podpisania.

2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym, bez opłaty za samo wypowiedzenie. Oświadczenie powinno zostać złożone w formie dokumentowej, w szczególności e-mailem lub wiadomością pozwalającą ustalić nadawcę i treść.

3. Rozwiązanie umowy nie narusza prawa Pośrednika do wynagrodzenia powstałego przed jej zakończeniem ani postanowienia § 6 ust. 5.

§ 8 Odpowiedzialność i ubezpieczenie

1. Pośrednik odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów. Żadne postanowienie umowy nie wyłącza ani nie ogranicza praw konsumenta wynikających z bezwzględnie obowiązującego prawa.

2. Pośrednik posiada obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami. Kopia dokumentu ubezpieczenia aktualnego na dzień zawarcia umowy stanowi Załącznik nr 1.

3. Ubezpieczyciel: , nr polisy: , okres ochrony: .

§ 9 Dane osobowe i komunikacja

1. Zamawiający przyjmuje do wiadomości, że jego dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia i wykonania umowy, realizacji obowiązków prawnych oraz ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń. Szczegółowe informacje zawiera Załącznik nr 3.

2. Strony mogą kontaktować się telefonicznie, e-mailem lub za pomocą komunikatora pod wskazanymi numerami i adresami. Oświadczenia wymagające formy pisemnej pod rygorem nieważności muszą zostać złożone na piśmie albo w formie elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

3. Dane osób zainteresowanych zakupem mogą być udostępniane Zamawiającemu wyłącznie w zakresie potrzebnym do negocjacji i zawarcia transakcji. Zamawiający zobowiązuje się wykorzystywać je tylko w tym celu i zabezpieczyć przed dostępem osób nieuprawnionych.

§ 10 Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące usług Pośrednika można składać pisemnie na adres Pośrednika albo e-mailem na adres wskazany w umowie.

2. Reklamacja powinna zawierać dane składającego, opis zastrzeżeń i oczekiwany sposób rozwiązania sprawy. Pośrednik odpowie bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 14 dni od otrzymania reklamacji.

3. Konsument może korzystać z pozasądowych sposobów rozpatrywania sporów konsumenckich zgodnie z aktualnymi zasadami właściwych podmiotów, w szczególności zwrócić się do miejskiego lub powiatowego rzecznika konsumentów albo Inspekcji Handlowej.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz - gdy Zamawiający jest konsumentem - ustawy o prawach konsumenta.

2. Umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej albo elektronicznej pod rygorem nieważności. Zmiany jej postanowień wymagają co najmniej tej samej formy, jeżeli przepisy prawa nie wymagają formy surowszej.

3. Spory rozstrzyga sąd właściwy według przepisów powszechnie obowiązujących. Postanowienie to nie narusza zasad właściwości sądu przysługujących konsumentowi.

4. Jeżeli którekolwiek postanowienie okaże się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a Strony zastąpią je postanowieniem zgodnym z prawem i możliwie najbliższym celowi gospodarczemu.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, albo zawarto w formie elektronicznej.

Pośrednik **Zamawiający**

ZAŁĄCZNIK NR 1

KOPIA DOKUMENTU UBEZPIECZENIA OC POŚREDNIKA

W tym miejscu należy dołączyć kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika aktualnego na dzień zawarcia umowy.

ZAŁĄCZNIK NR 2

INFORMACJE DLA KONSUMENTA I ŻĄDANIE ROZPOCZĘCIA USŁUGI

Załącznik stosuje się, gdy Zamawiający jest konsumentem, a umowę zawarto na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa.

Prawo odstąpienia

Konsument może odstąpić od umowy bez podawania przyczyny w terminie 14 dni od jej zawarcia. Jeżeli umowę zawarto podczas nieumówionej wizyty Pośrednika w miejscu zamieszkania lub zwykłego pobytu konsumenta albo podczas wycieczki - termin wynosi 30 dni. Do zachowania terminu wystarczy wysłanie oświadczenia przed jego upływem.

Oświadczenie można wysłać na adres Pośrednika podany w umowie lub e-mailem na adres: bartosiewicz@bncentrum.pl. Można użyć formularza poniżej, ale nie jest to obowiązkowe.

Skutki rozpoczęcia usługi przed upływem terminu

Jeżeli konsument wyraźnie zażąda rozpoczęcia usług przed upływem terminu do odstąpienia, a następnie odstąpi od umowy, zapłaci za świadczenia wykonane do chwili odstąpienia proporcjonalnie do zakresu wykonanej usługi i uzgodnionego wynagrodzenia. Po pełnym wykonaniu usługi za uprzednią wyraźną zgodą konsumenta i po przyjęciu do wiadomości skutku pełnego wykonania konsument traci prawo odstąpienia.

Pośrednik nie pobiera kaucji ani gwarancji finansowych związanych z usługą pośrednictwa. Dodatkowe koszty mogą powstać wyłącznie po ich uprzednim, wyraźnym uzgodnieniu z konsumentem. Pośrednik nie stosuje kodeksu dobrych praktyk ani indywidualnego ustalania ceny na podstawie zautomatyzowanego podejmowania decyzji.

Sposób zawarcia umowy	
Miejsce zawarcia umowy	☐ lokal Pośrednika ☐ na odległość ☐ poza lokalem - wizyta umówiona ☐ poza lokalem - wizyta nieumówiona ☐ wycieczka
Termin odstąpienia	☐ 14 dni ☐ 30 dni

Oświadczenia konsumenta

☐ Żądam rozpoczęcia wykonywania usług pośrednictwa przed upływem terminu do odstąpienia od umowy.

☐ Przyjmuję do wiadomości, że jeżeli odstąpię od umowy po rozpoczęciu świadczenia usług na moje żądanie, zapłacę za świadczenia spełnione do chwili odstąpienia proporcjonalnie do zakresu wykonanej usługi.

☐ Przyjmuję do wiadomości, że po pełnym wykonaniu usługi przez Pośrednika za moją uprzednią wyraźną zgodą utracę prawo odstąpienia od umowy.

☐ Wyrażam zgodę na otrzymanie dokumentu umowy i wymaganych informacji na trwałym nośniku w postaci pliku PDF przesłanego na mój adres e-mail.

Data	
Podpis konsumenta	

WZÓR FORMULARZA ODSTĄPIENIA OD UMOWY

Formularz należy wypełnić i odesłać tylko w przypadku woli odstąpienia od umowy.

Adresat	Łukasz Bartosiewicz, Centrum Nieruchomości Łukasz Bartosiewicz ul. Świętoduska 8/11, 20-082 Lublin e-mail: bartosiewicz@bncentrum.pl
Oświadczenie	Niniejszym informuję o odstąpieniu od umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr , zawartej dnia .
Imię i nazwisko konsumenta	
Adres konsumenta	
Data	
Podpis	(wymagany tylko w formularzu papierowym)

ZAŁĄCZNIK NR 3

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. Administratorem danych osobowych jest Łukasz Bartosiewicz, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Centrum Nieruchomości Łukasz Bartosiewicz, ul. Świętoduska 8/11, 20-082 Lublin, NIP 7122987181. Kontakt: tel. 531 989 477, e-mail: bartosiewicz@bncentrum.pl.

2. Dane są przetwarzane w celu: podjęcia działań przed zawarciem umowy i wykonania umowy; realizacji obowiązków prawnych, w tym podatkowych i rachunkowych; oraz na podstawie prawnie uzasadnionego interesu administratora, obejmującego kontakt, zapewnienie bezpieczeństwa transakcji, zapobieganie nadużyciom oraz ustalenie, dochodzenie i obronę roszczeń.

3. Odbiorcami danych mogą być podmioty świadczące administratorowi usługi IT, hostingowe, księgowe, prawne, fotograficzne, marketingowe i obsługi portali ogłoszeniowych, inne biura współpracujące przy ofercie, strony planowanej transakcji, notariusze, banki, rzeczoznawcy oraz organy uprawnione na podstawie prawa - wyłącznie w niezbędnym zakresie.

4. Dane związane z umową będą przechowywane przez okres jej wykonywania, a następnie do upływu właściwych terminów przedawnienia roszczeń i okresów wymaganych przepisami podatkowymi, rachunkowymi lub innymi obowiązkami prawnymi.

5. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje - w granicach przewidzianych prawem - prawo dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia danych i wniesienia sprzeciwu, a także prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

6. Podanie danych niezbędnych do zawarcia i wykonania umowy jest dobrowolne, lecz ich niepodanie może uniemożliwić zawarcie lub wykonanie umowy.

7. Dane nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji wywołującego skutki prawne lub w podobny sposób istotnie wpływającego na osobę, której dane dotyczą.

Potwierdzenie otrzymania	Potwierdzam otrzymanie informacji o przetwarzaniu danych osobowych.
Data i podpis	