Проект!

ЗАКОН ЗА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този закон урежда:

1. правния статут, правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти;

2. условията, реда и изискванията за упражняване на професията „Брокер на недвижими имоти“;

3. условията и реда за придобиване на правото за упражняване на професията „Брокер на недвижими имоти“;

4. условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и достъп до Националния регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти, наричан по-нататък „регистъра“, както и вписванията и заличаванията в регистъра;

5. отношенията между посредници при сделки с недвижими имоти и клиенти;

6. отговорността на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 2. Законът има за цел да:

1. идентифицира и осигури прозрачност на дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти;

2. гарантира качеството на предлаганите услуги от посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 3. Посредници при сделки с недвижими имоти са лица, които извършват посредническа дейност:

1. Агенция за недвижими имоти, наричана по-нататък „агенция“;
2. Брокер на недвижими имоти, наричан по-нататък „брокер“.

Чл. 4. Разпоредбите 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 своите 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 рекламирана със специален закон и не изпълнява дейности, които са регламентирани с този закон като посредническа дейност на агенция или брокер.

Глава втора
ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 5. Посредническа дейност като агенция може да извършва само лице, което:

1. е търговец по смисъла на Търговския закон или друго правно образувание, или лице което има право да извършва търговска дейност, регистрирано по законодателството на държава-членка на Европейския съюз или на държава, страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

2. е вписано в регистъра;

3. има сключена застраховка „Професионална отговорност“;

4. не е обявявано в несъстоятелност и не е в открито производство по несъстоятелност или ликвидация.

Чл. 6. Право да упражнява професията брокер има всяко пълнолетно и дееспособно физическо лице, което:

1. притежава свидетелство за придобита трета квалификационна степен по професия „Брокер“, специалност „Недвижими имоти“ съгласно Наредбата по чл. 22, ал. 6 от Закона за предучилищното и училищното образование или има висше образование и притежават изискуемия опит по § 2, ал. 4, т. 4;

2. е вписано в регистъра;

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

4. има сключена задължителна застраховка „Професионална отговорност“;

6. отговаря на изискванията на Закона за чужденците в Република България и Закона за трудовата миграция и трудовата мобилност – за лице, което не е български гражданин.

Глава трета
НАЦИОНАЛЕН РЕГИСТЪР НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. РЕГИСТЪРНО ПРОИЗВОДСТВО.

Чл. 7. (1) Агенцията по вписванията към министъра на правосъдието води и поддържа Национален регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) Регистърът по ал. 1 е публичен.

(3) В регистъра по ал. 1 се създават отделни партиди за всяка агенция.

(4) Брокерите се вписват по партидата на агенцията за срок две години.

(5) Подновяване на вписването се извършва на основание участие в поне две продължаващи професионални обучения по професия „Брокер", специалност „Недвижими имоти", рамкова програма „Е", с минимална продължителност 40 часа за периода, доказуемо с надлежни документи съгласно Закона за професионалното образование и обучение.

Чл. 8. (1) В регистъра по чл. 7, ал. 1 по партидата на агенцията се вписват:

1. ЕИК / БУЛСТАТ или друг идентификационен код;

2. наименование на агенцията, седалище и адрес на управление на дейността;

3. представляващ агенцията;

4. адрес/адреси на извършване на дейността;

5.търговски марки, които се използват при осъществяване на дейността;

6. досие на всеки брокер, включващо данни за образованието, езиковата квалификация, професионален опит, данни за участие в продължаващи професионални обучения по чл. 7, ал. 5 и наложените му наказания по този закон;

7. досие на лицето, управляващо агенцията, включващо данни за образование, езикова квалификация, професионален опит, данни за участие в продължаващи професионални обучения по чл. 7, ал. 5, в случай че извършва посредническа дейност, и наложените му наказания по този закон.

(2) В регистъра по чл. 7, ал. 1 по партидата на агенцията се публикуват:

1. документи, удостоверяващи професионалната квалификация на лицето, управляващо агенцията;

2. документи, удостоверяващи професионална квалификация на всеки брокер в агенцията;

3. документ за сключена застраховка „Професионална отговорност" на агенцията и на брокерите поотделно;

4. актове за наложени административни наказания и имуществени санкции по този закон или по Закона за защита на потребителите.

(3) Актовете по ал. 2, т. 4 се изпращат служебно за вписване от органа, който ги е постановил.

Чл. 9. (1) За вписване в регистъра лицето, представляващо агенцията, подава писмено заявление по образец, съгласно Приложение № 1.

(2) За вписване на лицата, регистрирани в държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се прилага документ за актуална регистрация по националното законодателство, издаден от компетентен орган на съответната държава, в случай, че в съответната държава данните по регистрация не са публични.

(3) За подновяване на вписването на брокер, представляващият агенцията подава декларация, в която заявява, че лицето отговаря на изискванията за упражняване на дейност като „Брокер на недвижими имоти “ и представя официален писмен документ, удостоверяващ участие на брокера в продължаващи професионални обучения по реда на чл. 7, ал. 5.

(4) В 14 - дневен срок от настъпването на промяна на вписаните обстоятелства, представляващият агенцията подава заявление съгласно Приложение №1, в което се отбелязват настъпилите промени.

(5) За вписване в регистъра се заплаща държавна такса.

Чл. 10. (1) Към заявлението за първоначално вписване по чл. 9 се прилагат:

1. декларация, че агенцията не е обявена в несъстоятелност и няма висящи производства срещу нея, образувани във връзка с дейността ѝ;

2. поименен списък на брокерите, с които агенцията е в трудови, граждански или членствени правоотношения;

3. свидетелство за съдимост за всеки брокер;

4. документите по чл. 8, ал. 2, придружени със справка за образованието, езиковата квалификация и опита на всеки брокер;

5. документ за платена държавна такса;

6. пълномощно, когато заявлението се подава от пълномощник.

(2) Към заявлението по чл. 9 за вписване на промяна в обстоятелства и обявяване на актове се представят:

1. документи, удостоверяващи настъпилите промени в обстоятелствата;

2. официален писмен документ, удостоверяващ участие на брокера в професионални обучения по реда на чл. 7, ал. 4.

Чл. 11. (1) При установяване на непълноти или неточности в подадените документи длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията уведомява заявителя писмено в 7 - дневен срок.

(2) Когато в 14-дневен срок заявителят не отстрани непълнотите или неточностите, длъжностното лице по регистрацията отказва вписването.

(3) Отказът по ал. 2 се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс .

(4) Отказът подлежи на обжалване пред окръжния съд по седалището на агенцията в 7-дневен срок от връчването му.

Чл. 12. (1) С вписването в регистъра агенцията получава уникален регистрационен номер, съответстващ на поредността на вписването, който остава непроменен до датата на заличаването ѝ.

(2) Номерът по ал. 1 се използва при идентификация пред трети лица.

(3) Брокерът се идентифицира пред трети лица с номера по ал. 1, допълнен с номера на договора, подписан между агенцията и брокера.

Чл. 13. (1) Представляващият агенцията е длъжен да заяви за вписване в регистъра всяка промяна в обстоятелствата в 14 - дневен срок от настъпване на промяната, включително и да заяви за вписване промяна на обстоятелствата по чл. 10, влезлите в сила актове за налагане на административно наказание на агенцията или брокера, както и липсата подновяване на регистрация на брокер по чл. 7, ал. 4 във връзка с ал. 5.

(2) За вписване на промяна в обстоятелствата се заплаща държавна такса.

Чл. 14. (1) Агенцията се заличава от регистъра при:

1. прекратяване на търговеца или правното образувание, обявяване в несъстоятелност или ликвидация;

2. смърт на едноличния търговец, поставянето му под запрещение или налагане с влязла в сила присъда наказание „лишаване от право да се упражнява професия“;

3. по молба на агенцията.

(2) Брокерът се заличава от регистъра по заявление на лицето, представляващо агенцията или оправомощено от него лице при:

1. прекратяване на трудовите, гражданските или членствените правоотношения с агенцията;

2. смърт или поставяне под запрещение;

3. лишаване от право да упражнява професия „Брокер на недвижими имоти“;

4. наложена глоба по чл. 22 ал. 1 т. 1.

Глава четвърта
ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ОТНОШЕНИЯ С КЛИЕНТИТЕ

Чл. 15. (1) Брокерите са длъжни да поддържат и повишават квалификацията си, като се включват в професионални обучения с минимална обща продължителност 40 часа, минимум два пъти за две календарни години в лицензирана обучаваща институция.

(2) Професионалните обучения следва да отговарят най-малко на изискванията за основна и специална компетентност, посочени в „Български стандарт за изискванията относно предоставяне на услуги от брокери на недвижими имоти“ БДС EN 15733.

Чл. 16. Брокер не може едновременно да е в граждански или трудови правоотношения с повече от една агенция.

Чл. 17. (1) Агенцията и брокерът са длъжни да:

1. публикуват достоверни оферти, при условия, идентични с уговорените в договора с клиента;

2. рекламират имоти съобразно правилата на Закона за защита на конкуренцията и добрата търговска практика и не използват заблуждаваща реклама;

4. предоставят услугите си като не допускат конфликт на интереси и в случай, че представляват и двете страни по една сделка - да ги информират за този факт;

5. предоставят на клиентите информация, която би могла да повлияе на решението им за сключване на конкретна сделка;

6. пазят професионална тайна за обстоятелствата, станали известни във връзка с дейността им, като нямат право да ги използват за свое или чуждо облагодетелстване;

7. опазват личните данни на клиентите, както и на лицата, чиито данни се съдържат в документите, предоставени във връзка с изпълнение на договор с клиент;

8. съдействат на страните по сделката с подготовката на документи и постигане на съгласие по всички относими въпроси, както и да информират клиентите за необходимите документи и особените изисквания на закона;

9. информират клиентите си в разумен срок за всички получени предложения, касаещи имота, за които се предоставя съответната посредническа дейност, както и да информират оферентите на съответните оферти за тяхното приемане или отказ (за клиенти на агенции за недвижими имоти).

(2) Брокерите нямат право да рекламират обекти без договор с клиент, имащ правата да извърши съответната сделка.

Чл. 18. (1) Отношенията между клиент и агенцията се уреждат с договор за посредничество, който съдържа най-малко следната информация:

1. идентификационни данни за агенцията и за брокера, както и идентификационни данни за клиента;

2. уникалния регистрационен номер на агенцията;

3. предмета на договора;

4. дължимото възнаграждение на агенцията;

5. вида на договора - дали със същия се предоставят изключителни права на агенцията;

6. срок на договора и условия за неговото прекратяване;

7. дата и място на сключването.

(2) Договорът може да бъде сключен и като електронен документ по реда на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

(3) Договорът може да бъде сключен и в електронна форма, когато предложението е публикувано на интернет страницата на агенцията, чрез поставяне на маркер в поле „Приемам общите условия и съдържанието на договора“ и при спазване на съответните изисквания на Закона за електронната търговия и на Закона за защита на потребителите.

(4) Клаузите за изключителни права не могат да бъдат за срок по-дълъг от една година.

(5) Неразделна част от договора за посредничество са протоколите за оглед на недвижими имоти, включващи данни за имотите, които ги идентифицират-по несъмнен начин.

Чл. 19. (1) Агенцията има право на възнаграждение за осъществено посредничество в размер, уговорен в договора с клиентите.

(2) За вземания на агенцията, произтичащи от неизплатени възнаграждения и разноски, дължими по договор с клиент, агенцията може да поиска издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 417 от Гражданския процесуален кодекс.

Глава пета
ОТГОВОРНОСТ. АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

Чл. 20. (1) Агенцията носи имуществена отговорност за своята дейност и за тази на своите брокери.

(2) Агенцията е длъжна да има застраховка „Професионална отговорност“ както на агенцията, така и на всеки брокер, която да покрива отговорността за вреди, причинени от техни виновни действия или бездействия.

Чл. 21. (1) Агенцията отговаря за всички преки и непосредствени вреди, причинени на клиенти, с които има договорни отношения.

(2) Агенцията носи отговорност за дейността на своите брокери, а брокерите отговарят пред агенцията, с която са в договорни, членствени или

други правоотношения за вредите, причинени на агенцията и/или на нейните клиенти.

(3) Отговорността по ал. 1 и 2 се осъществява по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Чл. 22. (1) За неизпълнение на задълженията на посредниците по чл. 17 се налага:

1. на брокер на недвижими имоти глоба в размер от 1000 до 10 000 лв. и лишаване от право да се упражнява професия или дейност, свързана с посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, за срок от един месец до две години;

2. на агенция - имуществена санкция в размер от 5000 до 50 000 лв.

(2) При повторно нарушение се налага:

1. на брокер - глоба в размер от 2000 до 20 000 лв. и лишаване от право да се упражнява професия или дейност, свързана с посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, за срок от три месеца до две години;

2. на агенция - имуществена санкция в размер от 10 000 до 100 000 лв.

Чл. 23. (1) Физическо лице, което извършва посредническа дейност без да е вписано в регистъра се наказва с глоба в размер от 5 000 до 15 000 лв., а юридическите лица - с имуществена санкция от 50 000 до 500 000 лв.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 на виновните лица се налага глоба в двоен размер, а на юридическите лица и други правни образувания - имуществена санкция в двоен размер.

Чл. 24. (1) Актовете за установяване на административни нарушения се съставят от оправомощени от председателя на Комисията за защита на потребителите лица.

(2) Наказателните постановления се издават от председателя на Комисията за защита на потребителите или от оправомощено от него длъжностно лице.

(3) Съставянето на актовете, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления, сключването на споразумения и отправянето на писмени предупреждения, при маловажен случай, се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

§ 1. По смисъла на този закон:

1. „Посредническа дейност“ е всяка дейност, осъществявана от физически лица, юридически лица и други правни образувания, улесняваща свързването на продавач и купувач или наемодател и наемател и подпомагащи процеса по сключване на договор между тях, като:

- намиране на подходящи имоти;
- участие, подпомагане на преговорите между страните;
- подготовка на необходими документи;
- консултиране и предоставяне на информация относно правни и финансови аспекти на сделката като законови изисквания, данъчни задължения;
- организиране на огледи на недвижими имоти, които могат да бъдат закупени или наети и други дейности.

2. „Агенция за недвижими имоти“ е търговец или друго правно образувание, което по занятие посредничи между клиенти (продавачи, купувачи, наематели и наемодатели) при сключване на сделки с недвижими имоти.

3. „Брокер на недвижими имоти“ е физическо лице, извършващо посредническа дейност, което:

а) има сключен граждански или трудов договор с „Агенция за недвижими имоти“; или

б) е в членствени правоотношения с „Агенция за недвижими имоти“ (съдружник, член-кооператор, собственик/съсобственик в капитала); или

в) е законен представител на „Агенция за недвижими имоти“ и посредничи между клиенти (продавачи, купувачи, наематели и наемодатели) при сключване на сделки с недвижими имоти от името и за сметка на Агенцията.

4. „Клиент“ е физическо или юридическо лице, което е сключило договор с Агенция за недвижими имоти за използване услуги по посредничество.

5. „Професионален опит“ е времето, през което е извършвана дейност като Брокер на недвижими имоти по сключен граждански или трудов договор с Агенция за недвижими имоти или през което лицето е било в членствени правоотношения или законен представител на Агенция за недвижими имоти.

6. „Повторно“ е нарушението, което е извършено в едногодишен срок от влизането в сила на наказателното постановление, с което нарушителят е наказан за същото по вид нарушение.

7. „Изключителни права“ са правата, които собственикът предоставя само на една агенция да предлага за продажба или под наем недвижим имот.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. (1) След изтичане на една година от влизане в сила на закона като агенции и брокери могат да извършват дейност по посредничество само лица, които са вписани в регистъра към Агенцията по вписванията.

(2) В 6-месечен срок от влизане в сила на закона, Агенцията по вписванията създава Национален регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) В 6-месечен срок от създаване на Националния регистър по ал. 2, всяко лице, което осъществява посредническа дейност в обхвата на този закон, е длъжно да се впише в него.

(4) В 18-месечен срок от влизане в сила на този закон, в Националния регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти, могат да бъдат вписани следните лица:

1. всички лица, управлявали поне една година през последните пет години търговско дружество с основна дейност по НКИД „Дейност на агенции за недвижими имоти“ (група по НКИД 68.3, клас по НКИД „Дейност на агенции за недвижими имоти“);

2. всички лица, упражнявали дейност по договор за управление и контрол като собственици или съдружници в търговски дружества, както и член - кооператорите в кооперации и физическите лица-членове на неперсонифицирани дружества, осигурявали се по основна икономическа дейност „Дейност на агенции за недвижими имоти“ (група по НКИД 68.3, клас по НКИД „Дейност на агенции за недвижими имоти“) и действали като брокери на недвижими имоти поне една година през последните пет години;

3. всички лица, които имат професионален опит като брокер на недвижими имоти поне три години през последните пет години;

4. всички лица, които имат висше образование, с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по висока степен и имат поне една година професионален опит като Брокер на недвижими имоти през последните две години;

5. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон и имат поне две години професионален опит като брокер на недвижими имоти през последните три години;

6. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания, придобито след влизане в сила на този закон.

§ 3. В 6-месечен срок от влизането в сила на този закон Министерският съвет привежда в съответствие със закона Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, приета с ПМС № 243 от 2005 г. (обн. ДВ. бр.94 от 2005г., бр.105 от 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2008г., изм. ДВ. бр.39 от 26 Май 2009г., изм. ДВ. бр.77 от 29

Септември 2009г., изм. ДВ. бр.104 от 27 Декември 2011г., изм. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.13 от 14 Февруари 2014г., изм. ДВ. бр.106 от 23 Декември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.99 от 12 Декември 2017г. , доп. ДВ. бр.110 от 29 Декември 2020г., изм. ДВ. бр.1 от 4 Януари 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.27 от 24 Март 2023г., изм. ДВ. бр.31 от 7 Април 2023г., изм. ДВ. бр.40 от 5 Май 2023г., изм. ДВ. бр.52 от 16 Юни 2023г., доп. ДВ. бр.44 от 21 Май 2024г.)

Приложение №1
към чл. 9, ал. 1

<table>
<tr><td colspan="2">1. Вх. №
.</td><td>До
Агенцията по вписванията</td></tr>
<tr><td colspan="3">ЗАЯВЛЕНИЕ
за
вписване в Националния регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. Заявител</td><td>ЕИК/ БУЛСТАТ</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.1. Правна форма на заявителя</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">3. Представляващ</td><td>ЕГН</td></tr>
<tr><td colspan="3">4.Седалище и адрес на управление</td></tr>
<tr><td>5. Телефон</td><td colspan="2">Имейл</td></tr>
<tr><td colspan="3">6. Вид посредническа дейност:
ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
ОТДАВАНЕ И НАЕМАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</td></tr>
<tr><td>7. Адреси на извършване на дейността
7.1.
7.2.
7.3.</td><td>Населено място</td><td>Улица, №, ет.</td></tr>
<tr><td colspan="2">8. Търговски марки</td><td>Изображение</td></tr>
<tr><td colspan="3">9.1. Брокер 1: име, презиме, фамилия, ЕГН</td></tr>
<tr><td colspan="3">9.1.1. образование:
Свидетелство за професионална квалификация №…../…….. г., издадено от ……
Диплома за средно образование образование № …../ ……г., издадена от ……
Диплома за висше образование № …../ ……г., издадена от ……
9.1.2. професионален опит: (гг/мм/дд)</td></tr>
<tr><td colspan="3">9.1.3.професионални обучения, в които брокерът е взел участие: (наименование, продължителност, дата на провеждане, обучаваща организация)</td></tr>
<tr><td colspan="3">9.1.4. наказания, наложени на брокера по този закон:</td></tr>
</table>

9.2. Брокер 2: *име, презиме, фамилия, ЕГН*
9.2.1. образование: Свидетелство за професионална квалификация №…../…….. г., издадено от …….. Диплома за средно образование образование № …../ ……г., издадена от ……
Диплома за висше образование № …../ ……г., издадена от ……
9.2.2. професионален опит: *(гг/мм/дд)*
9.2.3. професионални, в които брокерът е взел участие: *(наименование, , продължителност, дата на провеждане, обучаваща организация)*
9.2.4. наказания, наложени на брокера по този закон:
10. Лице, управляващо агенцията/компанията: *име, презиме, фамилия, ЕГН*
10.1.образование: Свидетелство за професионална квалификация №…../…….. г., издадено от …….. Диплома за средно образование образование № …../ ……г., издадена от ……
Диплома за висше образование № …../ ……г., издадена от ……
10.2. професионален опит: *(гг/мм/дд)* 10.3. наказания, наложени на лицето, управляващо Агенцията: 11. Приложения: 11.1. Документи, удостоверяващи професионалната квалификация на лицето, управляващо Агенцията; 11.2. Документи, удостоверяващи професионалната квалификация на Брокерите; 11.3. Документи, удостоверяващи участието на брокерите в професионални обучения по чл. 6, ал. 5; 11.4. Свидетелство за съдимост на лицето, представляващо Агенцията; 11.5. Копия от документи за актуална регистрация по националното законодателство, издаден от компетентен орган на държава - членка а Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското) икономическо пространство, в случай, че в съответната държава данните по регистрация не са публични. 11.6. Декларация, че агенцията не е в производство по несъстоятелност 11.7. Декларация, че агенцията не е в производство по ликвидация; 11.8. Пълномощно, когато заявлението се подава от пълномощник; 11.9. Документ за платена такса.
Дата и място Подпис и печат

ВНОСИТЕЛИ: Валери Логовски,
Деян Дойнов
Кръстю Кръстев
Христо Терзийски,
Младен Маринов

Младен Шишков

Даниела Райчева

Красимир Терзиев

МОТИВИ

Посредничеството при сделки с недвижими имоти е широко разпространена дейност с голямо обществено значение. Към настоящия момент посредничеството при сделки с недвижими имоти не е изрично регламентирано с нормативен акт. Сделките с недвижими имоти са широко разпространени и са с висока обществена значимост. Липсата на регламентация създава възможност посредническата дейност да се осъществява от физически и юридически лица безконтролно, което да доведе до ощетяване на страните по сделките, без да бъде носена отговорност. В действащото законодателство не са въведени изисквания за лицата, които да упражняват професията „брокер на недвижими имоти", в резултат от което е налице риск от ниско качество на предлаганите услуги по посредничество.

Със законопроекта се цели въвеждане на изисквания относно лицата, които могат да упражняват дейност като агенции за недвижими имоти, за да се постигне по голяма сигурност за клиентите при посредничеството при сделки с недвижими имоти. Също така основна цел е избягването на дейност на агенции, която да е в ущърб на държавата, чрез неплащане на съответните данъци. Друга важна преследвана цел е поставяне на първа бариера посредством прилагане на мерките срещу изпиране на пари и финансиране на тероризъм от страна на посредниците при сделки с недвижими имоти (задължени лица по чл.4 т.18 ЗМИП) с оглед изключване на Р.България от „сивия списък", в който е включена по тази причина.

Друга цел на закона е въвеждането на изисквания за професионална квалификация по отношение на брокерите на недвижими имоти. Целта на тези изисквания е посредническите услуги да бъдат предоставяни от квалифицирани брокери, притежаващи необходимите знания и опит.

Със законопроекта се създава Национален регистър на посредниците на недвижими имоти. Целта на този регистър е да бъде осигурена публичност по отношение на лицата, които предлагат такива услуги: образование, опит, наложени санкции и глоби, както и прозрачност при предлагането на посреднически услуги, като ще е налице информация за всяка агенцията и съответните брокери работещи в нея.

Със закона ще бъдат уредени отношенията между посредниците при сделки с недвижими имоти и клиентите, което ще доведе до по-голяма защита от нелоялни практики и измами.

Целите на закона ще бъдат постигнати чрез въведените административно-наказателни разпоредби, които ще санкционират нелоялните практики от страна на агенциите и брокерите, както и ще действат възпиращо и предупредително.

Проектът на закон не предвижда промяна в държавния бюджет.

Очакваните резултати от предложения проект на закон са по-голяма сигурност и по-висока защита на правата и интересите на клиентите на агенциите; ефективно прилагане на мерките срещу изпиране на пари/финансов тероризъм на „входа“, както и приходи за държавния бюджет. Посредническите услуги ще бъдат предоставяни от квалифицирани брокери. Отношенията между посредниците и клиентите ще бъдат ясно регламентирани и интересите на страните ще бъдат защитени в максимална степен. Законът ще доведе до по-голяма прозрачност и до по-лесна реализация на юридическа отговорност, в случай на незаконосъобразна, нелоялна и некоректна спрямо клиентите дейност.

С проекта не се предвижда въвеждане на европейско законодателство и промени в други нормативни актове.

ВНОСИТЕЛИ: Валери Лалевски,

Делян Добрев

Красен Кръстев

Христо Герзитов

Младен Маринов

Младен Шишков

Даниела Райчева

Красимир Гергиев

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО

Основания за законодателна инициатива

Посредничеството при сделки с недвижими имоти е широко разпространена дейност с голямо обществено значение. Към настоящия момент посредничеството при сделки с недвижими имоти не е изрично регламентирано с нормативен акт. Сделките с недвижими имоти са широко разпространени и са с висока обществена значимост. Липсата на регламентация създава възможност посредническата дейност да се осъществява от физически и юридически лица безконтролно, което да доведе до ощетяване на страните по сделките, без да бъде носена отговорност. В действащото законодателство не са въведени изисквания за лицата, които да упражняват професията „брокер на недвижими имоти", в резултат от което е налице риск от ниско качество на предлаганите услуги по посредничество.

Заинтересовани групи

Заинтересованите групи на предложения законопроект са агенциите, чиято дейност е свързана с сделки с недвижими имоти, както и брокерите, които работят към тях. От приемането на този закон най-широко заинтересовани са клиентите, които искат да се възползват от услугите, предлагани от посредниците при сделки с недвижими имоти. С проектозакона ще се гарантират правата на всички страни в тези правоотношения.

Анализ на разходи и ползи

Предложените промени няма да доведат до отрицателно въздействие върху държавния бюджет, няма да предизвикат значителни разходи, а обратното – ще гарантират плащането на дължимите такси и данъци при сделките с недвижими имоти.

Административна тежест и структурни промени

С предложения законопроект се въвежда регистрационен режим на лицата, извършващи посредническа дейност.

Въздействие върху нормативната уредба

Не се предвижда въвеждане на европейско законодателство.

Равно третиране от държавата и балансирано демографско развитие

Предложеното изменение няма да доведе до неравно третиране от страна на държавата. Законопроектът не предвижда мерки, които биха повлияли върху демографското развитие в страната.

ВНОСИТЕЛИ: Валери Лаговски,
Делян Добрев
Красен Кръстев
Христо Терзийски
Мустафа Маринов
Мартин Шишков,
Даниел Райчевски
Красимир Терзиев

НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх.No 51-554-01-79
Дата 02 / 04 2025 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА НАТАЛИЯ КИСЕЛОВА

15:22

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 70, ал. 1 от ПОДНС внасяме Законопроект за посредниците при сделки с недвижими имоти 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.

ВНОСИТЕЛИ: Валери Лаговски

Христо Терзийски

Красимир Терзиев

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ПЕТДЕСЕТ И ПЪРВО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

РАЗПОРЕЖДАНЕ

НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

N 51-550-01-251/04.04. **2025 г.**

На основание чл. 8, ал. 1, т. 1 и чл. 71, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание

РАЗПОРЕЖДАМ:

Разпределям Законопроект за посредниците при сделки с недвижими имоти, № 51-554-01-79, внесен от ВАЛЕРИ ПЛАМЕНОВ ЛАЧОВСКИ и група народни представители на 02.04.2025 г., на следните постоянни комисии:

Водеща комисия:

- Комисия по конституционни и правни въпроси

Комисии:

- Комисия по икономическа политика и иновации
- Комисия по електронно управление и информационни технологии

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:

НАТАЛИЯ КИСЕЛОВА