

ЗАКОН ЗА БРОКЕРИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ГЛАВА I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Този закон урежда:

1. правата и задълженията на брокерите на недвижими имоти;
2. условията за извършване на дейността - брокер на недвижими имоти;
3. условията и реда за придобиване на сертификат за агент на недвижими имоти;
4. устройството, организацията и дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти.
5. националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти на брокерите и агентите на недвижими имоти.

Чл. 2. Законът цели да създаде условия за:

1. идентификация на брокерите и агентите на недвижими имоти;
2. отговорност на брокерите и агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги;
3. защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от брокери и агенти на недвижими имоти.

ГЛАВА II ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БРОКЕРИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 3. Брокер на недвижими имоти може да е лице, което:

1. е вписано в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти към Камарата на брокерите на недвижими имоти.
2. упражнява дейността си в офис и/или друго подходящо помещение, изискванията към което се определят от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 4. (1) Брокерите на недвижими имоти носят имуществена отговорност пред клиентите си за своята дейност и за дейността на своите агенти.

(2) Агентите на недвижими имоти отговарят пред брокерите на недвижими имоти, с които са в договорни отношения, за вредите, причинени на тях или на техните клиенти.

Чл. 5. Брокерите на недвижими имоти носят имуществена отговорност за вредите, които са причинили своите клиенти, ако се дължат на техни виновни действия и/или бездействия. Отговорността се осъществява съгласно Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

Чл. 6. (1) Всички брокери на недвижими имоти са длъжни да имат застраховка *“Професионална отговорност”*, която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия.

(2) Минималните прагове на застраховката *“Професионална отговорност”* се определят от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 7. (1) За всички предоставени услуги, брокерите на недвижими имоти сключват с клиентите си писмени договори.

(2) Договорите за посредничество, комисионните договори и договорите за поръчка трябва да съдържат минимум:

1. Данни за индивидуализация на страните, които са:

а) за физически лица - пълните имена и адрес по документите за самоличност, актуален адрес на местопребиваване, за българските граждани - единен граждански номер, за временно пребиваващи чуждестранни граждани - единен номер на чужденец, а за останалите чуждестранни граждани - дата и място на раждане.

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

в) номерът, под който брокерът на недвижими имоти е вписан в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

2. описание на услугата, предмет на съответния договор;

3. офертната цена и индивидуализация на предлаганите за продажба или отдаване под наем недвижими имоти, съгласно представени от клиента документи, удостоверяващи правата му за сключване на желаните сделки;

4. конкретизиране на търсените за покупка или наемане недвижими имоти, в това число - местоположение, площ, цена и други специфични характеристики.

5. начинът за определяне на възнаграждението на брокера и условията за неговото плащане;

6. срок на договора и условията за неговото прекратяване.

(3) За всеки извършен оглед брокерът изготвя протокол, който се задължително се подписва от клиента или негов представител. След подписването му протоколът за оглед става неразделна част от съответния договор.

(4) Всеки брокер на недвижими имоти е длъжен да води електронен и/или писмен регистър, съдържащ информация за страните по сделките, сключени с негово участие, както и данните на всички други участващи посредници. Съдържанието на регистъра се определя от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 8. Договорите съдържащи ексклузивните права за брокера на недвижими имоти, не могат да се сключват за срок по-дълъг от една година.

Чл. 9. (1) Брокер на недвижими имоти няма право по никакъв начин да предлага на пазара имоти, за които няма предварително сключен писмен договор с лицето, притежаващо правата за съответната сделка.

(2) Брокер на недвижими имоти няма право да предлага на пазара имоти при условия, различни от тези, които е договорил с лицето, притежаващо правата за съответната сделка.

Чл. 10. (1) Преди да предложи на пазара даден недвижим имот, брокерът на недвижими имоти е длъжен да събере за него следната информация за:

1. вид, местоположение и площ на имота по документ за собственост;

2. право на собственост и на други вещни и/или облигационни права на трети лица, върху имота, както и наличието на ипотечи, възбрани или други тежести върху същия;

3. специфични характеристики на имота, като например: съществуващи регулации, предназначение, параметри на застрояване, ограничения в режима на ползване и др.

(2) Брокерът на недвижими имоти е длъжен да предаде на своя клиент, негов пълномощник или представител пълната информацията за всички обстоятелства и данни, станали му известни в изпълнение на задълженията му по предходната алинея.

(3) Предходните алинеи се отнасят и за случаите когато възложената на брокера услуга касае сделки с търговски предприятия, акции или дружествени дялове от

капитала на търговски дружества, в имуществото на които са включени недвижими имоти.

Чл. 11. Брокерът на недвижими имоти е длъжен да предаде 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, ценообразуващите фактори, предполагаемата пазарна цена, дължими суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др.

Чл. 12. При подготовката на сделката, брокерът на недвижими имоти е длъжен да съдейства на страните за постигане на споразумение по всички относими към нея въпроси и да ги информира за необходимите документите и особените изисквания на закона.

Чл. 13. Брокерът на недвижими имоти е длъжен:

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

б) незабавно да уведоми клиентите си, ако същите станат страни по една и съща сделка.

Чл. 14. В случай че брокерът на недвижими имоти е упълномощен да получи пари от името на клиент във връзка със сделка, той е длъжен да представи на платеща документ, удостоверяващ това негово право.

Чл. 15. (1) Брокерът на недвижими имоти е длъжен да държи парите на клиентите си, които е получил във връзка с изпълнението на договор, в отделна партида за всеки клиент в сметка със специално предназначение. При поискване от клиент, брокерът е длъжен да даде писмен отчет за движението на сумите по неговата партида. При уговорените между него и клиента/страните по сделката условия, брокерът е длъжен да освободи сумите в полза на оправомощеното лице, съгласно споразумението, подписано при откриване на партидата.

(2) Паричните средства, които постъпват по клиентските сметки водени от брокера, не са част от имуществото на брокера и върху тях не може да бъде осъществено запориране или принудително изпълнение за задължения на брокера.

(3) Брокерът има право да удържи от постъпилите от или за неговия клиент средства сумата за дължимото му се възнаграждение/комисионна и други разходи, уговорени в писмения договор с клиента, доколкото те не са покрити от получени аванси, но е длъжен да представи писмен отчет на клиента. Отчетът се изготвя в два екземпляра, като екземплярът, който остава при брокера съдържа разписка за предаване на отчета от брокера на клиента.

Чл. 16. (1) Брокерите на недвижими имоти имат право на възнаграждение за извършваните от тях услуги. Размерът на възнаграждението се определя в писмения договор с клиента. Възнаграждението за определена услуга не може да бъде по-ниско от предвиденото в Наредба за минималните цени на услугите, извършвани от брокери на недвижими имоти.

(2) Минималното възнаграждението за различните видове брокерски услуги се определя в Наредба за минималните цени на услугите, извършвани от брокери на недвижими имоти, която се издава от Министерския съвет по предложение на Националната камара на брокерите на недвижими имоти.

(3) Възнаграждението може да се уговори във фиксирана сума и/или процент от цената на сделката при продажба или наем. Брокерът и неговият клиент могат да договорят възнаграждение и за други извършвани от брокера услуги.

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

ГЛАВА III ИЗИСКВАНИЯ КЪМ АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 17. (1) Дейност като „агент на недвижими имоти” може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което:

1. има минимум средно образование и валидни документи за придобита трета степен на професионална квалификация "Брокер недвижими имоти", съгласно Списъка на професиите за професионално образование и обучение;

2. сключи писмен граждански или трудов договор с брокер на недвижими имоти за „агент на недвижими имоти”, или е собственик, респективно съсобственик в капитала на брокер на недвижими имоти, или е негов законен представител;

3. бъде вписано в националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти към Камарата на брокерите на недвижими имоти по партидата на съответния брокер.

(2) Агентите на недвижими имоти нямат право да работят едновременно за повече от един брокер на недвижими имоти.

Чл. 18. Агентите на недвижими имоти са длъжни да участват в периодични курсове за поддържане и усъвършенстване на професионалната им компетентност с периодичност, продължителност и програма, одобрени от Камарата на брокерите на недвижими имоти, които приключват с квалификационен изпит. Успешното полагане на квалификационния изпит е условие за запазване на сертификата за „агент на недвижими имоти”.

ГЛАВА IV НАЦИОНАЛЕН РЕГИСТЪР НА БРОКЕРИТЕ И АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 19. (1) Националният регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти е публичен и се обнародва на интернет страницата на Камарата на брокерите и агентите на недвижими имоти.

(2) Всяко лице може да поиска писмено удостоверение от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, за което се заплаща такса, определена от Камарата на брокерите на недвижими имоти. Информацията, представляваща лични данни, се предоставя по ред, определен със закон.

Чл. 20. (1) В Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти като брокери на недвижими имоти се вписват еднолични търговци, търговски дружества, кооперации или техни обединения.

(2) Вписването се извършва въз основа писмено заявление до Камарата на брокерите и агентите на 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;

2. декларация от представителите на заявителите, че заявителите не са обявени в несъстоятелност, не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация и нямат непогасени публични задължения;

4. декларация от представителите на заявителите за спазване на етичния и професионален кодекс на брокерите и агентите на недвижими имоти;

5. копия от застрахователните полици за доказване наличието на застраховка професионална отговорност;

6. декларация, че ще упражнява дейността "брокер на недвижими имоти" в помещение, отговарящо на изискванията на чл. 3, т. 2. от този закон;

7. документ за платена такса.

Чл. 21. (1) На вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти подлежат следните данни за брокера:

1. наименованието на брокера;

2. търговската марка, която се използва при осъществяване на дейността;

3. седалище и адрес на управление;

4. ЕИК/Булстат;

5. лицето собственик и лицето представляващо брокера;

6. адресът/ите на осъществяване на дейността;

7. агентите за недвижими имоти по списък представен от брокера и номерата на техните сертификати;

8. наложените наказания от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

(2) Когато брокерът е обединение, по неговата партия се вписват данните на всички участници в обединението.

(3) Брокерът на недвижими имоти е длъжен да заяви за вписване всяка промяна на обстоятелство, подлежащо на вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, в 14-дневен срок от нейното настъпване.

Чл. 22. Вписването на агенти на недвижими имоти в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти става въз основа на писмено заявление от брокер, вписан в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, подадено до Камарата на брокерите и агентите на недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. декларация от брокера – заявител, че същият има сключен трудов или граждански договор с лицето за което се иска вписване или че лицето е собственик и/или представляващ брокера;

2. за лицата със средно образование - заварено копие от документите, удостоверяващи че лицето има средно образование и валидни документи за придобита трета степен на професионална квалификация "Брокер недвижими имоти", съгласно Списъка на професиите за професионално образование и обучение;

3. за лицата с висше образование - заварено копие от документите, удостоверяващи че лицето има висше образование;

4. декларация от лицето, за което се иска вписване, че ще спазва етичния и професионален кодекс на брокерите и агентите на недвижими имоти;

5. свидетелство за съдимост;

6. документ за платена такса.

Чл. 23. На вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти подлежат следните данни за агента:

1. пълните имена по документ за самоличност на агента на недвижими имоти;

2. сертификатът за "агент на недвижими имоти", издаден от Камарата на брокерите и агентите на недвижими имоти;

3. срокът на валидност на сертификата;

4. единния му граждански номер или номер на чужденец;
5. наложените наказания от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 24. Камарата на брокерите на недвижими имоти се произнася с решение в 14-дневен срок, считано от датата на подаване на съответното заявление за вписване на брокер или агент на недвижими имоти.

(2) На вписаните в националния регистър брокери и агенти на недвижими имоти се издава сертификат с индивидуален регистрационен номер. За издаване на сертификата се заплаща такса, определена от Камарата на брокерите на недвижими имоти. Камарата уведомява писмено заявителя в тридневен срок от датата на издаване на сертификата.

Чл. 25. Когато заявителят не отговаря на условията за вписване Камарата на брокерите и агентите на недвижими имоти постановява решение с което отказва вписването.

Чл. 26. (1) Брокер на недвижими имоти се заличава от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти при:

1. постъпило заявление от брокера на недвижими имоти за прекратяване на дейността;
2. прекратяване на юридическото лице, дружеството или консорциума на брокера;
3. заличаване вписването на едноличния търговец, поставянето под пълно запрещение или смърт на физическото лице – едноличен търговец;
4. влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност;
5. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност” за периода на наказанието;
6. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти” при условията на този закон;
7. констатиране от Камарата на брокерите и агентите на недвижими имоти на данни, че брокерът на недвижими имоти е престанал да отговаря на изискванията на този закон.

(2) Със заличаването се обезсилва издадения на брокера на недвижими имоти сертификат за вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

(3) При наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти” брокерът на недвижими имоти може да подаде ново заявление за вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от заличаването.

(4) 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.

(5) Агентът на недвижими имоти се заличава от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти при:

1. Прекратяване на трудовите правоотношения с брокера на недвижими имоти, по чиято партия е вписан в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти;
2. При наложено от Комисията по професионална етика дисциплинарно наказание „заличаване от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти”;
3. При отпадане на някое от условията по чл. 3, т. 3 от този закон.

4. При поставяне под запрещение или смърт на лицето.

Чл. 27. Решенията за вписване и заличаване от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се вземат от Комисията за водене на Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

Чл. 28 Решенията с които се отказва вписване или се постановява заличаване в националния регистър могат да се обжалват по реда на Административно процесуалния кодекс пред Административен съд София-град. Решенията на Административен съд София-град са окончателни.

Чл. 29. За вписванията в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, неговото текущо поддържане, издаване на справки и удостоверение и други информационни услуги се събират такси, определени от Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 30. Редът за поддържане на Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се извършва по правилник за дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти и нейните органи, приет от общото събрание.

ГЛАВА V

КАМАРА НА БРОКЕРИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 31. Камарата на брокерите на недвижими имоти, е професионална организация на брокерите на недвижими имоти и е юридическо лице с нестопанска цел със седалище в София.

Чл. 32. Камарата на брокерите на недвижими имоти организира и ръководи в рамките на правомощията си дейността на брокерите на недвижими имоти, като:

1. регистрира брокерите и агентите на недвижими имоти по реда, предвиден в закона;

2. издава сертификати за агент на недвижими имоти;

3. води Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти;

4. организира курсове за придобиване, поддържане и повишаване квалификацията на агентите за недвижими имоти;

5. създава Кодекс за професионална етика на брокерите и агентите на недвижими имоти, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността;

6. предлага за одобрение на Министерския съвет на Република България Наредба за минималните възнаграждения на основните услуги, извършвани от брокерите на недвижими имоти;

7. издава наръчници и други помагала и печатни издания, чрез които осъществява методологично ръководство на дейността на брокерите на недвижими имоти;

8. разработва правила и указания за унифициране на документите, които се използват при извършване на дейността;

9. контролира спазването на закона и на Кодекса за професионална етика на брокерите и агентите на недвижими имоти, налага санкции за извършените нарушения и/или сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения;

10. съдейства за разрешаване на спорове между брокерите на недвижими имоти, както и между тях и трети лица;

11. представлява брокерите и агентите на недвижими имоти пред обществеността, държавните органи и международните организации;

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

Чл. 33. Учредителното общото събрание приема устав на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 34. (1) Органи на Камарата на брокерите на недвижими имоти са общото събрание, управителният съвет, контролният съвет, комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и комисията по професионална етика.

(2) За членове на управителния съвет на Камарата на брокерите на недвижими имоти могат да бъдат избирани само нейни членове.

(3) 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 на брокерите на недвижими имоти може да създава временни или постоянни комисии.

Чл. 35. (1) Редът за свикване, правилата за работа и за вземане на решения от общото събрание се определят с устава на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

(2) Изборът и реда за участие на делегати на общото събрание се определят с устава на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 36. (1) Общото събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти:

1. приема, изменя и допълва устава;

2. приема, изменя и допълва правилника за дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти и нейните органи;

3. избира и освобождава председателите и членовете на управителния и на контролният съвет, на Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и Комисията по професионална етика;

4. приема отчетите за дейността на управителния съвет, контролният съвет, Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и Комисията по професионална етика;

5. определя размера на членския внос и цените на услугите, извършвани от Камарата на брокерите на недвижими имоти;

6. приема бюджета на Камарата на брокерите на недвижими имоти;

7. приема кодекса за професионална етика;

8. решава и други въпроси, определени в устава.

(2) Председателите и членовете на управителния, контролният съвет, комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и комисията по професионална етика се избират с тайно гласуване от общото събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 37. (1) Управителният съвет се състои от председател и шест члена, които се избират за срок 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 на брокерите на недвижими имоти.

(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 на брокерите на недвижими имоти;

2. организира дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти;

3. управлява имуществото на Камарата на брокерите на недвижими имоти;

4. приема вътрешни правила за своята работа;

5. приема нови членове и прекратява членството в Камарата на брокерите на недвижими имоти при условия и по ред, определени в устава;

6. привежда в действие наложените от комисията за професионална етика

дисциплинарни наказания;

7. изпълнява и други функции, възложени му от общото събрание или в устава на Камарата на брокерите на недвижими имоти;

8. представя годишен отчет за своята дейност пред общото събрание.

9. периодично утвърждава списъци с професионални квалификации за получаване сертификата за агент за недвижими имоти;

10. определя такси за вписвания в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, неговото текущо поддържане, издаване на справки и удостоверение и други информационни услуги.

Чл. 38. (1) Контролният съвет се състои от председател и двама членове с мандат три години. 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 брокерите на недвижими имоти;

4. да представя пред общото събрание отчет за дейността си и да предлага да бъдат освободени от отговорност членовете на управителния съвет, ако приеме, че са налице условия за това;

5. да решава други въпроси, посочени в устава;

6. 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 брокерите на недвижими имоти.

(2) Председателят на контролния съвет може да присъства на заседанията на управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 39. (1) Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се състои от седем члена, един от които е председател, и които се избират от общото събрание за срок три години.

(2) Организацията и дейността на комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се регламентират с правилника за дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти и нейните органи, приет от общото събрание.

(3) Решенията на Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се вземат с мнозинство две трети от членовете ѝ.

(4) Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти се свиква на заседание от председателя или по искане на повече от половината на нейните членове.

Чл. 40. (1) Комисията по професионална етика се състои от девет члена, един от които е председател, и които се избират от общото събрание за срок три години.

(2) Решенията на Комисията по професионална етика се вземат с мнозинство две трети от членовете и.

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

Чл. 41. (1) Комисията по професионална етика е орган за осъществяване на контрол върху спазването на Кодекса за професионалната етика и по провеждането на дисциплинарните производства по този закон.

(2) Комисията по професионална етика:

1. следи за спазването на Кодекса за професионална етика на брокерите на недвижими имоти 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 Кодекса за професионална етика на брокерите на недвижими имоти;

4. спомага за досъдебното разрешаване на възникнали спорове между членове на Камарата на брокерите на недвижими имоти, като и между нейни членове и техни клиенти.

(3) Председателят на комисията по професионална етика може да присъства на заседания на управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 42. Финансирането на дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти се осигурява от:

1. годишни вноски на членовете на Камарата на брокерите на недвижими имоти;

2. приходи от такси за провеждане на курсове и изпити и за издаване на сертификати;

3. приходи от такси за поддържане на Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти;

4. приходи от абонамент и от издателска дейност;

5. приходи от санкции, налагани от Камарата на брокерите на недвижими имоти;

6. приходи от дарения;

7. други приходи.

ГЛАВА VI ОТГОВОРНОСТИ И САНКЦИИ НА БРОКЕРИТЕ И АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 43. При виновно неизпълнение на разпоредбите на този закон и на Кодекса за професионална етика брокерите и агентите на недвижими имоти, вписани в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти при Камарата на брокерите на недвижими имоти, носят дисциплинарна отговорност. Дисциплинарното производство се извършва от Комисията по професионална етика към Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Чл. 44. (1) Дисциплинарните наказания са:

1. забележка ;

2. имуществена санкция от 500 до 5000 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 от този член, могат да бъдат налагани както алтернативно, така и кумулативно.

(3) Имуществената санкция по ал. 1, т. 2 се събира в полза на Камарата на брокерите на недвижими имоти. След налагане на дисциплинарно наказание по ал. 1, т. 5 лицето може да заяви вписване в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от налагане на наказанието.

(4) Наложените имуществени санкции се дължат и от брокери и агенти,

заличени от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

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

Чл. 45. (1) Дисциплинарното производство се образува:

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

- 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) 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 агент на недвижими имоти и брокера, с който 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.

Чл. 46. (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 Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти към Камарата на брокерите на недвижими имоти. В случай, че страна по дисциплинарното производство е агент на недвижими имоти, уведомлението се изпраща на адреса на брокера, с когото агентът има сключен договор.

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

Чл. 47. (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 брокерите на недвижими имоти за взетото решение. Управителният съвет е длъжен да предприеме действия за изпълнение на взетото решение и отразяването му в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти от Комисията за Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

(3) Решението се съобщава на заинтересованите лица в тридневен срок от приемането му.

(4) Решенията, с изключение на тези налагащи имуществени санкции и отказа за образуване на дисциплинарно производство, са окончателни и не подлежат на обжалване.

(5) Решенията, налагащи имуществени санкции и съдържащи отказ за образуване на дисциплинарно производство подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд София-град.

Чл. 48. Дисциплинарното наказание се заличава от Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти, ако от налагането му са изтекли:

1. шест месеца - за наказанието по чл. 44, ал. 1, т. 1 и т. 3;
2. една година, считано от датата на плащането или от принудителното събиране на имуществената санкция по чл. 44, ал. 1, т. 2;
3. две години, считано от датата на изтичане срока на наказанието по чл. 44, ал.

1, т. 4;

4. три години, считано от датата на налагане на наказанието по чл. 44, ал. 1, т. 5.
5. когато бъде отменено с влязло в сила съдебно решение.

Чл. 49. Дейността на Комисията по професионална етика се извършва по Правилник, приет от Общото събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

ГЛАВА VII АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 50. (1) Лице, което извършва или допуска извършването на дейност като брокер на недвижими имоти по смисъла на този закон, без да е вписано във водения от Камарата на брокерите на недвижими Национален регистър на брокерите и агентите на 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. 51. (1) Физическо лице, което осъществява дейност като агент за 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 10000 лева.

Чл. 52. (1) Актовете за установяване на административните нарушения и наказателните постановления по тях се съставят от Комисията за защита на потребителите към Министерство на икономиката, енергетиката и туризма.

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

ГЛАВА VIII ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Условието и редът за свикване и провеждането на учредително събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти, се определят със заповед на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, която се обнародва в „Държавен вестник“ в едномесечен срок от влизането в сила на закона.

(2) Камарата на брокерите на 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 регионалното развитие и благоустройството, подпомаган от инициативния комитет, организира провеждането на учредително събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти в срок до три месеца от влизането в сила на закона.

(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството публикува обявлението за датата и мястото на провеждането му в два национални всекидневника не по-късно от един месец преди датата на провеждане на събранието.

§ 2. (1) Камарата на брокерите на недвижими имоти се учредява на учредително събрание с участието на поне една втора от заявилите 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 или са образували сдружение/консорциум в срок не по-малък от три години преди датата на подаване на заявление за участие в учредителното събрание ;

2. извършва сделки с недвижим имот или активи от името на клиент или като посредник, предоставя други услуги, като консултиране, маркетинг и реклама, проучвания, управление на имоти и други.

3. могат да докажат реална дейност в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти с фактури за извършени услуги и доказателства за социално осигуряване на наетите по договор лица за период не по-малък от три години от датата на провеждане на учредителното събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

4. не са обявени в несъстоятелност и не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация.

(3) Лицата по ал. 2 подават заявление до инициативния комитет за участие в учредителното събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти, придружени с удостоверение за актуално състояние от Търговския регистър или нотариално заверено копие от договора за образуване на сдружение/консорциум; декларация, че не са обявени в несъстоятелност или не са в ликвидация; декларация, че ще спазват устава и кодекса за професионална етика на брокерите на недвижими имоти и копия от документи, удостоверяващи извършване на дейност по смисъла на чл. 3, т.2 от този закон за период не по малък от три години преди датата на провеждане на учредителното събрание. Заявленията се подават не по-късно от 14 работни дни преди датата на провеждане на учредителното събрание.

§ 3. Учредителното събрание приема устав на Камарата на брокерите на недвижими имоти и Кодекс за професионална етика на брокерите на недвижими имоти. Проектите на устав и на Кодекс за професионална етика се изготвят от инициативния комитет и се огласяват публично на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие най-късно 14 дни преди датата на събранието.

§ 4. Учредителите се вписват в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти към Камарата на брокерите на недвижими имоти при спазване на изискванията на чл. 33 на този закон.

§ 5. (1) След изтичане на една година от влизането в сила на закона, дейност като брокери и агенти на недвижими имоти могат да извършват само лица, които са вписани в Националния регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти към Камарата на брокерите на недвижими имоти

(2) Изискванията по този закон за притежаване на сертификат на агент за недвижими имоти влизат в сила след изтичане на 12 месеца от влизането в сила на закона.

§ 6. В срок от три месеца от влизане в сила на този закон следва да се направят изменения в текстовете на други нормативни актове, които му противоречат.