ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ
+7 (707) 044 09 49 +7 (701) 951 20 31
www.rialight.kz info@rialight.kz
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ■ REAL ESTATE AGENCY
RIALIGHT

Индивидуальный договор об оказании риэлторских услуг по покупке недвижимости
№ ________

г. Алматы «___»_______________ 20______г.

Мы, нижеподписавшиеся ________________________________
____,

именуемый(мая) в дальнейшем «***Клиент***», и ____, действующий (ая) на основании трудового договора с **ТОО «RIA Light»**, именуемый в дальнейшем «***Исполнитель***», именуемые в дальнейшем *Стороны,* заключили настоящий договор (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. ***Исполнитель*** обязуется по заданию ***Клиента*** оказать услуги, указанные в п. 1.2 **Договора**, а ***Клиент*** обязуется оплатить эти услуги.

1.2. ***Исполнитель*** обязуется оказать следующие услуги:

1.2.1. оказать содействие ***Клиенту*** в поиске для приобретения ему объекта недвижимости, удовлетворяющей требованиям, указанным в п. 2.1.2 **Договора** (далее по тексту – ***Недвижимость***).

1.3. Срок выполнения **Договора**

с «____» ____________ 20____г. до «____» ____________ 20___г.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Исполнитель обязан:
2.1.1. Оказать услуги в соответствии с законодательством РК, в срок, указанный в п. 1.3 **Договора**.
2.1.2. Предоставить ***Клиенту*** для просмотра один и более вариантов объектов ***Недвижимости,*** удовлетворяющих следующим требованиям:

а) Район поиска
____
____
____
____
____

б) Тип дома/квартиры (кол-во жилых комнат, планировка)
____
____
____
____

в) Общая площадь: от _________ м^2 до _________ м^2

г) Этажность: ___________________________________

д) Дополнительные требования:
____
____
____
____

2.1.3. Производить от своего имени и за свой счёт все необходимые действия по поиску вариантов объектов ***Недвижимости.***
2.1.4. Предоставлять ***Клиенту*** информацию правового, организационного, технического и иного характера, возникающие при подготовке и проведении сделки по покупке объекта ***Недвижимости.***

Жылжымайтын мүлік сатып алу бойынша риэлторлық қызмет көрсетудің жеке келісімшарты
№ ______

Алматы қ. «____»_____________ 20____г.

Біз, төменде қол қойғандар
____
____
__

бұдан кейін «***Тұтынушы***» деп аталатын және ____ **«RIA Light» ЖШС** мен еңбек шарты негізінде істеп жатқан бұдан кейін «***Орындаушы***» деп аталатын, бұдан кейін *Тараптар* деп аталатын, төмендегі мәселе бойынша келісімшарт (бұдан кейін мәтінде - **Келісімшарт**) түзді:

1.Келісімшарт нысанасы

1.1. ***Орындаушы Тұтынушының*** тапсырмасымен **Келісімшарттың** 1.2 пункттарында көрсетілген қызметтерді көрсетеді, ***Тұтынушы*** осы қызметтердің ақын төлеуге міндет алады.
1.2. ***Орындаушы*** төмендегі қызметтерді көрсету міндетін алады:
1.2.1.***Тұтынушыға*** талаптарын қанағаттандыратын, **Келісімшарттың**
2.1.2. пункттарында көрсетілген жылжымайтын мүлік (бұдан кейін мәтін бойынша – ***Жылжымайтын мүлік***) объектісін сатып алуы үшін нұсқаларды іздеуге көмектеседі.
1.3. **Келісімшарттың** орындалу мерзімі
«____»_____________20__ж. бастап
«____»_____________20__ж. дейін

2. Тараптардың құқықтары және міндеттері

2.1.Орындаушының міндеті:

2.1.1. ҚР заңдарына сәйкес, **Келісімшарттың** 1.3. пунктында көрсетілген мерзімде қызмет көрсету.

2.1.2. ***Тұтынушыға*** төмендегі талаптарға сәйкес келетін ***Жылжымайтын мүлік*** объектісінің бір немесе бірнеше нұсқасын ұсыну:

а) Іздеу ауданы
____
____
____
____
____
____

б) Үй немесе пәтердің типы (тұратын бөлмелер саны, планировкасы)
____
____
____
____
____

в) Жалпы майданы: м ______ бастап _______________дейін

г) Қабаты:_______________________________

д) Қосымша талаптар:
____
____
____
____
____

2.1.5. В течение всего срока действия **Договора** предоставлять, по требованию ***Клиента,*** отчёт о проделанной работе.
2.1.6. Организовать и провести необходимые предварительные переговоры и преддоговорные контакты с собственником объекта ***Недвижимости***.
2.1.7. При нахождении потенциального продавца объекта ***Недвижимости,*** заключить с ним договор и совершить иные необходимые действия, направленные на обеспечение совершения сделки по приобретению объекта ***Недвижимости,*** в соответствии с законодательством РК.
2.1.8. Заполнять Акт показа, являющимся Приложением № 1 данного **Договора**, с вариантами объектов ***Недвижимости,*** удовлетворяющих требованиям п.2.1.2.
2.2. Исполнитель имеет право:
2.2.1. Договариваться с собственником ***Недвижимости,*** которая была одобрена ***Клиентом*** для покупки, о цене за приобретаемую для ***Клиента Недвижимость*** самостоятельно.
2.3. Клиент обязан:
2.3.1. Оплатить работу Исполнителю по цене, указанной в разделе 3 Договора.
2.3.2. Найти возможность для просмотра предложенных ***Исполнителем*** объектов ***Недвижимости*** во время, удобное для собственника предлагаемой к просмотру ***Недвижимости.***
2.3.3. Заполнять и расписываться в Акте показа, являющимся Приложением № 1 данного **Договора**, с вариантами объектов ***Недвижимости,*** удовлетворяющих требованиям п.2.1.2.
2.3.4. ***Клиент*** не имеет право самостоятельно или с помощью посредников (в частности, с помощью других агентств) заниматься поиском вариантов объектов недвижимости, указанных в п. 2.1.2. до окончания срока, оговорённого п. 1.3 **Договора.**
2.4. Клиент имеет право:
2.4.1. В любое время получать информацию по оказанию услуг.
2.4.2. Доверить ***Исполнителю*** передачу задатка по **Договору** поручения собственнику объекта Недвижимости**.**

3. Оплата услуг и порядок расчётов.

3.1. Оплата услуг ***Исполнителю*** составляет 2 (два) % от стоимости приобретаемой ***Недвижимости,*** но не менее ____ ____ тенге.
3.2. Оплата услуг ***Исполнителю*** по настоящему **Договору** осуществляется ***Клиентом*** в два этапа. Первый этап: авансовый платёж, в размере 50% от оплаты услуг, указанных в п.3.1. настоящего **Договора,** вносится на расчётный счёт или посредством наличного расчёта в кассу ***Исполнителя.*** Оставшиеся 50% от оплаты услуг, указанных в п. 3.1. настоящего **Договора** вносится на расчётный счёт или посредством наличного расчёта в кассу ***Исполнителя*** при нотариальном оформлении договора купли-продажи ***Недвижимости***, приобретаемой ***Клиентом.***

4.Ответственность сторон.

4.1. В случае невыполнения услуг ***Исполнителем*** по настоящему **Договору**, по независящим от ***Клиента*** причинам, авансовый платёж, в размере 50% от оплаты услуг, указанных в п. 3.1. настоящего **Договора,** оплаченный ***Клиентом Исполнителю,*** возвращается ***Клиенту*** в полном объёме.
4.2. В случае невыполнения услуг ***Исполнителем*** по настоящему **Договору**, по независящим от ***Клиента*** причинам, ***Исполнитель*** обязуется выплатить Клиенту неустойку в размере ____тенге.
4.3. В случае невыполнения услуг ***Исполнителем*** по настоящему **Договору,** в связи с невозможностью или нежеланием выбора ***Клиентом*** нужного варианта, в соответствии с требованиями п. 2.1.2.и указанных в Акте показа, являющимся Приложением № 1 данного **Договора**, авансовый платёж, в размере 50% от оплаты услуг, указанных в п. 3.1. настоящего **Договора,** оплаченный ***Клиентом Исполнителю*** *не возвращается.*

2.1.3. Өз атынан және өз ақысы есебіне ***Жылжымайтын мүлік*** объектілерінің нұсқаларын іздестіруге қажет әрекеттер жасау.
2.1.4. ***Тұтынушыға Жылжымайтын мүлік*** объектісін сатып алуға дайындық кезеңінде құқықтық, ұйымдастыру, техникалық және басқа да характерге ие барлық ақбаратты ұсыну.
2.1.5. ***Тұтынушының*** талабы бойынша, **Келісімшарттың** істеп тұрған мерзімі ішінде өзінің жүзеге асырған жұмысы туралы есеп береді.
2.1.6. ***Жылжымайтын мүлік*** иесімен алдын-ала қажет болған келіссөздерді, келісімшарт алдындағы кездесулерді ұйымдастырады.
2.1.7. Әлеуеті бар Жылжымайтын мүлік Сатушысы табылғанда, Қазақстан заңдарына сәйкес, Жылжымайтын мүлік объектісін сатып алу үшін онымен қажет болған келісімдерді және басқа да әрекеттерді жасау
2.1.8. ***Жылжымайтын мүлік*** талаптарын қанағаттандыратын 2.1.2. пунктіне сәйкес объекттер нұсқалары туралы, осы **Келісімшарттың** №1 қосымшасы болған көрсету **Актін** толтырады.
2.2 Орындаушының құқықтары:
2.2.1**.** ***Тұтынушы*** сатып алуға келісім берген ***Жылжымайтын мүлік*** иесіменен баға туралы өзі келіседі.
2.3. Тұтынушы міндеттері:
2.3.1. ***Орындаушыға*** келісімшарттың 3 тарауында көрсетілген бағада еңбек ақысын төлеу
2.3.2. ***Орындаушы*** ұсынған ***Жылжымайтын мүлік*** объектілерін ***Жылжымайтын мүлік*** иесіне ыңғайлы уақытта көруге мүмкіндік табу.
2.3.3. ***Жылжымайтын мүлік*** талаптарын қанағаттандыратын 2.1.2. пунктіне сәйкес объекттер нұсқалары туралы, осы **Келісімшарттың** №1 қосымшасы болған көрсету **Актін** толтырады және қол қояды.
2.3.4. ***Тұтынушының*** өз алдына және басқа делдалдар (соның ішінде басқа агенттіктермен) арқылы **Келісімшарттың** 1.3. пунктінде көрсетілген мерзім біттпегенше және 2.1.2. пунктта көрсетілген шарттарға сәйкес басқа жылжымайтын объектілер нұсқаларын көруге құқығы жоқ.
2.4. Тұтынушының құқықтары:
2.4.1. Қызмет көрсету бойынша барлық ақпараттарды алуға.
2.4.2. ***Орындаушыға Жылжымайтын мүлік*** иесіне **Келісімшарт** бойынша кепілдік ақша беруге сенім білдіреді.

3.Қызмет ақысын төлеу және есеп айрысу тәртібі

3.1. ***Орындаушы*** еңбегінің ақы сатып алынып жатқан ***Жылжымайтын мүлік*** бағасының 2 пайызын құрайды, бірақ ол ____ ________________________________ теңгеден аспауы керек.
3.2.Осы **Келісімшартқа** сәйкес ***Орындаушының*** қызмет көрсету ақысы ***Тұтынушы*** тарапынан екі кезеңмен жүзеге асырылады. Бірінші кезең: алдын-ала төлем, ол осы Келісімшарттың 3.1. пунктында көрсетілген соманың 50 пайызын құрайды және ол ***Орындаушының*** есеп-шотына жіберіледі немесе қолма-қол ақшамен төленеді. Қалған 50% осы **Келісімшарттың** 3.1. пунктында көрсетілгендей, ***Орындаушының*** есеп-шотына немесе қолма-қол ақшамен ***Тұтынушы Жылжымайтын мүлікті*** сатып алып жатқан жылжымайтын мүлікті сату және сатып алу келісімшартын нотариалдық рәсімдеу кезінде төленеді.

4. Тараптар жауапкершіліктері.

4.1. Осы ***Келімсімшартқа*** сәйкес, ***Тұтынушыға*** байланысты болмаған себептер бойынша ***Орындаушы*** өз қызметін орындамаса ол кезде осы **Келісімшарттың** 3.1. пунктында көрсетілген, алдын-ала төленген 50 пайыз ақша толық қайтарылады.
4.2. Осы ***Келімсімшартқа*** сәйкес, ***Тұтынушыға*** байланысты болмаған себептер бойынша ***Орындаушы*** өз қызметін

4.4. **Договор** расторгается в том случае, если по вине ***Клиента Исполнитель*** не может оказать услуги.

К числу случаев относятся, в частности:

1) отказ ***Клиента*** от просмотра *Недвижимости* для покупки, предложенной ***Исполнителем*** и удовлетворяющей оговорённым в п. 2.1.2 **Договора** требованиям;

2) уклонения ***Клиентом*** от оплаты услуг, установленной разделом 3 **Договора;**

3) расторжения ***Клиентом*** настоящего **Договора** **после** заключения Соглашения о задатке за *Недвижимость* для покупки. В этих случаях ***Клиент*** уплачивает ***Исполнителю*** штраф в размере, указанном в п. 2.4.3. Договора.

4.5. Досрочное расторжение **Договора** возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения сторон.

4.6. Сторона, инициатор досрочного расторжения **Договора**, а также в случае одностороннего расторжения ***Клиентом*** действующего **Договора**, выразившегося в письменном отказе от его исполнения, заключения договора купли-продажи *Недвижимости* без участия ***Исполнителя***, не оформления в письменной форме Соглашения о расторжении **Договора**, неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых обязательств**,** ***Исполнителю*** выплачивается сумма согласно п. 3.1. **Договора**, с учётом авансового платежа, оплаченного ***Клиентом Исполнителю.***

4.7. Если в течение срока действия договора сделка по приобретению *Недвижимости* не состоялась, а в дальнейшем в течение 1 (одного) календарного года после прекращения действия договора ***Клиент*** или его аффилированные лица приобрел (приобрели) *Недвижимость*, ранее предложенную ***Исполнителем*** и указанную в Акте показа, то ***Клиент*** обязан выплатить ***Исполнителю*** неустойку в размере, согласно пункта 3.1.

5. Форс-мажор.

5.1. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, вызванных прямо или косвенно проявлением стихийных бедствий (наводнения, землетрясения, эпидемии), военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, постановлений или распоряжений государственных органов, предписаний, приказов или иного административного вмешательства со стороны Правительства, Национального Банка РК или каких-либо других постановлений, административных или иных правительственных ограничений, оказывающих влияние на выполнение обстоятельств Сторонами по **Договору**, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств, если они значительно влияют на выполнение в срок всего **Договора** или той его части, которая подлежит выполнению после наступления форс-мажорных обстоятельств.

5.2. В случае если в процессе оказания услуг по **Договору** произошло событие, повлиявшее на рыночную привлекательность *Недвижимости* (затопление соседями, нарушение коммуникаций, пожар в соседней квартире, ремонтные работы вблизи дома и т.д.), ***Исполнитель*** вправе пролонгировать действие **Договора** на срок, который необходим на устранение причин, приведших к затруднениям в оказании услуг.

6. Заключительные положения.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Договора,** будут по возможности разрешаться путём переговоров между сторонами, а в случае невозможности - в судебном порядке. Любые споры и/или разногласия, возникающие из настоящего Договора (контракта, соглашения) или в связи с ним (в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности), подлежат окончательному урегулированию в Арбитраже «Международный Коммерческий Арбитраж “JUS GENTIUM”» (http://www.arbitrage.kz), в соответствии с действующим

орындамаса ***Орындаушы Тұтынушыға*** ______________________теңге көлемінде айыппұл төлейді.

4.3. Егер ***Тұтынушының*** мүмкіндігі болмай немесе 2.1.2. пункттарға сәйкес, көрсету **Актінде** (ол осы **Келісімшарттың** №1 қосымшасы) айтылған талаптарға сәйкес келген нұсқалары бойынша ұсынылған варианттарды қарауға бас тартса, ол кезде осы **Келісімшарттың** 3.1. пунктында көрсетілген, ***Орындаушыға*** алдын-ала төленген 50 пайыз *ақша қайтарылмайды.*

4.4. Егер ***Орындаушы Тұтынушының*** күнәсімен өз қызметін атқара алмаса, **Келісімшарт** тоқтатылады. Оларға төмендегі себептер жатады:

1) **Келісімшарттың** 2.1.2.пункттарында көрсетілген талаптарға сай келетін ***Орындаушы*** ұсынған ***Жылжымайтын мүлікті*** көруден бас тартуы;

2) **Келісімшарттың** 3 тарауында көрсетелген шарт бойынша қызмет ақысын төлеуден бас тартуы;

3) ***Жылжымайтын мүлікті*** сатып алу үшін кепілдік туралы **Келісімге** қол қойылғаннан кейін осы **Келісімшарттың** ***Тұтынушы*** тарапынан тоқтатылуы. Осы уақытта **Келісімшарттың** 2.4.3.пункттарында көрсетілген көлемде ***Тұтынушы Орындаушыға*** айыппұл төлейді;

4.5.**Келісімшартты** мерзімінен бұрын тоқтату тек екі тараптың жазбаша келісімі негізінде жүзеге асырылады.

4.6.**Келісімшартты** мерзімінен бұрын тоқтату бастамашы тарап және ***Тұтынушы*** **Келісімшартты** өз тарапынан оны орындаудан бас тарту туралы жазбаша көрсетсе, **Орындаушының** қатысуысыз ***Жылжымайтын мүлікті*** сатып алу- сату келісіміне қол қойғанда, **Кеілісімшартты** жою туралы жазбаша келісім жасалмағанда, өзіне алған міндеттерде орындамағанда немесе талапқа сай орындамағанда, ***Орындаушыға*** **Келісімшарттың** 3.1. пункттарында көрсетілген көлемде ақша төленеді. Бұл жерде ***Тұтынушының Орындаушыға*** алдын ала төлем ретінде берген ақшасы ескеріледі.

4.7. Егер **Келісімшарт** әрекет істеп тұрған мерзімде ***Жылжымайтын мүлік*** сатып алу келісімі жүзеге асырылмаса, **Келісімшарт** жойылғаннан кейін 1(бір) календарлық жылда **Тұтынушы** немесе оның жақындары **Орындаушы** ұсынған және ол көрсету **Актін**де көрсетілген ***Жылжымайтын мүлікті*** сатып алса, ол кезде ***Тұтынушы Орындаушыға*** 3.1. пунктта көрсетілген көлемде айыппұл төлейді.

5. Форс-мажор

5.1. Егер тікелей немесе жанама түрде табиғи апаттар (су басу, жер сілкінісі, эпидемиялар), қарулы қақтығыстар, қарулы төңкеріс, террорлық акттар, азаматтық толқулар, **Келісімшарт** бойынша тараптардың өз міндеттерін орындауға әсер ететін Үкімет, Ұлттық банктің үкімдері мен қаулылары немесе әкімшілік басқа да үкіметтік шектеулер болса және тараптар бақылауға қауқары жетпейтін жағдайлар болса, міндеттерді орындау осы шектеулер мерзімі біткенге дейін шегеріледі.

5.2. Егер осы **Келісімшартты** орындау кезінде ***Жылжымайтын мүліктің*** нарықтағы тартымдылығына әсер ететін оқиға (көршілерден су басып қалуы, коммунакациялардың бұзылуы, көршіде өрт кетуі, үй жанында жөндеу жұмыстарынынң жүргізілуі т.б) ***Орындаушы*** **Келісімшартты** орындауға кедергі болған себептерді жоюға кететін уақытқа дейін ұзартуға құқығы бар.

6. Қорытынды ережелер

6.1. **Келісімшартты** орындау кезінде пайда болатын даулар және келіспеушіліктер мүмкіндігінше келіссөздер арқылы шешіледі. Ондай болмаған жағдайда сот арқылы шешіледі. Осы Келісімшартта (келісімдер, контракт) пайда болатын даулар мен келіспеушіліктер осыған байланысты жағдайлар

Регламентом. Состав арбитража будет включать одного арбитра. Место проведения арбитражного разбирательства – город Алматы. Языком арбитражного разбирательства будет русский язык. Применяемое право – нормы материального права Республики Казахстан.
6.2. Любые изменения и дополнения к **Договору** действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны сторонами (или их представителями по доверенности). Приложения к **Договору** составляют его неотъемлемую часть.
6.3. ***Исполнитель*** обязуется не разглашать полученную от ***Клиента*** информацию третьим лицам, не использовать в своих личных и/или коммерческих целях, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РК.
6.4. **Договор** составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу.
У каждой из сторон находится один экземпляр **Договора**.

7. Прочие условия

Условия данного пункта являются неотъемлемыми условиями настоящего **Договора.**

____
____
____
____
____
____
____
____

8. Адреса и реквизиты сторон:

Клиент:

____
фамилия

____
имя, отчество

____
№ документа, удостоверяющего личность, когда и кем выдан

____
уроженец (-ка), дата рождения

____
адрес, телефон, мобильный телефон

____
подпись

Исполнитель:
Адрес: г. Алматы,
ул. Байсеитовой 45, н.п. 66
БИН 071140018249
ИИК KZ156017131000009220
в АО «Народный банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX, Код 724

ТОО «RIA Light» ________________

(соның ішінде оны түсіну, орындау, бұзылуы, жойылуы немесе жарамсыздығы) іс жүзіндегі Регламентке сәйкес «Халықара Коммерциялық Арбитраж «JUS GENTIUM» (http://www.arbitrage.kz) Арбитражында реттеледі. Арбитраждың құрамында бір арбитр болады. Арбитраждық реттеу орны – Алматы қаласы. Арбитраждық реттеудің тілі- орыс тілі болады. Қолданатын құқық – Қазақстан Рестпубликасының материалдық құқықтар нормалары.
6.2. **Келісімшартқа** өзгерістермен толықтыруларды тек олар жазбаша жазылып, тараптар (немесе сенімхаттары бар өкілдері) қол қойғанда жүзеге асыралады. *Келісмшарттағы* қосымшалар оның ажырамас бөлігі болып есептелінеді.
6.3. ҚР заңдарында көрсетелген жағдайлардан тыс уақытта ***Орындаушы Тұтынушыдан*** алған ақпараттарды үшінші тұлғаларағa бермеу және өз мүддесі үшін немесе коммерциялық мақсатта пайдаланбау міндетін алады.
6.4. **Келісімшарт** қазақ тілінде екі экземплярда түзілген. Екеуі де бірдей және бірдей күшке ие. Тараптарда **Келісімшарттың** бір экземпляры болады.

7. Басқа шарттар

Осы пункттың шарттар осы Келісімшарттың шарттарының ажырамас бөлігі болады.

____
____
____
____
____
____
____

8. Тараптардың мекен-жайы мен реквизиттері:

Тапсырыс беруші:

____
тегі

____
аты, әкесінің аты

____
ЖСН, жеке басын куәландыратын құжат №, берілген уақыты мен мекемесі

____
туған жері, туған күні

____
мекен-жайы, телефоны, ұялы телефоны

____
қолы

Орындаушы:
«RIA Light» ЖШС
Мекен-жайы: Алматы қ., Бәйсеітова көшесі, 45 үй
БСН 071140018249
ИИК KZ156017131000009220
«ХалыҚ банк» АҚ
БИК HSBKKZKX**,** Коды 724

«RIA Light» ЖШС ___________________