

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА 49 –ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

НАРОДНО СЪБРАНИЕ		
Ex.No	49-354-01-117	
Дата	10	11 2023 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл.87, ал.1 от Конституцията на Република България и чл. 71, ал.1, т.1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание внасяме законопроект на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, заедно с мотиви към него и предварителна оценка на въздействието, съгласно методологията – приложение към ПОДНС.

Молим законопроектът да бъде представен за разглеждане и гласуване съгласно установения ред.

Вносител:

Костадин Тодоров Костадинов
Цочко Ангел

Мargarита Мараева
Мargarита Анастасова Генчева
Емил Янков Янков

Димитр Димитров Димитев

Морган Христо Тодоров
Кристиан Стоянов Кристианов

Ангел Нешов Георгиев
Стойан Николов Таблак

ЗАКОН ЗА ПОСРЕДНИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ГЛАВА I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Този закон урежда:

1. условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти;
2. правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за посредник при сделки с недвижими имоти и удостоверение за Агент на недвижими имоти;
4. устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
5. съдържанието, условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и вписванията и заличаванията в Регистъра.

Чл. 2. Законът цели да създаде условия за:

1. идентификация на посредниците – Агенции за недвижими имоти, Посредници при сделки с недвижими имоти и Агенти, прозрачност и отчетност на тяхната дейност;
2. отговорност на Агенциите за недвижими имоти, Посредниците при сделки с недвижими имоти и Агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги;
3. защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от Агенции, Посредници при сделки с недвижими имоти и Агенти на недвижими имоти.

ГЛАВА II ИЗИСКВАНИЯ КЪМ АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 3. (1) Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти могат да бъдат предоставяни само от лице, регистрирано като търговец по националния си закон, наречено чрез този закон „Агенция за недвижими имоти“, или за краткост наричана по-нататък в текста „Агенция“.

(2) Агенция може да бъде лице, което:

1. е регистрирано като едноличен търговец, кооперация или търговско дружество, или обединение на търговци по националния си закон;
 2. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
 3. упражнява дейността си от посочен в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти адрес на извършване на дейността – това условие не се изключва, когато Агенцията извършва изцяло или частично услуги и други търговски процеси неприсъствено, чрез отдалечен достъп, през електронни устройства и/или програми за виртуална реалност;
 4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано – това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;
 5. не е осъждано за престъпление против собствеността, измама, документно престъпление и престъпление против финансовата, данъчната и осигурителната системи, независимо от реабилитацията – това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;
 6. не е обявено в несъстоятелност и не е в открито производство по несъстоятелност или ликвидация;
 7. има законен представител (управител или изпълнителен член на управителен орган), който отговаря на изискванията за посредник при сделки с недвижими имоти по този закон;
 8. разполага с минимум един посредник при сделки с недвижими имоти, владеещ писмено и говоримо български език, или има осигурен преводач от и на български език при провеждане на срещи, сключване на договори и подписване на други документи.
- (3) Само лице, което е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, може в реклама и в търговските си книжа и кореспонденция да посочва качеството си на Агенция, както и да рекламира и предлага услуги при сделки с недвижими имоти, които се извършват от Агенция.
- (4) Изискванията на този закон не се прилагат за дейността на:
1. държавните и частните съдебни изпълнители;
 2. публичните изпълнители;
 3. синдиците и ликвидаторите;
 4. кредиторите при извънсъдебно изпълнение по реда на Закона за особените залози и други нормативно уредени способи за извънсъдебно изпълнение на частни притезания;
 5. адвокатите, предлагащи правна консултация на свои клиенти във връзка с казуси и/или сключване на сделки с недвижими имоти;
 6. нотариусите във връзка с действията им по чл. 22 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност;