

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
Кристина Стоянова Ангелова

Ангел Нешов Георгиев
Стефан 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 Агенти 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;

7. други лица, чиято дейност във връзка с недвижими имоти е регламентирана със специален закон и не изпълняват дейности, които са регламентирани с този закон като дейности на агенция, посредник при сделки с недвижими имоти или агент;

8. строителни или предприемачески компании, които продават или отдават под наем собствен продукт.

Чл. 4. (1) Агенциите носят имуществена отговорност към клиентите си за своята дейност и за дейността на своите посредници при сделки с недвижими имоти и Агенти.

(2) Агенти и посредниците при сделки с недвижими имоти отговарят пред Агенцията, с която са в договорни отношения, за вредите, причинени на Агенцията и/или на нейни клиенти.

Чл. 5. Агенциите носят имуществена отговорност за вредите, които са причинили на своите клиенти при изпълнение на техните задължения по сключените между тях договори, ако се дължат на техни виновни действия и/или бездействия, както и на виновни действия и/или бездействия на техни посредници при сделки с недвижими имоти и Агенти на недвижими имоти. Брокерът, в резултат на чиито виновни действия и/или бездействия са причинени вреди на клиент, отговаря солидарно с Агенцията.

Чл. 6. (1) Всички Агенции и посредници при сделки с недвижими имоти са длъжни да имат съответната застраховка "Професионална отговорност на агенция и посредник на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия. Застраховката, сключена от Агенция, покрива и отговорността на Управляващия посредник при сделки с недвижими имоти. Агенцията може по своя преценка да застрахова и отговорността си за вреди на клиенти, причинени от нейни Агенти на недвижими имоти.

(2) Минималното застрахователно покритие по застраховката "Професионална отговорност" се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 7. (1) За всички предоставени услуги, за които се получава възнаграждение, Агенциите сключват с клиентите си писмени договори, включително като електронен документ по реда на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

(2) Договорите за предоставяне на посреднически и други допълнителни услуги, сключвани между агенция и клиент, трябва да съдържат минимум:

1. данни за индивидуализация на страните, които са:

а) за физически лица – пълните имена и адрес по документ за самоличност, актуален адрес за кореспонденция, за българските граждани – единен граждански номер, за временно пребиваващи чуждестранни граждани – личен номер на чужденец, а за останалите чуждестранни граждани – дата и място на раждане;

б) за търговци и други юридически лица – всички данни за ЕИК, наименованието, седалището, адреса на управление и представляващите съответните лица, съгласно актуална справка в публичните регистри или други актуални документи, издадени от надлежните органи, удостоверяващи тези факти;

в) номера, под който агенцията и посредникът на недвижими имоти е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

2. описание на услугата, предмет на съответния договор;

3. индивидуализация на предлаганите за продажба, отдаване под наем или друга сделка с недвижими имоти съгласно представени от клиента документи, удостоверяващи правата му за сключване на съответната сделка;

4. офертната цена;

5. начина и условията на плащане и размера на възнаграждението на Агенцията;

6. срок на договора и условията за неговото прекратяване; когато договорът е безсрочен, същият подлежи на прекратяване с предизвестие, срокът на което трябва да бъде еднакъв за двете страни и не може да бъде по-дълъг от 3 месеца;

7. правата и задълженията на страните във връзка със снабдяване и предоставяне на документи и обмен на информация;

8. съгласие на клиента за обработване на лични данни в обем и срок, необходими за изпълнение на договора.

(3) При извършване на оглед на недвижим имот всеки представител на Агенцията има правото да изисква от клиента подписването на протокол за оглед, с който се констатира датата и мястото на провеждане на огледа. Протоколът може да бъде оформен и като електронен документ по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги. След подписването му Протоколът за оглед става неразделна част от посредническия договор между Агенцията и клиента. Клиентът няма право да отказва подписването на протокола за оглед, освен в случаите на вписана в него невярна информация. Протоколът за оглед има констативен характер и представлява доказателство за извършения оглед на имота. Протоколът за оглед не може да съдържа уговорки относно облигационни отношения между страните по договора за посреднически услуги.

Чл. 8. (1) Договорите, съдържащи изключителни права за Агенцията, се сключват само за определен срок. Те могат да се прекратяват преди изтичане на срока чрез разваляне, поради неизпълнение на задълженията на която и да е от страните.

(2) В случай на отпадане на намерението на клиента за сключване на сделка с имота, договорът с посредника запазва действието си за уговорения срок, като при сключване на сделка в срока на действие на договора, със или без посредничеството на Агенцията, клиентът дължи уговореното възнаграждение за посредничество.

(3) При отпадане на намерението на клиента за сключване на договор за продажба или друга сделка с недвижимия имот, Агенцията е длъжна да спре предлагането на имота, включително да премахне всички обяви, покани и рекламни съобщения в срок от три работни дни от уведомяването от клиента. В този случай посредникът има право на справедливо и обективно обосновано обезщетение за разходите във връзка с изпълнение на договора.

(4) Уговореното възнаграждение се дължи от клиента и в случай че сделката с имота е сключена след изтичане на уговорения срок или след прекратяване на договора за посредничество, когато сделката е сключена в резултат на оказано от посредника съдействие по време на действие на договора.

Чл. 9. (1) Агенция има право като посредник да предлага и рекламира на пазара имоти, след като е получила право за това в писмена форма от клиента възложител. Писмената форма се счита за спазена и при наличие на електронно изявление от клиента по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги.

(2) Условието, при които Агенцията има правото да предлага имот на пазара, се договарят с клиента възложител в писмена форма. Писмената форма се счита за спазена и при наличие на електронен документ по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги.

Чл. 10. (1) Преди да предложи на пазара даден недвижим имот Агенцията е длъжна да събере за него поне следната информация относно:

1. предназначение, местоположение и площ на имота;
2. право на собственост и други вещни и/или облигационни права на трети лица върху имота, както и наличието на ипотечи, възбрани или други тежести върху същия според данни от книгите за вписване (имотния регистър) и кадастралната карта и кадастрални регистри;

(2) Агенцията предоставя на заинтересования купувач/наемател, негов пълномощник или представител, информацията за всички обстоятелства и данни, станали му известни при или по повод изпълнение на задълженията му по предходната алинея.

(3) Предходните алинеи се отнасят и за случаите, когато възложената на Агенцията услуга е свързана със сделки с търговски предприятия или части от тях, акции или дружествени дялове в търговски дружества, в имуществото на които са включени недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти, както и при непарична вноска в капитала на търговско дружество, която има за предмет недвижим имот или вещно право върху недвижим имот.

Чл. 11. (1) Агенцията е длъжна да предоставя услугите си при спазване изискванията за професионализъм и недопускане на конфликт на интереси. Агенцията е длъжна да предостави на своя клиент, негов пълномощник или представител и всякаква друга информация, която би могла да повлияе на решението му за сключване на конкретната сделка, като например: законови изисквания, отнасящи се към конкретната сделка, ценообразуващи фактори, информация относно пазарна стойност, дължими суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др.

(2) Агенцията е длъжна да пази професионална тайна за обстоятелствата, станали ѝ известни във връзка с работата, и не може да ги използва за свое или чуждо облагодетелстване. Агенцията е длъжна да опазва личните данни на клиентите и другите участници в преговорите и сключването на сделки с недвижими имоти, както и на лицата, чиито данни се съдържат в документите, получени или предоставени във връзка с изпълнение на договор с клиент. Когато една сделка се обслужва от две или повече Агенции, същите имат правото да споделят помежду си информация, факти и обстоятелства, свързани с реализирането на сделката и изпълнението на задълженията на всяка Агенция.

Чл. 12. При подготовката на сделката, Агенцията е длъжна да съдейства на страните за постигане на споразумение по всички относими към нея въпроси и да ги информира за необходимите документи и особените изисквания на закона.

Чл. 13.(1) Агенцията е длъжна:

1. своевременно да уведоми клиентите си, ако представлява всяка една от страните при сделка с недвижими имоти, като информира всяка една от страните за наличието на договорни отношения с другата, без това да е основание за разкриване на конфиденциална информация от договорите с всеки от клиентите;

2. в разумен срок да информира клиентите си за всички получени предложения (оферти), касаещи имотите, за които се извършва съответната посредническа услуга, както и да информира лицата, отправили съответните предложения, за тяхното приемане или отказ.

(2) Агенцията може да представлява всяка една от страните при водене на преговори и сключване на сделка, в който случай има задължението по ал.1, т.1.

Чл. 14. В случай че Агенцията е упълномощена да получи пари от името на клиент във връзка със сделка, по която посредничи или консултира – задатък и други плащания, различни от възнаграждението на посредника, тя е длъжна да представи на платеца нотариално заверено пълномощно от клиента. Агенцията може без изрично пълномощно от клиента да получава парични суми за депозит, предхождащ сключването на предварителен договор или окончателен договор, чиято цел е да гарантира (обезпечи) сключването на договора. При заплащане на депозит по предходното изречение, между платеца и Агенцията се сключва писмен договор, в който се уговарят сроковете и условията за сключване на предварителен или окончателен договор, както и начинът и условията за връщане или задържане на депозита при несключване на предварителен или окончателен договор.

Чл. 15. (1) Агенцията е длъжна да държи парите на клиентите си, които е получила във връзка с изпълнението на договор, по своя банкова сметка със специално предназначение, като води отделна партида за всеки клиент, или да получава и съхранява парични суми в брой до размерите, предвидени в Закона за ограничаване на плащанията в брой. При поискване от клиент Агенцията е длъжна да даде писмен отчет за движението и разходването на сумите по неговата партида. При уговорените между Агенцията и клиента (страните по сделката) условия, Агенцията е длъжна да освободи сумите в полза на оправомощеното лице съгласно споразумението, сключено при откриване на партидата.

(2) Условията за внасяне на сумите по специалната банкова сметка и за нареждания за плащания от Агенцията се уреждат с писмено споразумение между Агенцията и клиента.

(3) Паричните средства, които постъпват по банковите сметки със специално предназначение на Агенцията, не са част от имуществото на Агенцията и не подлежат на запориране и принудително изпълнение за задължения на Агенцията и не влизат в масата на несъстоятелността при откриване на производство по несъстоятелност на Агенцията.

(4) Ако е изрично уговорено в писмен договор или друг вид споразумение с клиента, Агенцията има право да удържи от постъпилите от или за сметка на нейния клиент парични средства по банкова сметка със специално предназначение на Агенцията суми за дължимо към Агенцията възнаграждение/комисиона и други разходи, доколкото те не са покрити чрез други плащания. Агенцията е длъжна да представи отчет на клиента.

Чл. 16. (1) Агенцията има право на възнаграждение (комисиона) за извършваните от нея услуги. Размерът на възнаграждението се определя в писмения договор с клиента.

(2) Възнаграждението се договаря свободно между страните, като може да се уговори във фиксирана сума и/или процент от цената по сделката. Агенцията и клиентът могат да договорят възнаграждение и за други извършвани от Агенцията услуги.

(3) При недействителност на договора по ал. 1 клиентът дължи обичайното възнаграждение за този вид дейност.

(4) За вземанията си, произтичащи от неизплатени възнаграждения и разноси, Агенцията има право да поиска издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, независимо от техния размер.

(5) Лице, което осъществява дейност като Агенция, без да отговаря на изискванията на този закон, няма право на възнаграждение за извършената от него дейност и предоставените от него услуги.

(6) За изпълнение на своите задължения по Глава II от този закон, Агенцията има право на достъп до регистрите на Агенция по вписванията, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, общински и районни администрации, както и други институции, включително да внася и получава документи от името на свои клиенти срещу представяне на професионална карта, издадена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, а когато е нужно и/или във връзка с достъп до лични данни на клиента – срещу нотариално заверено пълномощно, подписано от клиента.

(7) При спор между клиент и Агенция или между Агенции страните имат възможност да решат спора чрез медиация по Закона за медиацията преди да отнесат спора до съда или при наличие на арбитражно споразумение – до арбитражния съд.

(8) Процедурата по медиация не е пречка Агенцията да поиска обезпечение на бъдещ иск по реда на чл. 390 ГПК и обезпечение на доказателства по реда на чл. 207 ГПК. При започване на процедура по медиация определеният от съда срок за предявяване на иск се спира и започва да тече отново с изтичане на тримесечния срок по ал.7. Молителят уведомява съда за започната процедура по медиация, както и за резултата от същата, и представя заверен препис от споразумението, ако такова е постигнато. При постигнато споразумение обезпечителната мярка се отменя от съда, освен ако в споразумението е уговорено друго. В случай че страните са уговорили запазване на обезпечителната мярка, същата не се отменя, а срокът за предявяване на иск тече от датата на неизпълнение на споразумението, за което всяка от страните по същото е длъжна да уведоми съда. Съдът служебно следи за спазване на срока за предявяване на иск въз основа на представения препис от споразумение, като може да изисква информация относно изпълнението на поетите задължения от всяка от страните, която е длъжна да предостави на съда информация в едноседмичен срок от съобщението. При неизпълнение на задължението за уведомяване на съда относно изпълнението на споразумението в указания от съда срок съдът служебно отменя обезпечението.

ГЛАВА III

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОСРЕДНИЦИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 17. (1) Всяка една Агенция се представлява по въпроси, свързани със сделки с недвижими имоти и консултации относно недвижими имоти, от посредник при сделки с недвижими имоти, наричан „Управляващ посредник“.

(2) Дейност като посредник при сделки с недвижими имоти, наричан по-нататък „посредник“, може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава удостоверение за правоспособност. Удостоверение за правоспособност се издава на лице, отговарящо на следните изисквания:

1. има завършено средно образование, поне три години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Посредник на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Посредник на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред

Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за посредник на недвижими имоти;

или

2. има висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, поне две години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „посредник на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Посредник на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за посредник на недвижими имоти;

или

3. има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока по специалност,; одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и поне една година професионален опит като Агент на недвижими имоти;

4. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната агенция;

5. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано;

6. има сключена застраховка „Професионална отговорност“.

(3) Брокерът извършва своята дейност само чрез агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на трудово правоотношение, граждански договор или договор за управление, или като самоосигуряващо се лице – собственик на капитала или част от него на същата агенция.

(4) Посредникът има право да сключва договори от името на Агенцията, само ако е законен представител или е надлежно упълномощен от законния ѝ представител.

(5) Посредникът има право да организира и присъства при сключване на договори, свързани със сделки с недвижими имоти, както и в нотариалното производство по сключване на сделка с недвижим имот, по която се ползват посреднически услуги, предоставени от Агенцията.

Чл. 18.(1) Посредниците са длъжни да участват в периодични курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност с периодичност, продължителност и програма, одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Удостоверението за правоспособност подлежи на преиздаване на основание на преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) Посредникът извършва своята дейност по един от следните начини:

1. само чрез една Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на трудово правоотношение;

2. само чрез една Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на граждански договор или договор за управление;

3. като едноличен собственик на капитала или притежател на поне 25% от капитала на една или повече Агенции, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

(3) Освен посредническа дейност посредникът може да изпълнява управленски функции, като управлява Агенция за недвижими имоти, назначава Агенти и/или други посредници на недвижими имоти, които да упражняват дейност под негово ръководство, сключва сделки от името на Агенцията, която представлява.

Чл. 19. Посредникът извършва своята дейност на основание на удостоверение за правоспособност. Удостоверението за правоспособност е безсрочно, като посредникът ежегодно подава заявление, в което декларира, че отговаря на изискванията за упражняване на дейност като брокер на недвижими имоти и представя документи за преминати обучения и курсове за поддържане и повишаване на професионалната си квалификация.

ГЛАВА IV

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 20. (1) Дейност като „Агент на недвижими имоти“, наричан по-нататък „Агент“, може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което:

1. Има завършено средно образование и притежава Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Посредник на недвижими имоти“ или има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата, или има успешно положен изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация „Агент на недвижими имоти“.

2. има сключен граждански или трудов договор с Агенция за недвижими имоти за „Агент на недвижими имоти“, или е съдружник, акционер или собственик на капитала на търговско дружество - Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. е вписано като „Агент на недвижими имоти“ в Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната Агенция;

4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано.

(2) Агентите нямат право да работят едновременно за повече от една Агенция.

(3) Агентът е пряко подчинен на посредника на недвижими имоти от Агенцията, към която извършва дейност, и няма право да сключва от свое име или от името на трето лице посреднически и консултантски договори за сделки с недвижими имоти. Агентът няма право в отсъствието на посредник да представлява Агенцията или нейни клиенти пред нотариус и самостоятелно да организира сключването на договори по сделки с недвижими имоти. При сключване на договори, свързани със сделки с недвижими имоти, както и в нотариалното производство по сключване на сделка с недвижим имот, по която се ползват посреднически услуги, предоставени от Агенцията, задължително присъства посредник.

Чл. 21. Агентите на недвижими имоти имат право да участват във всички курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност, организирани или одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Всеки Агент има правото да придобие квалификация за посредник на недвижими имоти, ако отговаря на изискванията по чл.17 от този закон.

ГЛАВА V РЕГИСТЪР

НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 22. (1) Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти е публичен и се публикува на интернет страницата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) При вписване в Регистъра всяко лице получава електронно удостоверение - извлечение от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Таксата за вписване в Регистъра се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Информацията, представляваща лични данни, се предоставя по ред, определен със закон.

Чл. 23. (1) В Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти като Агенции за недвижими имоти се вписват еднолични търговци, търговски дружества, кооперации или техни обединения.

(2) Вписването се извършва въз основа писмено заявление до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. документ, удостоверяващ регистрацията и актуалното състояние на лицето, или нотариално заверено копие на договора за създаване на съответното обединение, освен ако тези обстоятелства и актове са вписани в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел;

2. декларация от представителите на заявителите, че заявителите не са обявени в несъстоятелност, не са в открито производство по несъстоятелност или ликвидация;

3. декларация от представителите на заявителите за спазване на Етичния професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

4. декларация, че ще упражнява като основен предмет на дейност „посредничество/операции с недвижими имоти“ съгласно условията на чл. 3, ал. 2, т. 3 от този закон;

5. декларация , че отговаря на изискванията по чл. 3, ал. 2, т. 5 и т. 6 от този закон.

6. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Получаването на удостоверението се извършва срещу представяне на доказателства за валидно сключена застраховка “Професионална отговорност”;

Чл. 24. (1) На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Агенцията:

1. наименованието на Агенцията;
2. търговско име, марка или друг идентификатор, използван от Агенцията при осъществяване на дейността;
3. седалище и адрес на управление;
4. ЕИК/Булстат;
5. лицето собственик и лицето, представляващо Агенцията;
6. лицето, посочено като Управляващ посредник на основание на чл.17 , ал.1.
7. адресът/ите на осъществяване на дейност като Агенция за недвижими имоти;
8. посредниците и агентите по списък, представен от Агенцията, и регистрационните им номера в Регистъра;
9. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и информация дали същите са влезли в сила или отменени, които се вписват службено от Камарата.
10. друга подадена информация от Агенцията като – лого, членство в организации, история, професионален опит и специализация, компетенции, сертификати, стандартизация, квалификационни обучение и др.

(2) Когато Агенцията е обединение, по нейната партида се вписват данните на всички участници в обединението.

(3) Агенцията е длъжна да заяви за вписване всяка промяна на обстоятелство, подлежащо на вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, в 14-дневен срок от нейното настъпване.

Чл. 25. Вписването на посредници в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти става въз основа на писмено заявление от посредника, подадено до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. декларация от заявителя, че отговаря на изискванията по чл.17 от този закон, като приложи съответните доказателствени документи по образец и процедура, утвърдени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.
2. декларация по образец на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, в която се посочва към коя Агенция за недвижими имоти, вписана или в процес на вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, ще извършва дейност като посредник на недвижими имоти;
3. нотариално заверена декларация от представляващия Агенцията, удостоверяваща, че посредникът се намира в съответното правоотношение с Агенцията, даващо му правото да извършва дейност към тази Агенция.
4. декларация от заявителя, че ще спазва Етичния и професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
5. свидетелство за съдимост;
6. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 26. На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Брокера:

1. пълните имена по документ за самоличност;
2. удостоверението за правоспособност като "Посредник на недвижими имоти", издаден от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. единния му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
4. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.
5. друга персонално подадена информация от Посредника като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.
6. регистрационния номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 27. Вписването на Агенти на недвижими имоти в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти става въз основа на писмено заявление от Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, подадено до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. декларация от Агенцията заявител, че лицето, за което се иска вписване, отговаря на изискванията на чл.20 от този закон;
2. заверено от заявителя копие от документите, удостоверяващи, че лицето има изискуемата степен на образование;
3. декларация от лицето, за което се иска вписване, че ще спазва Етичния професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ;
4. свидетелство за съдимост;
5. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 28. На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Агента:

1. пълните имена по документ за самоличност на Агента на недвижими имоти;
2. единният му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.
4. друга персонално подадена информация от Агента като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.
5. регистрационният номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 29. (1) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се произнася с решение в срок от 7 работни дни, считано от датата на подаване на съответното заявление за вписване на Агенция, Брокер или Агент.

(2) На вписаните в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се издава електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра.

- за Агенциите за недвижими имоти - Удостоверение за регистрация с индивидуален регистрационен номер;

- за Посредниците на недвижими имоти - Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер;

- за Агентите на недвижими имоти – Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер

(3) За вписване в Регистъра се заплаща еднократна такса за продължителността на валидност на съответния документ, удостоверяващ вписването в Регистъра, която такса се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(4) Удостоверението може да бъде подновено въз основа на заявление на Агенцията, подадено преди изтичане срока му на валидност. При подновяване на удостоверението се проверява дали Агенцията отговаря на изискванията за първоначална регистрация

Чл. 30. Когато заявителят, съответно лицето, за което се иска вписване, не отговаря на условията за вписване в регистъра, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти постановява мотивирано решение, с което отказва вписването.

Чл. 31. (1) Агенция за недвижими имоти се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при постъпило заявление от Агенцията за прекратяване на дейността;

2. при прекратяване на юридическото лице, дружеството или обединението;

3. при заличаване вписването на едноличния търговец, поставянето под пълно запрещение или смърт на физическото лице – едноличен търговец ;

4. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност;

5. когато престане да отговаря на някое от изискванията по чл. 3, ал. 2, т. 3, 4, 5, 6 или 7.

6. при влязло в сила решение за налагане на санкция за заличаване по чл. 52, ал.1, т.5.

(2) Посредникът се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност” за периода на наказанието;

2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти” при условията на този закон;

3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Посредника с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако посредникът поиска вписване по партидата на друга Агенция;

4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;

5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;

6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Брокерът е престанал да отговаря на изискванията по чл. 17 от този закон, с изключение на лицата, вписани по реда и в сроковете по § 5 от Преходните и заключителни разпоредби на закона, за които не се прилагат изискванията на чл. 17, ал.2, т. 1-3.

(3) Агентът се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти при:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ за периода на наказанието;

2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ при условията на този закон;

3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Агента с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако Агентът поиска вписване по партидата на друга Агенция;

4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;

5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;

6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Агентът е престанал да отговаря на изискванията по чл.20 от този закон.

(4) Със заличаването от Регистъра се обезсилва издаденият на Агенцията, посредника или Агента електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра. При заличаване на Агенция от Регистъра, посредниците и Агентите могат в едномесечен срок да подадат заявление за вписването им към друга Агенция, като при неподаване на заявление в посочения срок техните регистрации се заличават.

(5) При наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ лицето може да подаде ново заявление за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от заличаването.

(6) При наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ заличаването е за периода на наложеното наказание, след който регистрацията се подновява, без да е необходимо подаване на ново заявление, като се актуализират само документите с изтекъл срок на валидност.

Чл. 32. Решенията за вписване и заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се вземат от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти

Чл. 33. Решенията, с които се отказва вписване или се постановява заличаване в Регистъра, могат да се обжалват по реда на Административно процесуалния кодекс пред Административен съд София-град. Решенията на Административен съд София-град са окончателни.

Чл. 34. За вписванията в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, за издаване на справки и удостоверение и други информационни услуги се събират такси, определени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 35. Редът за водене, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се извършва според правилник за дейността на

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и нейните органи, приет от Общото събрание на Камарата.

ГЛАВА VI

КАМАРА НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 36. Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, наричана по-нататък „Камарата“, е професионална организация на Агенциите за недвижими имоти. Камарата е юридическо лице с нестопанска цел с публичноправни функции със седалище в гр. София.

Чл. 37. Камарата организира и ръководи в рамките на правомощията си дейността на Агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти, като:

1. води Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;
2. издава документи, удостоверяващи вписване в Регистъра, съгласно чл.29 от този закон;
3. организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на посредниците и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях;
4. приема Етичен професионален кодекс за дейността, задълженията и отговорностите на Агенциите, Посредниците и Агентите на недвижими имоти, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността;
5. издава наръчници и други помагала, печатни и електронни издания, чрез които осъществява методическо ръководство на дейността на Агенциите, Посредниците и Агентите на недвижими имоти;
6. разработва правила и указания за типизиране на документите, които се използват при извършване на дейността;
7. контролира спазването на закона и на Етичния професионален кодекс на Агенциите, Посредниците и Агентите на недвижими имоти, налага санкции за извършените нарушения и/или сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения;
8. съдейства за разрешаване на спорове между вписаните лица в Регистъра, както и между тях и потребители на техните услуги;
9. определя обичайния размер на възнаграждение, дължимо към Агенция при недействителност на договора с клиент съгласно чл. 16, ал. 3;
10. представлява Агенциите, Посредниците и Агентите на недвижими имоти пред обществеността, държавните и общински органи и международните организации;
11. признава професионални квалификации за „Посредник на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Посредник“ и „Агент“;

12. след влизане в сила на този закон Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти става единственият орган, който има право да провежда изпити за издаване на свидетелство за придобиване на професионална квалификация „Посредник /Агент на недвижими имоти“;

13. одобрява специалности, свързани с недвижими имоти, като релевантни за придобиване на професионална квалификация „Посредник /Агент на недвижими имоти“;

14. извършва и други дейности, предвидени в устава ѝ.

Чл. 38. Учредителното събрание приема устав на Камарата.

Чл. 39. (1) Органи на Камарата са Общото събрание, Управителният съвет, Председателят на управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика, Комисията по професионална квалификация, регионални подразделения на Камарата.

(2) За членове на управителния съвет на Камарата, Председател на управителния съвет, Председател и членове на контролен съвет, Председател и членове на Комисията по професионална етика, Председател и членове на Комисията по професионална квалификация могат да бъдат избирани само управляващи посредници, представляващи агенции, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Мандатът на органите на Камарата е 3 години, който тече от встъпването в длъжност. До встъпване в длъжност на новите членове на органите членовете, чиито мандат е изтекъл, продължават да изпълняват функциите си. Не се допуска едновременно членуване в повече от един орган по ал. 1 и за повече от два последователни мандата.

(4) За решаване на конкретни проблеми Камарата може да създава временни или постоянни комисии, както и да привлича експерти.

(5) Членовете на органите на Камарата, които имат право на възнаграждение, както и видът и размерът на това възнаграждение, се определят от Управителния съвет на Камарата.

Чл. 40. (1) Редът за свикване, правилата за работа и за вземане на решения от Общото събрание се определят с устава на Камарата.

(2) Изборът и редът за участие на делегати на Общото събрание се определят с устава на Камарата.

Чл. 41. (1) Общото събрание на Камарата:

1. приема, изменя и допълва устава;
2. приема, изменя и допълва правилника за дейността на Камарата и нейните органи;
3. избира и освобождава председателите и членовете на Управителния съвет, Контролния съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;
4. приема отчетите за дейността на Управителния съвет, Контролния съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;
5. приема годишния финансов отчет, бюджета и годишната програма на Камарата;
6. приема Етичния професионален кодекс;
7. определя размера на встъпителната вноска и годишната вноска за членство в Камарата;

8. определя размера на таксите за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, издаване на справки, удостоверения, сертификати, свидетелства, информационни услуги и други.

9. решава други въпроси, определени в устава.

(2) Председателите и членовете на Управителния съвет, Контролния съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация се избират с тайно гласуване от Общото събрание на Камарата.

Чл. 42. (1) Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум шест и максимум десет членове, като точният им брой се определя от Общото събрание на Камарата. Мандатът на председателя и членовете на управителния съвет е три години.

(2) Не се допуска членство в Управителния съвет на свързани лица по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон с друг член на Управителния съвет или на друг орган на Камарата.

(3) Редът за свикване на Управителния съвет и правилата му за работа и вземане на решения се определят с устава.

(4) Управителният съвет:

1. свиква и организира провеждането на общото събрание на Камарата;
2. организира дейността на Камарата;
3. управлява имуществото на Камарата;
4. изготвя и приема вътрешни правила за своята работа;
5. приема нови членове и прекратява членството в Камарата при условия и по ред, определени в устава;
6. привежда в действие наложените от Комисията за професионална етика дисциплинарни наказания;
7. представя годишен отчет за своята дейност пред Общото събрание.
8. изпълнява други функции, възложени му от Общото събрание или в Устава на Камарата.

(5) Председателят на управителния съвет на Камарата:

1. ръководи, организира и координира работата на членовете на Управителния съвет;
2. представлява Камарата пред трети лица;
3. подготвя и внася за разглеждане в управителния съвет годишния отчет за дейността и финансовото състояние на Камарата и проектите за годишната програма и бюджета;
4. сключва и прекратява договори със служителите на Камарата, работещи по трудово правоотношение или по граждански договор;
5. упражнява дисциплинарната власт по отношение на работниците и служителите на Камарата, както и правата и задълженията на работодател/възложител от името на Камарата;
6. предлага на управителния съвет за утвърждаване разписанието на длъжностите в Камарата, длъжностните характеристики на работниците и служителите, както и правилата за определяне размера и начина на изплащане на трудовите възнаграждения;

7. осъществява и други правомощия, произтичащи за него от закона, Устава или решенията на Общото събрание и/или на Управителния съвет.

(6) Управителният съвет, по предложение на Председателя, избира един или повече заместник-председатели от състава на съвета, които да упражняват изцяло или част от правомощията му за определен срок от време в негово отсъствие или при временна невъзможност да осъществява функциите си, както и да упълномощава трети лица за извършване на отделни действия от името и за сметка на Камарата.

(7) При смърт на председателя или трайна невъзможност да изпълнява задълженията си за срок от 6 (шест) месеца управителният съвет избира измежду членовете си временно представляващ Камарата до свикване и провеждане на общо събрание за избор на нов Председател.

(8) Председателят на Камарата има правото на месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание.

Чл. 43. (1) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум двама и максимум шестима членове, като точният брой на членовете на контролния съвет се определя от Общото събрание на Камарата. Правомощията му включват:

1. да следи за законосъобразността на решенията на Управителния съвет и за тяхното изпълнение, както и за съответствието им с Устава и с решенията на Общото събрание;

2. да разглежда жалби срещу решенията на Управителния съвет;

3. да следи за законосъобразното и целесъобразното разходване на средствата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и да дава компетентни предложения за подобряване на цялостната дейност на Управителния съвет;

4. да представя пред Общото събрание отчет за дейността си и да предлага да бъдат освободени от отговорност членовете на Управителния съвет;

5. да свиква Общо събрание, когато такова не е свикано от Управителния съвет в установените случаи и срокове, както и в 14-дневен срок от подаване до Управителния съвет на молба за свикване от минимум двадесет процента от членовете на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

6. да решава други въпроси, посочени в устава;

(2) Председателят на Контролния съвет може да присъства на заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 44. (1) Комисията по професионална етика се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията се избират от Общото събрание за срок от три години.

(2) Решенията на Комисията по професионална етика се вземат с обикновено мнозинство.

(3) Комисията по професионална етика се свиква на заседание от председателя или по искане на повече от половината на нейните членове.

Чл. 45. (1) Комисията по професионална етика е орган за осъществяване на контрол върху спазването на Етичния професионален кодекс и по провеждането на дисциплинарните производства по този закон.

(2) Комисията по професионална етика:

1. следи за спазването на Етичния професионален кодекс и изискванията на закона;
2. констатира нарушенията и взема решения за налагане на дисциплинарни наказания по този закон;
3. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения, свързани със спазването на Етичния професионален кодекс;
4. съдейства за извънсъдебното разрешаване на възникнали спорове между членове на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и между нейни членове и техни клиенти.

(3) Председателят на комисията по професионална етика може да участва в заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл.46 (1) Комисията по професионална квалификация се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията се избират от общото събрание за срок от три години.

(2) Комисията по професионална квалификация е орган за създаване, организиране и провеждане на програми, процедури, изпити и други мероприятия, свързани с професионалната квалификация на посредниците на недвижими имоти и издаването на удостоверения за тяхната правоспособност като посредници, както и за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Посредник на недвижими имоти“, включително изпити за валидиране на знания по същата специалност.

(3) Комисията по професионална квалификация:

1. приема образователна програма, структурира целия образователен процес, създава учебни помагала;
2. избира и назначава преподаватели;
3. провежда изпити за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Посредник на недвижими имоти“ и такива за издаването на удостоверение за правоспособност на посредници на недвижими имоти;
4. избира членове на изпитните комисии;
5. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения или други жалби, свързани с провеждането на изпити и резултатите от тях;
6. одобрява и признава за целите на т.3 от тази алинея обучителни програми, провеждани от други учебни структури или обучители;

(4) Председателят на Комисията по професионална квалификация може да участва в заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 47. Финансирането на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се осигурява от:

1. годишен членски внос на членовете на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
2. приходи от такси за провеждане на курсове и изпити, свързани с професионалната квалификация;

3. приходи от такси за издаване на удостоверителни документи и вписване в Регистъра.
4. приходи от абонаменти, провеждане на събития, издателска дейност и спонсорства;
5. приходи от санкции, налагани от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
6. приходи от дарения и завещателни разпореждания;
7. други приходи.

Чл.48 (1) Членството в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти е доброволно, като всички приети от нея решения, наложени дисциплинарни наказания и други актове са задължителни за всички лица, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) Членове на Камарата по право са учредителите, както и всяко лице, което е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти и е прието съгласно изискванията на устава на Камарата от УС. Членовете на Камарата във връзка с членственото правоотношение се представляват от управляващия посредник или от друг упълномощен посредник.

ГЛАВА VII

ЕЛЕКТРОННО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСКИ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 49. (1) Агенции, обединения на агенции и сдружения, в които участват Посредници на недвижими имоти, могат да организират уеб базирани приложения за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти, включително мулти листинг системи.

(2) Уеб базираните приложения по ал.1 трябва да осигуряват обективна и достоверна информация относно предлаганите недвижими имоти, вида на сделката, която се предлага, и съществените условия на същата.

(3) В уеб базираните приложения могат да се публикуват само обяви за недвижими имоти, за които съответната публикуваща обявата Агенция има сключен писмен договор с клиента и притежава правото да посредничи за сключване на съответната сделка.

(4) Уеб базираните приложения функционират при публично обявени общи условия, които осигуряват достоверност и обективност на информацията, съдържат правила за защита на потребителите и процедури за извънсъдебно решаване на спорове. Общите условия трябва да отговарят и на изискванията на законодателството за защита интересите на потребителите, включено в обхвата на Регламент (ЕС) 2017/2394, както и на законодателството за защита на личните данни.

(5) Лица, които не са Агенции, обединения на Агенции и сдружения, в които участват Посредници, могат да организират и поддържат интернет страници, в които се публикуват покани и предложения за сключване на сделки с недвижими имоти, както и друга информация, свързана с недвижими имоти и пазара на недвижими имоти. Организаторите на такива интернет страници не могат да извършват посредническа дейност при сделки с недвижими имоти, ако не са регистрирани като Агенции. На

интернет страницата задължително се посочват пълните идентификационни данни на организатора, който носи отговорност за нейното съдържание - седалище и адрес на управление, ЕИК и представляващ юридическото лице; три имена и ЕГН на физическо лице.

(6) Контролът върху дейността на уеб базираните приложения относно коректността на техните изисквания за въвеждана информация (местонахождение на имоти и техните граници, формиране на площи, конструкции и други), както и общите условия, при които функционират, се осъществява от Комисията за защита на потребителите.

(7) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти има право да извършва проверки за начина на функциониране на уеб базираните приложения и публикуваната в тях информация и обяви, като при констатиране на несъответствия с изискванията на закона сигнализира Комисията за защита на потребителите. Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти може да дава писмени препоръки до лицата, които организират и административират уеб базирани приложения за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти.

ГЛАВА VIII

ЗАБРАНА НА НЕЛОЯЛНИ ТЪРГОВСКИ ПРАКТИКИ

Чл. 50 (1) Забраняват се нелоялните търговски практики при предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти. Нелоялна търговска практика от страна на посредник по сделка с недвижим имот е налице, ако противоречи на изискването за добросъвестност и професионална компетентност и ако променя или е възможно да промени съществено икономическото поведение на средния потребител, когото засяга или към когото е насочена, или на средния член от групата потребители, когато търговската практика е насочена към определена група потребители.

(2) При извършване на реклама и публикуване на обява за недвижим имот, предлаган от посредник, както и при посредничество при сделки с недвижими имоти, се забраняват следните действия:

1. Използване на фотографии, изображения и схеми, които не са от или на рекламирания имот;
2. Използване на фотографии, върху които трето лице има авторско право, без разрешение на правоимащия;
3. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация или манипулиране (промяна) на обективни характеристики на имота, с цел нелоялно привличане на клиенти – площ, година на построяване, конструкция и др.
4. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно местонахождението на имота, с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;
5. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно статута на имота и неговото предназначение (ателие, избени помещения, тавани, офиси) с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;
6. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно офертната цена на имота с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;

7. Публикуване на обява или реклама на имот, за който агенцията няма сключен писмен договор с правоимащо лице.

(3) При писмено указание от собственика за временно спиране от предлагане на недвижим имот или при изтекъл срок на договора с клиента Агенцията е задължена да преустанови рекламата и предлагането на имота в срок до 3 работни дни от настъпване на съответното обстоятелство.

(4) Агенциите нямат право да намаляват или увеличават офертна цена на имот, без изричното съгласие на собственика.

ГЛАВА IX

ОТГОВОРНОСТИ И САНКЦИИ

НА АГЕНЦИИТЕ, ПОСРЕДНИЦИТЕ И АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 51. При виновно неизпълнение на разпоредбите на този закон или на Етичния професионален кодекс посредниците и агентите на недвижими имоти, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти при Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, носят дисциплинарна отговорност. Дисциплинарното производство се осъществява от Комисията по професионална етика към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 52. (1) Дисциплинарните наказания са:

1. порицание;
2. имуществена санкция от 1000 до 10 000 лв.;
3. предупреждение за лишаване от право за упражняване на дейност;
4. временно лишаване от право за упражняване на дейност за срок от 3 месеца до една година и временно заличаване на регистрацията до изтичане на наказанието;
5. заличаване на регистрацията и обезсилване на удостоверението.

(2) Дисциплинарните наказания по ал.1, т.1 и т.2 от този член могат да бъдат налагани както отделно, така и кумулативно с наказание по ал.1, т. 3, т. 4 или т.5.

(3) Имуществената санкция по ал. 1, т. 2 се събира в полза на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. След налагане на дисциплинарно наказание по ал. 1, т. 5 лицето може да поиска вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от влизане в сила на наказанието.

(4) Наложените имуществени санкции се дължат и от посредници и агенти, заличени от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(5) За вземанията си, произтичащи от наложени неизплатени имуществени санкции, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти може да поиска издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, независимо от техния размер.

Чл. 53. (1) Дисциплинарното производство се образува:

1. по жалба на всяко заинтересовано лице, от която могат да се идентифицират подателят, срещу кого е жалбата, и какво е нарушението;

2. по решение на Комисията по професионална етика, която има право да се самосезира.

(2) В случай на подадена жалба Комисията по професионална етика се произнася с решение в 14-дневен срок по нейната допустимост.

(3) В 7-дневен срок от приемане на жалбата за допустима, Комисията по професионална етика изпраща копие от жалбата или от решението за образуване на дисциплинарно производство на лицето, срещу което е подадена жалбата, а ако то е Посредник или Агент на недвижими имоти – и на Агенцията, с която посредникът или агентът има сключен договор. Лицата, срещу които е подадена жалбата, могат да дадат писмени обяснения в 14-дневен срок от получаване на копие от жалбата или решението.

(4) Председателят на Комисията по професионална етика определя тричленен дисциплинарен състав измежду членовете на Комисията, на който възлага разглеждането на конкретното дисциплинарно производство. Решенията на дисциплинарния състав подлежат на одобрение от Комисията по професионална етика.

Чл. 54. (1) Председателят на състава насрочва заседание и уведомява писмено за участие всички заинтересовани страни по дисциплинарното производство.

(2) Уведомлението се изпраща на адреса на лицето, посочен в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. В случай че страна по дисциплинарното производство е посредник или агент, уведомлението се изпраща на адреса на Агенцията, с която посредникът или Агентът има сключен договор.

(3) В дисциплинарното производство се допускат всички доказателства от значение за него.

Чл. 55. (1) Дисциплинарният състав се произнася с мотивирано решение в тримесечен срок от образуването на дисциплинарното производство.

(2) Комисията по професионална етика уведомява Управителния съвет на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти за взетото решение. Управителният съвет е длъжен да предприеме действия за изпълнение на взетото решение и отразяването му в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Решението се съобщава на заинтересованите лица в тридневен срок от приемането му. По разпореждане на Председателя на КПЕ диспозитивът на решението може да бъде разгласен по подходящ начин – чрез публикация в медиите, поставяне на таблото за съобщения и пр. КПЕ приема процедурни правила във връзка с даване на гласност на постановените решения и наложените дисциплинарни наказания при спазване на изискванията за закрила на личните данни.

(4) Решенията, с които се налагат дисциплинарни наказания по чл. 52, ал.1, т.1 и т.3, както и отказите за образуване на дисциплинарно производство са окончателни и не подлежат на обжалване.

(5) Решенията, с които се налагат имуществени санкции, временно лишаване от право за упражняване на дейност и заличаване на регистрацията подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд София-град.

Чл. 56. Дисциплинарното наказание се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, ако от налагането му са изтекли:

1. шест месеца - за наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 1 и т. 3;

2. една година, считано от датата на плащането или от принудителното събиране на

имуществената санкция по чл. 52, ал. 1, т. 2;

3. две години, считано от датата на изтичане срока на наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 4;

4. три години, считано от датата на налагане на наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 5.

5. когато бъде отменено с влязло в сила съдебно решение.

Чл. 57. Дейността на Комисията по професионална етика се извършва по Правилник, приет от Общото събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

ГЛАВА X

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 58. (1) Лице, което извършва или допуска извършването на дейност като Агенция на недвижими имоти по смисъла на този закон, без да е вписано във водения Регистър от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, се наказва с имуществена санкция от 5 000 до 20 000 лева.

(2) За повторно нарушение по ал. 1 наказанието е от 10 000 до 50 000 лева.

Чл. 59. (1) Физическо лице, което осъществява дейност като посредник или агент на недвижими имоти в нарушение на изискванията на този закон, се наказва с глоба от 2 000 до 5 000 лева.

(2) За повторно нарушение по ал. 1 наказанието е от 5000 до 10 000 лева.

Чл. 60 (1) Лице, което организира или допуска функциониране на уеб базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти, без да отговаря на изискванията на чл. 49, ал.1 или при нарушение на изискванията на закона се наказва с глоба от 5 000 до 20 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 10 000 до 50 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

(2) Лице, което организира или допуска функциониране на уеб базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при общи условия, които не отговарят на изискванията на чл. 49, ал.4, се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 1 000 до 5 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

(3) При повторност наказанията по ал.1 са от 10 000 до 50 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 20 000 до 100 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец, а по ал. 2 - глоба от 1000 до 5 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 2 000 до 10 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

Чл. 61. (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от Председателя на Комисията за защита на потребителите.

(2) Наказателните постановления се издават от Председателя на Комисията за защита на потребителите или упълномощени от него длъжностни лица.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ГЛАВА XI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла и за целите на този закон:

1. „Агенция за недвижими имоти” („агенция”) е лице - търговец или обединение на търговци, което по занятие извършва дейност като посредник при сделки с недвижими имоти или активи, свързани с недвижими имоти, от името на клиент или като посредник между страните – купувачи и продавачи или наематели и наемодатели, както и други свързани услуги.

2. „Услуги, извършвани от агенция за недвижими имоти“, включват поне една от следните дейности:

а) услуги, свързани с покупки и продажби на недвижими имоти и/или учредяване на вещни права и/или апортни вноски с предмет вещни права върху недвижими имоти и/или продажба на акции и дялове в дружества, в чието имущество са включени недвижими имоти; услуги, свързани с отдаване под наем и наемане (в това число лизинг, аренда) и други сделки с недвижими имоти, в това число намиране на насрещна страна за сключването на съответния вид сделка с недвижим имот;

б) свързване на страните, установяване на контакти и комуникация между тях с цел сключване на сделка с недвижим имот;

в) съдействие при преговори на страните с цел сключване на сделка с недвижим имот;

г) консултиране във връзка с недвижими имоти, свързано с основната дейност на лицата по този Закон,

д) маркетинг и реклама на недвижими имоти,

е) съдействие при установяване, придобиване и регистрация на собственост върху недвижими имоти,

ж) проучване на жилищни и друг тип сгради и поземлени имоти,

з) съставяне на договори във връзка със сделки с недвижими имоти,

и) уреждане на проверки и огледи на имоти,

й) други допълнителни услуги, за които законът не поставя особени изисквания относно лицата и реда за тяхното извършване.

3. „Посредник на недвижими имоти“ е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава съответната професионална квалификация и действа професионално като посредник или консултант по търговски въпроси във връзка със сделки с недвижими имоти или пазарни проучвания и/или осъществява дейност по управление и контрол на агенция за недвижими имоти като законен представител или член на управителен орган на агенция или което е съдружник или акционер в агенция.

4. Управляващ посредник“ е посредник, който по закон или въз основа на упълномощаване представлява Агенция във връзка със сделки и дейности, свързани с посредничество при сделки с недвижими имоти, включително: от името на Агенцията сключва договори за посредничество, представлява Агенцията в нотариални производства, пред Камарата и нейните органи, пред държавни и общински органи и учреждения.

5. „Агент“ е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което има завършно поне средно образование и работи по писмен граждански или трудов договор с агенция за

недвижими имоти.

6. „Клиент” е страна, която е сключила писмено споразумение с Агенция за недвижими имоти за използване на нейните услуги.

7. „Конфликт на интереси” е налице, когато посредник по сделка с недвижим имот има частен интерес, който може да повлияе върху безпристрастното и обективното изпълнение на задълженията му по договора с клиента. Като частен случай, конфликт на интереси е налице, когато посредник действа по възлагане от клиент, чиито интереси са противоречиви, без тяхно знание и съгласие, или когато частните интереси на посредника или свързани с него лица са в противоречие с тези на клиента.

8. „Частен“ е всеки личен интерес на посредника, който води до облага от материален или нематериален характер за посредника или за свързани с него лица, включително всяко поето задължение.

9. „Облага“ е всеки доход в пари или в имущество, включително придобиване на дялове или акции, както и предоставяне, прехвърляне или отказ от права, получаване на привилегия или почести, получаване на стоки или услуги безплатно или на цени, по-ниски от пазарните, помощ, глас, подкрепа или влияние, предимство, получаване на или обещание за работа, длъжност, дар, награда или обещание за избягване на загуба, отговорност, санкция или друго неблагоприятно събитие.

10. „Мулти листинг систем или Мулти листинг сървис (МЛС)” е инструмент, чрез който посредниците и агентите обменят помежду си оферти за сключване на сделки с недвижими имоти. В МЛС могат да се публикуват само оферти, за които съответната Агенция, чрез която работи посредникът или агентът, има сключен писмен посреднически договор с изключителни права. В МЛС могат да публикуват само посредници и агенти, които са станали членове на системата и са приели нейните етични правила за работа. Всяко лице, което иска да получи информация за оферта в системата или да сключи сделка с недвижим имот, публикуван в МЛС, трябва да се свърже или с Посредника /Агента, предлагащ имота от името на агенция или с друг член в системата. Системата дава възможност на членовете си да споделят комисиона помежду си..

11. „Договор за изключителни права е“: договор между клиент и Агенция, сключен за определен срок, през който единствено тази Агенция за посочения в договора имот има право да рекламира, организира и реализира огледи, срещи, преговори и да участва като посредник при сключване на договори между клиента и потенциални насрещни страни по сделка с недвижимия имот или вещни права върху недвижим имот, предмет на този договор. Клиентът дължи уговореното в договора за изключителни права възнаграждение и когато е осъществил сделката пряко или чрез друга Агенция през срока на действието му.

12. „Интернет страница” по смисъла на този закон е обособен ресурс в глобалната мрежа - интернет, съдържащ програми, текст, звук, графики, изображения или други материали и достъпен чрез стандартизиран протокол за достъп и представяне на съдържанието.

13. „Професионализъм” е полагане на дължимата грижа от страна на Агенция за недвижими имоти и лицата, действащи от нейно име, при предоставяне на услуги, което включва задължението да опазва правата и интересите на своите клиенти, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с последиците на сделката, която желаят да сключат, да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на правата и

интересите на клиентите, както и да предпочита интересите на клиента пред собствените си интереси.

14. "Уеб базирано приложение" е информационна система, осигуряваща чрез интернет страница или друг електронен интерфейс възможността за изпращане и/или получаване на електронни изявления от и към доставчиците на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и които осигуряват възможност за предоставяне на електронни посреднически услуги.

ГЛАВА XII

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1.(1) Условието и редът за свикване и провеждане на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, се определят със заповед на министъра на икономиката, която се обнародва в „Държавен вестник“ в едномесечен срок от влизането в сила на закона.

(2) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се учредява по инициатива на най-малко 100 лица, отговарящи на условията по § 2, ал. 2 от преходните и заключителни разпоредби на този закон. Министърът на икономиката, подпомаган от инициативния комитет, включващ представители на лицата по преходното изречение, организира провеждането на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти в срок до три месеца от влизането в сила на закона.

(3) Министърът на икономиката публикува обявлението за датата и мястото на провеждането му в два национални ежедневника и на интернет страницата на Министерството на икономиката не по-късно от един месец преди датата на провеждане на събранието.

§ 2. (1) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се учредява на учредително събрание с участието на поне една втора от заявите участие лица.

(2) Право да участват в учредителното събрание имат само лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. регистрирани са като търговци в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или са образували сдружение/обединение в срок не по-малък от пет години преди датата на подаване на заявление за участие в учредителното събрание;

2. извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници, или предоставят ноу-хау, използване на търговска марка и/или организационни услуги, свързани с посреднически услуги при сделки с недвижими имоти (франчайз);

3. могат да докажат реална дейност и опит в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти с фактури за извършени услуги, отчети за дейността и други писмени доказателства за осъществявана дейност, за период не по-малък от три години от последните пет години преди датата на провеждане на учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти; доказването на реална дейност и опит може да се извършва и чрез „свързани лица“ по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;

4. не са обявени в несъстоятелност и не са в открито в производство по несъстоятелност или ликвидация;

5. не са осъждани за престъпление от общ характер, освен ако са реабилитирани; 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.

(3) Лицата по ал. 2 подават заявление до инициативния комитет за участие в учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, придружени с доказателства за регистрацията им като търговци в съответния регистър или нотариално заверено копие от договора за образуване на гражданско дружество или обединение; декларация, че не са обявени в несъстоятелност или не са в ликвидация; копия от документи, удостоверяващи извършване на дейност по смисъла на § 2, ал. 2, т. 2 за период не по малък от три години преди датата на провеждане на учредителното събрание. Заявленията се подават не по-късно от 30 работни дни преди датата на провеждане на учредителното събрание.

§ 3. Учредителното събрание приема устав на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и Кодекс за професионална етика. Проектите на устав и на Кодекс за професионална етика се изготвят от инициативния комитет и се огласяват публично на интернет страницата на Министерството на икономиката най-късно 7 дни преди датата на събранието. Уставът и Кодексът за професионална етика се приемат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от присъстващите на Учредителното събрание.

§ 4. Учредителите се вписват в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти при спазване на изискванията на глава IV на този закон.

§ 5. (1) След изтичане на една година от влизането в сила на закона посредническа дейност като Посредници и Агенти на недвижими имоти могат да извършват само лица, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) В срок от 6 месеца от влизане на Закона в сила Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти създава Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) В срок от 6 месеца от създаване на Регистъра по ал. 2 всяко лице, което осъществява дейност в обхвата на настоящия Закон, е длъжно да се регистрира и да получи Удостоверение по настоящия Закон.

(4) Изискванията по чл. 17, ал. 2, т.т. 1-3 се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В срока по тази алинея в Регистъра могат да бъдат вписани като Посредници следните лица:

1. всички лица, управлявали поне три години през последните пет години търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти.

или

2. всички лица, които са извършвали дейност поне три години през последните пет години като еднолични търговци или са притежавали поне 25% от капитала на търговско

дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти;

или

3. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действали като Брокери/Агенти за недвижими имоти поне три години през последните пет години;

или

4. всички лица, които имат трудов стаж като „Посредник /Агент на недвижими имоти“ поне 36 месеца през последните пет години;

или

5. всички лица, които имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и имат поне дванадесет месеца стаж/опит като Посредник /Агент на недвижими имоти през последните две години;

6. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Посредник на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон и имат поне 24 месеца стаж/опит като Посредник /Агент на недвижими имоти през последните три години;

(5) Изискванията по чл. 20, ал. 1, т. 1 се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В срока по тази алинея в Регистъра могат да бъдат вписани като Агенти следните лица:

1. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност, свързана с недвижими имоти, и извършвали реална дейност в сферата на недвижимите имоти поне една година през последните три години;

или

2. всички лица, които имат трудов стаж като „Посредник /Агент на недвижими имоти“ поне 12 месеца през последните три години;

или

3. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Посредник на недвижими имоти“ или имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно, инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

(6) За вписване в регистъра по реда на ал. 3 заявителят представя валидно сключена застраховка „професионална отговорност“ според изискванията на закона.

§ 6. В срок от три месеца от влизане в сила на този закон застрахователите, извършващи дейност по застраховане на гражданска отговорност, са длъжни да започнат да предлагат застрахователен продукт „професионална отговорност на агенциите и брокерите на недвижими имоти“ съгласно изискванията на закона.

§ 7. В срок от три месеца от влизане в сила на този закон следва да бъдат приети изменения в разпоредбите на други нормативни актове, които му противоречат.

§ 8. Изпълнението на закона се възлага на министъра на икономиката.

Вносител:

Костадин Тодоров Костадинов

Зорко Рилев

Маргарита Махалева

Маргарита Анастасова Генчева

Емил Янков Янков

Динко Димитров Димчев

Морган Христов Тодоров

Кръстьо Стоянов Крацев

Ангел Шешов Георгиев

Стоян Николов Таслаков

МОТИВИ

КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ПОСРЕДНИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

В Република България професията на посредници и агенти на недвижими имоти не е в достатъчна степен регулирана от закона.

Съществува единствено обща уредба на търговското посредничество, към която следва да бъде отнесена и дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти. В Раздел III, Глава VI "Търговско представителство" от Общата част на Търговски закон (чл. 49-51) се съдържа легална дефиниция на „търговски посредник“, изискването посредникът да води дневник за сделките, сключени с негово съдействие, както и правото на търговския посредник на възнаграждение.

Тази законова уредба е крайно недостатъчна, за да регулира дейността на посредниците по сделки с недвижими имоти; няма предвидени изисквания за професионална квалификация и правоспособност за упражняване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти, нито съответни гаранции и отговорности на посредниците за вреди, причинени на клиентите, освен общите правила за имуществената отговорност по гражданското законодателство. На практика, всяко лице може да посредничи за сключване на сделки с недвижими имоти, независимо от неговите познания и опит. От друга страна, в действащото законодателство е предвидена специална уредба на някои категории посредници – посредниците в застраховането (Дял втори от Кодекса за застраховането) и инвестиционните посредници (Дял първи от Закона за пазарите на финансови инструменти), както и кредитните посредници (Глава тринадесета от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители).

Следва да се подчертае и липсата на адекватни гаранции за икономическите интереси на потребителите, като например задължителна застраховка „професионална отговорност“ при причинени вреди от посредника, гаранции срещу злоупотреба с клиентски средства и други.

Според Международната стандартна класификация на професиите посредниците и агентите на недвижими имоти посредничат и съдействат при сключване на сделки, свързани със закупуването, продаването, наемането и отдаването под наем на недвижими имоти, обикновено от името на техните клиенти, срещу уговорено възнаграждение (комисиона). Дейността на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти обикновено включва събирането на информация за недвижими имоти, които ще се продават/отдават под наем, данни за собственика и нуждите на потенциалните купувачи/наематели; извършването на огледи и представяне на имоти, които се продават/отдават под наем; улесняването на преговорите между страните по сделката; изготвянето на проекти на договори за продажба/отдаване под наем. На практика, сферата на дейност на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти може да включва и редица допълнителни услуги, като пазарни и финансови консултации и анализи; маркетингови стратегии и консултации; оказване на съдействие и предоставяне на информация, изискващи технически, юридически, икономически и психологически познания.

С посредническа дейност при сделки с недвижими имоти по занятие се занимават както юридически, така и физически лица, част от които нямат никаква регистрация, съответно не плащат дължимите данъци и не водят никаква отчетност за извършваните

от тях услуги. Липсват нормативно установени стандарти и реквизити, приложими към договорните правоотношения между агенциите на недвижими имоти и техните клиенти. За тези отношения към момента се прилагат правилата на договорите за търговско посредничество, комисионните договори, консултантските договори и договорите за поръчка. В този смисъл съществуващата регулация следва да се допълни с норми, отчитащи спецификата на услугите, предоставяни от агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти.

Посредническата дейност при сделки с недвижими имоти е сред услугите с най-голяма обществена значимост. Значителен обем сделки с недвижими имоти се сключват при ползване на посреднически услуги. Качеството на тези услуги е свързано пряко с опазване на законните права и интереси на широк кръг потребители, в това число и на личните им данни. Обичайно сделките с недвижими имоти са на висока стойност, която невинаги се обявява в окончателните договори. Агенциите, посредниците и агентите, участващи в подготовка на сделки с недвижими имоти, следва да са правилно идентифицирани и да притежават сериозни технически, правни и търговски познания. Не съществуват ясни правила за недопускане на конфликт на интереси.

Освен това, сега действащият правен режим следва да се приведе в съответствие с правото на Европейския съюз, и по-конкретно с европейски стандарт EN15733, приет с консенсус от CEN – комитета по стандартизация към Европейската комисия и въведен като БДС EN15733.

Изложените по-горе проблеми налагат законова регулация на статуса и дейността на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти. Приемането на специален закон води до повишаване защитата на обществените интереси и до създаване на професионална общност, която ще подпомогне реда и отговорностите при осъществяването на посредническата дейност при сделки с недвижими имоти. Ще се увеличи общественото доверие в агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти и ще се намали рискът от имотни измами и злоупотреба с личните данни на техните клиенти. Ще се създадат условия за повишаване на опита и професионалната квалификация на посредниците и агентите на недвижими имоти, което е пряко свързано с повишаване качеството на предоставяните от тях услуги.

Целта на закона е привеждане на регулацията на дейността на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти в съответствие с обществените изисквания към нейното упражняване.

Приемането и прилагането на този закон не е свързано с финансиране от страна на каквито и да било централни и/или местни държавни органи, т.е. не се създава финансова тежест за държавния бюджет и общинските бюджети.

Проектът на закон създава легални определения на лицата, участващи в посредничеството при сделки с недвижими имоти. Същият съдържа регулация на правния статус, регистрацията, условията за извършване на дейност, етичните правила и отговорностите при извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти. Определя минималните реквизити на договорите между агенциите за недвижими имоти и техните клиенти.

Проектозаконът предвижда създаване на Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя реда на нейната дейност. Предвижда създаването на Професионален етичен кодекс и Комисия по професионална етика, както и Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя подлежащите на вписване обстоятелства и условията за тяхното заличаване. Въвежда отговорност на агенциите,

посредниците и агентите на недвижими имоти при нарушаване на закона и професионалната етика.

Проектозаконът също така предвижда административно-наказателна отговорност за всички лица, които осъществяват посредническа и агентска дейност по сделки с недвижими имоти, без да са регистрирани в Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и без да отговарят на нормативните изисквания.

Определени са условията, на които следва да отговарят лицата, желаещи да извършват дейност като агенции, посредниците и агенти на недвижими имоти.

Глава I от закона съдържа предмета и целта на законовата уредба. Законът урежда обществените отношения при предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и по-конкретно: правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти; условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти; условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за посредник при сделка с недвижими имоти и удостоверение за агент на недвижими имоти; устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти; 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.

Законът цели да създаде условия за идентификация на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти; отговорност на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги; защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от агенции, посредници и агенти на недвижими имоти.

Глава II от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на агенциите за недвижими имоти.

Глава III от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на посредниците на недвижими имоти.

Глава IV от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на агентите на недвижими имоти.

Глава V от закона съдържа уредбата на Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти. Създаването на този регистър е от особена важност, тъй като чрез него се извършва пълна и актуална идентификация на всички посредници и агенти, които имат право да извършват услуги при сделки с недвижими имоти.

Глава VI от закона предвижда създаването и правната уредба на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Предвидено е Камарата да се създаде на Учредително събрание, което да приеме нейния устав. Органите на Камарата са Общо събрание, Управителен и Контролен съвет, Комисия по професионална етика. Представителството в Общото събрание се определя в устава при спазване на принципите на демократичност, представителност и самоуправление. Оперативното ръководство на Камарата е предоставено на Управителния съвет с мандат от 3 години, който се състои от минимум 7 лица (председател и 6-ма членове) и се избира пряко от Общото събрание. Контролният съвет се състои от минимум 3 лица (председател и 2-ма членове) и също се избира пряко от Общото събрание. Създава се и Комисия по професионална етика. Комисията по професионална етика също е с мандат 3 години, избира се пряко от Общото събрание в състав минимум 9 лица (председател и 8 членове).

Тази комисия е орган, който контролира спазването на Кодекса за професионалната етика и провежда дисциплинарните производства по този закон. Дисциплинарни производства срещу агенции, посредници и агенти могат да се образуват по всяка регистрирана в комисията жалба или сигнал, без оглед на това дали нейният подател е член на камарата, клиент или друго заинтересовано лице. Създава се и Комисията по професионална квалификация, която се състои от минимум 7 лица (председател и 6-ма членове). Комисията по професионална квалификация е с мандат 3 години и също се избира пряко от Общото събрание.

Глава VII от закона регламентира електронното предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти чрез уеб базирани приложения.

Глава VIII от закона предвижда обща забрана на нелоялни търговски практики при посредничество при сделки с недвижими имоти, както и конкретни забрани на най-често срещаните нелоялни практики в този сектор.

Глава IX от закона предвижда дисциплинарна отговорност и реда за налагането ѝ при нарушения на закона и/или Кодекса за професионална етика, извършени от брокери и агенти, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Глава X от закона предвижда административно наказателна отговорност и реда за нейното налагане при нарушения на закона, извършени от лица, които не са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Тази отговорност се реализира по реда на Закона за административните нарушения и наказания със съдействието на държавата чрез Комисията за защита на потребителите.

В Глава XI се съдържат легални дефиниции на някои употребявани в закона и в търговската практика понятия като агенция, посредник, агент, клиент, посредническа дейност при сделки с недвижими имоти и пр.

Последната Глава XII от закона съдържа преходни и заключителни разпоредби, в които се определя редът за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Законът за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти ще доведе до повишаване на отговорността на брокерите и агентите за качеството на техните услуги, повишаване ефективността при защита на правата и законните интереси на потребителите и ограничаване на възможностите за измами при сделки с недвижими имоти.

Чрез Закона се въвеждат правила в работата на посредниците и агентите на недвижими имоти, а също така отговорности и санкции при тяхното нарушаване, създават се възможности за по-ефективна фискална дисциплина при сделките с недвижими имоти и се постига съответствие на действащото законодателството с изискванията на правото на Европейския съюз.

Вносители:

Костадин Тодоров Костадинов
Светло Анчев

Маргарита Махалева
Маргарита Генчева

Еман Янков Янков

Димко Димитров Димчев

Морган Христов Тодоров

Кръстьо Стоянов Крацев

Ангел Нешков Георгиев

Стоян Николов Таслаков

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕ

1. Основания за законодателната инициатива

С предложения закон се създава за първи път цялостна правна уредба на обществените отношения, касаещи дейността на посредниците с недвижими имоти. Липсата на нормативен акт, който да урежда тези отношения води до редица проблеми, а именно:

- липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти.
- неефективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти;
- липсващо задължение за застраховка;
- липса на дефиниция на обхвата на предоставяните услуги и някои съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти;
- недоверие на потребителите към услугите при сделки с недвижими имоти и нисък авторитет на Агенциите за недвижими имоти / посредниците и агентите на недвижими имоти;

които с настоящия закон ще бъдат преодолявани.

2. Заинтересовани групи.

2.1. Граждани (продавачи и купувачи) и техни организации

2.2. Юридически лица (продавачи и купувачи) и техни организации

2.3. Агенции за недвижими имоти / Посредници и агенти на недвижими имоти и техни организации

2.4. Строителни предприемачи и техните организации

2.5. Публични държавни органи и институции – Министерство на икономиката, Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Министерство на финансите (НАП)

2.6. Публични общински органи и институции - общините и техните национални и регионални организации)

2.7. Застрахователи и техни организации (във връзка със застраховка за отговорност при вреди).

3. Анализ на разходи и ползи

Настоящият законопроект не изисква допълнителни финансови средства.

4. Административна тежест и структурни промени

Не се предвиждат.

Вносители:

Костадин Тодоров Костадинов
Цолго Гинев

Маргарита Махарева
Маргарита Анастасева Генчева
Емил Янков Янков
Димчо Димитров Димчев

Морган Христов Тодоров
Кръстьо Стоянов Краев

Ангел Нешов Георгиев
Стоян Николов Таскаков