**ДОГОВОР *(эксклюзивный)***

(на оказание услуг по поиску арендаторов объекта недвижимости)

|  |  |
| --- | --- |
| город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_ года |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, (далее именуется **«Заказчик»)**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее именуется **«Исполнитель»)**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор (далее именуется «**Договор**») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по поиску клиентов для подписания договора (в том числе предварительного договора) аренды, субаренды или иного договора, предусмотренного законодательством РФоб использовании Объекта недвижимости (либо его части) (далее именуется **«Договор аренды»)**: нежилого помещения, расположенного по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее именуется **«Объект»**).
   2. Клиент, подобранный Исполнителем в ходе исполнения настоящего Договора (и/или третье лицо, которое действовало по поручению, или с ведома Клиента, и/или аффилированное лицо Клиента и/или лицо, входящее в одну группу лиц с Клиентом) далее по тексту именуется **«Клиентом»**. Регистрация Клиента может быть произведена путем подписания Листа просмотра, либо по электронной почте путем направления Исполнителем электронного письма (содержащего название Клиента и дату показа) с домена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Заказчика.
   3. Стороны согласовали, что на дату подписания настоящего договора подобранным и зарегистрированным Клиентом является: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
   4. Заказчик гарантирует, что Объект не обременен правами третьих лиц, не находится в споре, не заложен и под запретом (арестом) не состоит.
   5. В случае, если Заказчик (его аффилированное лицо), помимо Объекта, предложит Клиенту другие помещения, имеющиеся в его распоряжении, пользовании и/или владении, то на такие помещения распространяется действие настоящего Договора.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Исполнитель обязуется:**
      1. Осуществить поиск Клиентов в соответствии с условиями настоящего Договора.
      2. Организовать и провести рекламную кампанию Объекта.
      3. Проводить анализ информационных баз, в том числе собственной, для поиска Клиентов.
      4. Организовывать и проводить просмотры Объекта. Результат каждого просмотра фиксируется в Листе просмотра, и подписывается полномочными представителями Заказчика и Исполнителя.
      5. Для обеспечения исполнения условий настоящего договора провести предварительные переговоры с Клиентом, либо его представителем.
      6. Своевременно информировать Заказчика о ходе исполнения настоящего Договора.
      7. Сообщения передаются устно по телефону и письменно по адресам, указанным в реквизитах Сторон.
      8. При необходимости привлекать третьих лиц для выполнения настоящего договора, неся ответственность перед Заказчиком за действия последних как за свои собственные.
      9. Обязательства Исполнителя по настоящему Договору ограничиваются обязательствами, прямо оговоренными настоящим Договором, и во избежание разногласий не включают в себя: предоставление налоговых, бухгалтерских, аудиторских, юридических, финансовых или иных специальных, технических или профессиональных (например, структурных, экологических) консультаций или услуг, рекомендаций в области стратегического развития компании, оценку документации и материалов, в том числе установление подлинности документов, предоставляемых Заказчиком и Клиентами, оценку платежеспособности и репутации Клиентов.
   2. **Заказчик обязуется:**
      1. Участвовать лично, либо обеспечить участие своих уполномоченных представителей в исполнении Договора.
      2. Подписывать Лист просмотра при осуществлении каждого осмотра Объекта.
      3. Оплатить услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего Договора.
      4. Не совершать каких-либо действий по установлению самостоятельного контакта с Клиентами.
      5. В случае обращения Клиента к Заказчику напрямую, либо проведения переговоров с Клиентом без участия Исполнителя, незамедлительно уведомить об этом Исполнителя.
      6. По требованию Исполнителя предоставить документы и иную информацию, необходимые для выполнения им обязательств по настоящему Договору.
      7. Незамедлительно информировать Исполнителя обо всех изменениях, которые могут повлиять на ход исполнения настоящего Договора.
      8. В течение 3 рабочих дней после оказания Услуги подписать предоставленный Исполнителем Акт приема-передачи оказанных услуг.
      9. Не передавать полученную от Исполнителя информацию, связанную с оказанием услуг по настоящему Договору, третьим лицам, а также не использовать такую информацию иным образом, способным повлечь ущерб интересам Исполнителя.
      10. *Предоставить Исполнителю эксклюзивное право подбора Клиентов, не заключать аналогичных договоров в отношении Объекта и не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по сдаче в аренду Объекта.*
      11. *В случае обращения Клиентов, их представителей, а также заинтересованных в аренде Объекта лиц к Заказчику напрямую, информировать их о том, что Исполнитель является эксклюзивным представителем Заказчика и имеет исключительное право подбора Клиентов и проведения просмотров Объекта.*
      12. По своему усмотрению Заказчик имеет право завершить сделку без участия Исполнителя в процессе переговоров и оформления документов. Единственным необходимым условием для оплаты услуг Исполнителя является факт подписания Договора аренды Объекта Клиентом.
3. **РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Услуга считается оказанной, в случае подписания Клиентом Договора аренды в течение 1 (одного) года с момента осмотра. При этом окончание действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не является основанием для уклонения от оплаты услуг Исполнителя.
   2. Вознаграждение Исполнителя составляет **100%** от одной полной месячной арендной ставки за Объект (включающей НДС, если применимо). Полная месячная арендная ставка включает в себя базовую (основную, постоянную) ставку аренды, а также эксплуатационные расходы (операционные расходы, переменную ставку аренды) и рассчитывается без учета любых предоставленных Клиенту по Договору аренды скидок, включая, но не ограничиваясь: рассрочка платежей, льготные периоды аренды, а также денежная и/или любая другая компенсация на проведение отделочных/ремонтных работ в Помещении. Вознаграждение Исполнителя НДС не облагается, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.
   3. После оказания услуги Исполнитель направляет Заказчику подписанный Акт оказанных услуг. Заказчик обязан в течение трех рабочих дней подписать данный Акт. В случае неподписания Заказчиком Акта, либо неполучения мотивированного отказа в подписании, основанием для производства расчетов является Акт, подписанный Исполнителем.
   4. Оплата услуг Исполнителя производится Заказчиком в течение трех банковских дней с даты подписания Акта оказанных услуг.
   5. Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты (в случае использования долларов США или Евро в качестве эквивалентной расчетной единицы).
   6. Выплата Вознаграждения не зависит от объема услуг, фактически востребованных Заказчиком по настоящему договору.
   7. Процентный размер вознаграждения Исполнителя является величиной неизменной. Скидка Клиенту не может быть предоставлена за счет уменьшения процента вознаграждения Агента.
   8. В случае подписания Клиентом Договора аренды (либо дополнительного соглашения к Договору аренды) на помещения, имеющиеся в распоряжении, пользовании и/или владении Заказчика в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания Договора аренды, по которому Исполнителю уже было выплачено вознаграждение, Заказчик обязан выплатить Исполнителю дополнительное Вознаграждение в соответствии с положениями настоящего Договора.
   9. *В случае подписания Договора аренды Объекта в течение срока действия настоящего договора с любым арендатором (не зарегистрированным в качестве Клиента, привлеченного Исполнителем), Заказчик выплачивает Исполнителю Вознаграждение на условиях раздела 3 настоящего Договора за каждый заключенный им Договор аренды Объекта.*
4. **СРОКИ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует в течение 11 (одиннадцать) месяцев.
   2. В случае задержки оплаты услуг Исполнителя Заказчик выплачивает Исполнителю пеню в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
   3. Ответственность Клиента регулируются подписываемым им Договором аренды. Исполнитель не несет ответственности за неисполнение Клиентом своих обязательств по такому договору.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и не урегулированные соглашением Сторон, разрешаются путем переговоров или в порядке, установленном законодательством РФ. Стороны определили, что в случае разрешения споров в судебном порядке, все споры будут рассматриваться в Арбитражном суде г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
   3. Под группой лиц Стороны понимают совокупность физических и/или юридических лиц, указанных в статье 9 ФЗ №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции». Аффилированными лицами признаются физические и юридические лица, указанные в статье 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»
   4. Заказчик настоящим дает Исполнителю право использовать информацию и материалы об Объекте, общую информацию о подписанным Клиентом Договоре аренды, а также использовать наименование и товарные знаки Заказчика в рекламных, маркетинговых материалах, пресс-релизах, Интернет-сайтах Исполнителя, а также в процессе обмена информацией с профессиональными участниками рынка для оценки динамики спроса и предложения.
6. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. | **Исполнитель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. |

**Лист просмотра Объекта недвижимости**

(Акт предоставления клиентов)

|  |  |
| --- | --- |
| город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_ года |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее именуется **«Заказчик»)**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(далее именуется **«Исполнитель»)**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»,** составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Исполнитель нашел и предоставил Заказчику следующего потенциального Клиента (Арендатора): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Заказчик познакомился с потенциальным Клиентом (Арендатором) и показал объект недвижимости, представляющий собой нежилое помещение, или его часть, находящееся по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее именуется **«Объект»**).

1. В случае подписания Клиентом (и/или третьим лицом, которое действовало по поручению, или с ведома Клиента, и/или аффилированными лицами Клиента и/или лицами, входящими в одну группу лиц с Клиентом) договора (в том числе предварительного договора) аренды, субаренды или иного договора об использовании Объекта в течение 1 (одного) года с момента просмотра, Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение за оказанные услуги в размере \_\_\_\_% от годовой арендной ставки (или платы за пользование Помещением) за Объект (включающей НДС, если применимо).

Под группой лиц Стороны понимают совокупность физических и/или юридических лиц, указанных в статье 9 ФЗ №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Аффилированными лицами признаются физические и юридические лица, указанные в статье 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»

Учитывая коммерческую ценность информации, Заказчик и потенциальный Клиент (Арендатор) обязуются не возобновлять переговоры без уведомления Исполнителя и его участия (или наличия письменного отказа Исполнителя от дальнейшей работы по Объекту).

**Клиент:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  М.П. | **Исполнитель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  М.П. |