

# OGÓLNE WARUNKI ŚWIADCZENIA USŁUG POŚREDNICTWA W ZAKRESIE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

## § 1

### DEFINICJE

Użyte w Ogólnych Warunkach wyrażenia oznaczają odpowiednio:

- a. **Nieruchomość** – nieruchomość, o której mowa w punkcie 3. Formularza podpisanego przez Strony, do której prawo (tytuł prawny) posiada Zleceniodawca, co do której Pośrednik będzie świadczył usługi pośrednictwa objęte Umową;
- b. **Prawo do Nieruchomości** – tytuł prawny przysługujący Zleceniodawcy do Nieruchomości, podlegający przeniesienia w ramach umowy zawartej przez Zleceniodawcę z nabywcą;
- c. **Ogólne Warunki** - niniejsze Ogólne Warunki Świadczenia Usług Pośrednictwa w Zakresie Zbycia Nieruchomości, obowiązujące dla usług pośrednictwa w zakresie zbycia nieruchomości świadczonych przez Pośrednika na rzecz Zleceniodawcy w związku z zawarciem Umowy;
- d. **Pośrednik** - [NOWOCZESNEROZWIAZANIA.PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ BEST PROPERTIES SPÓŁKA KOMANDYTOWA](http://NOWOCZESNEROZWIAZANIA.PL) z siedzibą we Wrocławiu (50-040) przy ul. Podwale nr 37/38 lok. 48, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000767042, NIP: 8971862961, REGON: 382343824, reprezentowaną przez Komplementariusza, tj. spółkę [Nowoczesnerozwiazania.pl sp. z o.o.](http://Nowoczesnerozwiazania.pl) z siedzibą we Wrocławiu (50-040) przy ul. Podwale nr 37/38 lok. 47, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000722821, NIP: 8971853258, REGON: 369679678, kapitał zakładowy w wysokości 5.000 zł, adres e-mail: [biuro@sprzedajlepiej.pl](mailto:biuro@sprzedajlepiej.pl).
- e. **Zleceniodawca** – osoba fizyczna, osoba prawna dokonująca z Pośrednikiem czynności prawnej, niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, której dane wskazano w formularzu,
- f. **Strony** – Zleceniodawca oraz Pośrednik łącznie;
- g. **Umowa** – Umowy świadczenia usług pośrednictwa w zakresie nabycia nieruchomości, zawarta poprzez podpisanie Formularza przez Strony, której integralną część stanowią Ogólne Warunki.
- h. **Formularz** – dokument podpisany przez Strony, określający podstawowe warunki współpracy Stron.

## § 2

### PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. W ramach Umowy Zleceniodawca zleca a Pośrednik zobowiązuje się do:
  - a. dokonywania ogłoszeń i innych działań marketingowych mających na celu zawarcie Umowy Sprzedaży, w tym zamieszczenie ogłoszenia/informacji dot. Nieruchomości na portalu internetowym prowadzonym przez Pośrednika lub na innych portalach internetowych – według uznania Pośrednika;
  - b. dokonywania prezentacji Nieruchomości potencjalnym nabywcom, przy czym Pośrednik uprawniony będzie do wejścia na teren Nieruchomości z potencjalnymi nabywcami w dni robocze w godzinach pomiędzy 9.00 – 19.00; wejście na teren Nieruchomości w innych godzinach lub dniach wymaga uzgodnienia ze Zleceniodawcą;
  - c. udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia Umowy Sprzedaży – na żądanie Zleceniodawcy i w terminach uzgodnionych przez Strony;
  - d. wsparcia w przygotowaniu transakcji przeniesienia Prawa do Nieruchomości – na żądanie Zleceniodawcy i w terminach i na warunkach uzgodnionych odrębnie przez Strony;
  - e. współpracy z innymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz do przekazywania im informacji dot. Nieruchomości – na zasadach według uznania Pośrednika.

2. Pośrednik uprawniony jest do posługiwania się przy wykonywaniu niniejszej Umowy osobami trzecimi, w tym w szczególności pracownikami, zleceniobiorcami, współpracownikami, innymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami. Działania osób, o których mowa w zdaniu poprzednim należy traktować jak działania Pośrednika. Za działania i zaniechania osób, którymi Pośrednik się posługuje przy wykonywaniu Umowy, Pośrednik odpowiada jak za własne działania i zaniechania.
3. W okresie trwania Umowy, Zleceniodawca może przyznać Pośrednikowi prawo wyłączności w zakresie usług objętych Umową i zobowiązuje się powstrzymać od zlecenia jakimkolwiek podmiotom trzecim podejmowania działań, które pośrednio lub bezpośrednio odpowiadają, zarówno w całości jak i w części, usługom zleconym Pośrednikowi. Przyznanie ww. prawa wyłączności następuje poprzez zaznaczenie „TAK” w sekcji „Wyłączność pośrednika” znajdującej się w Formularzu. Za każdy przypadek naruszenia obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Zleceniodawca zapłaci Pośrednikowi karę umowną w wysokości 50.000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Zastrzeżona kara umowna nie wyklucza uprawnienia Pośrednika do dochodzenia dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Pośrednik jest uprawniony do uzyskania od Zleceniodawcy wszelkiej informacji i dokumentów dot. Nieruchomości, w zakresie w jakim jest to niezbędne dla wykonania Umowy. Na żądanie Pośrednika Zleceniodawca doręczy Pośrednikowi – w ciągu 14 dni roboczych – dokumenty dot. Nieruchomości, w tym w szczególności aktualny odpis księgi wieczystej, wypis i wrys z rejestru gruntów, pełną dokumentację techniczną dotyczącą Nieruchomości itp., lub udzieli Pośrednikowi stosownego pełnomocnictwa do samodzielnego uzyskania ww. dokumentów.
5. Celem prezentacji oferty zbycia Nieruchomości, Pośrednik jest uprawniony do umieszczenia w granicach Nieruchomości informacji graficznej (banera) z podaniem danych kontaktowych, przy czym baner powinien zostać umieszczony w miejscu widocznym i nie utrudniającym nadmiernie korzystania z Nieruchomości. Baner zostanie zdemontowany przez Pośrednika w ciągu 30 dni roboczych od dnia wykonania Umowy lub jej rozwiązania/wygaśnięcia.
6. Celem uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie potwierdzają, że Pośrednik nie odpowiada wobec Zleceniodawcy za prawidłowe wykonanie przez nabywcę Nieruchomości umowy zawartej ze Zleceniodawcą, w tym np. w przypadku nieuiszczenia przez nabywcę wynagrodzenia za nabycie Prawa do Nieruchomości.
7. Pośrednik oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z czynnościami pośrednictwa.

## § 3

### WYNAGRODZENIE POŚREDNIKA

1. Szczegółowe zasady w zakresie uzyskania prawa do wynagrodzenia przez Pośrednika i jego wypłaty określone są w niniejszym paragrafie (§ 3). Ilekroć mowa o cenie lub kwocie sprzedaży (cenie lub kwocie przeniesienia Prawa do Nieruchomości) rozumie się przez to także wartość Nieruchomości wskazaną w Umowie Sprzedaży lub w dowolnej innej czynności prawnej skutkującej przeniesieniem Prawa do Nieruchomości, niezależnie od sposobu nazwania tej kwoty, sposobu jej wyrażenia lub obliczenia, waluty tej kwoty, dokumentu w którym kwota ta jest wskazana itp.
2. Zleceniodawca może negocjować cenę zbycia Nieruchomości według swego uznania. Niezależnie od powyższego i celem uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają także, że Pośrednik jest uprawniony do oferowania zbycia Prawa do Nieruchomości po cenie wyższej lub niższej od wskazanej w punkcie 3. Formularza, według swojej decyzji i bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód Zleceniodawcy.

3. Na podstawie Umowy Pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie brutto w wysokości określonej w punkcie 5. Formularza, liczone od ceny (kwoty) sprzedaży Nieruchomości brutto określonej w Umowie Sprzedaży.
4. Niezależnie od powyższego, Pośrednikowi przysługuje dodatkowe wygrodenie (tzw. *bonus negocjacyjny*) w wysokości określonej w punkcie 6., liczonej od różnicy pomiędzy ceną brutto przeniesienia Prawa do Nieruchomości określoną w Umowie Sprzedaży zawartej przez Zleceniodawcę, a ceną ofertową określoną w punkcie 3 Formularza.
5. Strony są zgodne, że wynagrodzenie określone w niniejszym paragrafie przysługuje Pośrednikowi w każdym przypadku, kiedy Zleceniodawca zawrze z osobą wskazaną przez Pośrednika (w tym osobą fizyczną, osobą prawną, jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) Umowę Sprzedaży Prawa do Nieruchomości.
6. Wskazywanie przez Pośrednika podmiotów zainteresowanych nabyciem Prawa do Nieruchomości może nastąpić według jednego ze sposobów w punkcie 4. Formularza.
7. Strony są zgodne i ustalają że wynagrodzenie określone w niniejszym paragrafie przysługuje Pośrednikowi:
  - a. niezależnie od formy i podstawy prawnej przeniesienia Prawa do Nieruchomości, przy czym jako podstawy przeniesienia Prawa do Nieruchomości Strony przewidują w szczególności umowę sprzedaży, umowę zamiany, umowę darowizny, wniesienie wkładu do spółki, w tym także umowy zawierane pod warunkiem itp.
  - b. niezależnie od tego, czy Umowa Sprzedaży obejmuje Prawo do całej Nieruchomości, czy jej części; w razie zbycia części Nieruchomości wynagrodzenie określone w ust. 2 powyżej będzie przysługiwało od ceny sprzedaży każdej części Nieruchomości, a wynagrodzenie określone w ust. 3 powyżej zostanie obliczone według wzoru:
    - c.  $udział\ w\ zysku\ negocjacyjnym = \frac{((suma\ cen\ sprzedaży\ poszczególnych\ części\ Nieruchomości) - \%posiadanych\ udziałów * cena\ ofertowa\ PLN)}{2}$
    - d. w przypadku zawarcia Umowy Sprzedaży w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy lub w ciągu 24 (słownie: dwudziestu czterech) miesięcy od jej rozwiązania lub wygaśnięcia, niezależnie od sposobu i trybu rozwiązania/wygaśnięcia Umowy.
    - e. w przypadku gdy zawarcie Umowy Sprzedaży następuje w efekcie działań Pośrednika, w tym w szczególności: rozmów, negocjacji, nawiązanych kontaktów, złożonych ofert i odbytych spotkań, nawet gdy nastąpi ono bez wskazania osoby zainteresowanej przez Pośrednika w sposób wskazany w ust. 5 powyżej.
8. Wynagrodzenie o którym mowa w niniejszym paragrafie płatne będzie najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zawarcia Umowy Sprzedaży przez Zleceniodawcę.
9. Niezależnie od powyższego, w przypadku, gdy zawarcie Umowy Sprzedaży poprzedzone będzie zawarciem odpowiedniej umowy przedwstępnej, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 powyżej płatne będzie w dwóch ratach:
  - a. pierwsza rata w wysokości 40% wynagrodzenia określonego w ust. 3 powyżej – w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy przedwstępnej jednak nie mniej niż 2500 zł;
  - b. druga rata w wysokości 60% wynagrodzenia określonego w ust. 3 powyżej – w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy przyrzeczonej (Umowy Sprzedaży).
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 powyżej (tj. w razie zawarcia umowy przedwstępnej) zapłata wynagrodzenia określonego w ust. 4 powyżej nastąpi w ciągu 7 dni od zawarcia umowy przyrzeczonej.
11. Zleceniodawca zobowiązany jest do informowania Pośrednika o każdej umowie, której stroną jest (lub będzie) Zleceniodawca, a dotyczącej Prawa do Nieruchomości, w tym o każdej umowie przedwstępnej, najpóźniej w ciągu 3 dni od jej zawarcia.

#### § 4

##### KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Zleceniodawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji (handlowych, organizacyjnych i finansowych), które dotyczą działalności Pośrednika i nieujawnionych do wiadomości publicznej (dalej również: „**Informacje Poufne**”), w tym w szczególności:
  - a. wszelkich informacji dot. podmiotów zainteresowanych nabyciem Prawa do Nieruchomości przekazywanych przez Pośrednika;
  - b. informacji dotyczących warunków niniejszej Umowy.
2. W zakresie Informacji Poufnych Zleceniodawca zobowiązany jest w szczególności do:
  - a. dołożenia należytej staranności w zakresie ich ochrony przed niepowołanym dostępem lub utratą,
  - b. niewykorzystywania ich w jakikolwiek sposób bezpośrednio lub pośrednio dla swoich własnych celów lub w interesie innej osoby, spółki, przedsiębiorstwa lub innej organizacji,
  - c. przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów dot. określonych Informacji Poufnych (o ile mają zastosowanie).

#### § 5

##### CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony lub określony, stosownie do punktu 9 Formularza.
2. W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, każda ze Stron może rozwiązać Umowę w każdym czasie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku istotnego naruszenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, druga Strona uprawniona jest do natychmiastowego rozwiązania Umowy.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Niniejsza Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dalszych oświadczeń w sytuacji, gdy zostanie zawarta przez Zleceniodawcę Umowa Sprzedaży, a wynagrodzenie na rzecz Pośrednika zostanie w całości uregulowane.

#### § 6

##### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub stało się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają nadal w mocy a zapis nieskutecznego postanowienia Strony zastąpią postanowieniem, które w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego lub nieskutecznego postanowienia i intencji Stron.
2. Niniejsze Ogólne Warunki, jak również wszelkie stosunki prawne powstałe na ich podstawie, w tym w szczególności zawarte na ich podstawie Umowy, poddaje się pod prawo polskie i interpretuje na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa polskiego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych Ogólnych Warunkach zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku zmiany adresu do korespondencji wskazanego w komparcji Umowy lub adresu poczty e-mail, każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić pisemnie drugą Stronę o jego zmianie, w innym wypadku doręczenie na poprzedni znany adres/adres e-mail uważa się za skuteczne.
5. Ogólne Warunki wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 roku.