

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР

на заключение договоров аренды помещения

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Принципал», с одной стороны, и _____ в
лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «Агент», с
другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в
дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Агент принимает на себя обязательства от имени и за счет Принципала за вознаграждение совершать юридические (за исключением совершения сделок от имени Принципала) и иные действия по поиску и подбору Клиентов, удовлетворяющих требованиям Принципала, для заключения Договоров аренды.

1.2. Агент не имеет права заключать Договора аренды от имени Принципала.

1.3. Агент вправе заключать от своего имени иные договоры и совершать иные действия, связанные с выполнением условий настоящего Договора. Для исполнения своих обязательств по Договору Агент имеет право пользоваться услугами третьих лиц, неся полную ответственность перед Принципалом за их действия и самостоятельно производя оплату их услуг. Услуги третьих лиц, указанных в настоящем пункте Принципалом не компенсируются.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

2.1. Агент обязан:

2.1.1. Совершать юридические и иные действия по поиску и подбору Клиентов, удовлетворяющих требованиям Принципала;

2.1.2. Организовывать встречи Клиентов с Принципалом, оказывать содействие Принципалу в проведении переговоров, уточнении позиций Сторон, консультировать Принципала по вопросам, связанным с заключением Договоров аренды, ставок арендной платы, экономической ситуации на рынке недвижимости;

2.1.3. В самостоятельно определяемом объеме, необходимом для исполнения своих обязательств по Договору, и за свой счет, организовывать изучение рынка с целью выявления потенциальных Клиентов.

2.1.4. Представлять по требованию Принципала данные о потенциальных Клиентах и сведения о проведенных с Клиентами переговорах.

2.1.5. При проведении переговоров с потенциальными Клиентами учитывать требования к условиям Договоров аренды письменно или устно изложенных Принципалом.

2.1.6. Без согласия Принципала не давать Клиентам никаких обещаний, согласий и подтверждений от имени Принципала о готовности последнего к подписанию с ними Договоров аренды.

2.1.7. Еженедельно представлять Принципалу Отчет о проделанной работе, в соответствии с Приложением № _____ с обязательным указанием:

- количества входящих звонков по рекламе Помещений с указанием запрашиваемой площади и информации: прямой арендатор/посредник;
- количества клиентов (возможных арендаторов), которым был осуществлен показ Помещений, с указанием источника привлечения арендатора, текущим статусом работы с арендатором, причины отказа арендатора от аренды.

2.1.8. В течение _____ дней после заключения настоящего Договора представить Принципалу:

- перечень агентств, с которыми планирует сотрудничать Агент в целях поиска Клиентов;
- план рекламы Помещений на _____ месяцев, осуществляемой за собственный счет;
- план маркетинговых мероприятий, осуществляемых за собственный счет.

2.1.9. Выделить для реализации Помещений персонального брокера, в обязанности которого будет входить:

- показ Помещений с обязательным заполнением Акта осмотра сторонами;
- прием прямых звонков по результатам рекламы Помещений.

2.1.10. В случае, если Клиент, привлеченный Агентом и заключивший договор аренды Помещения, расторгнет договор аренды ранее _____ месяцев с даты его заключения, Агент обязуется без дополнительной оплаты со стороны Принципала в течение _____ месяцев найти нового Клиента готового заключить Договор аренды. В случае, если в указанный срок договор аренды Помещений не будет заключен Агент обязуется выплатить Заказчику штраф в размере, доли своего Вознаграждения по настоящему Договору, которая рассчитывается пропорционально оставшемуся количеству месяцев до истечения первых _____ месяцев срока аренды по Договору аренды. Такой штраф должен быть оплачен в течение _____ дней с момента получения требования Принципала.

2.2. Агент вправе:

2.2.1. Получать вознаграждение, согласно статье 4 настоящего Договора.

2.2.2. Знакомиться с документами, подтверждающими факт заключения Принципалом Договоров аренды (копия Договора аренды, копия платежного поручения).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА

3.1. Принципал обязан:

3.1.1. Предоставлять Агенту необходимую информацию о видах деятельности Принципала, работах/услугах, выполняемых/оказываемых Клиентам в рамках заключаемых Договоров аренды.

3.1.2. Выплачивать Агенту обусловленное Договором вознаграждение.

3.1.3. В срок не позднее _____ рабочих дней уведомлять Агента о факте заключения Договора аренды с Клиентом, представленным Агентом во исполнение настоящего Договора.

3.2. Принципал вправе:

3.2.1. Запрашивать и получать от Агента данные о потенциальных Клиентах и сведения о проведенных переговорах.

3.2.2. Присутствовать на переговорах с потенциальными Клиентами по вопросам обсуждения Договоров аренды.

3.2.3. Требовать от Агента исполнения обязательств, предусмотренных Договором.

3.2.4. Самостоятельно осуществлять поиск возможных арендаторов, и проводить дополнительные мероприятия по рекламе Помещений;

3.2.5. Без привлечения услуг третьих лиц (за исключением Агента), самостоятельно заключать договоры с прямыми клиентами и аффилированными компаниями собственника Помещения, письменно уведомив об этом Агента.

4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. Вознаграждение выплачивается Агенту в размере _____% от месячной арендную ставку, включая НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных.

4.2. Момент оказания услуг по настоящему Договору определяется датой, указанной в Акте-отчете, в соответствии с Приложением № _____.

4.3. Вознаграждение выплачивается единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента не позднее _____ банковских дней с момента перечисления Клиентом денежных средств за право пользования Помещением в размере не менее 2-х месячной арендной платы за Помещение и подписания Сторонами Акта-отчета.

4.4. В случае пролонгации Договора Аренды Помещения, а равно в случае заключения с Предложенным Клиентом или аффилированным с ним лицом Договора Аренды Помещения на второй и последующий сроки аренды, повторная выплата Вознаграждения Агенту не производится.

5. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ АКТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ КЛИЕНТА И ОТЧЕТА АГЕНТА

5.1. Стороны обязуются в течение _____ рабочих дней с момента заключения каждого Договора аренды подписывать Акт-Отчет сдачи-приемки оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № _____ к Договору.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Под конфиденциальной информацией для целей Договора понимается любая информация, передаваемая одной Стороной другой Стороне в процессе реализации Договора и подлежащая защите, за исключением информации, которая не может являться конфиденциальной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Каждая из Сторон по своему усмотрению может наносить на документы, содержащие конфиденциальную информацию, гриф «Для служебного пользования», «Коммерческая тайна» или «Конфиденциальная информация». Отсутствие такого грифа не может рассматриваться как отнесение информации к общедоступной.

6.3. Стороны обязуются не разглашать, не обсуждать содержание, не предоставлять копий, не публиковать и не раскрывать в какой-либо иной форме третьим лицам, не использовать в иных целях, не связанных с исполнением обязательств по Договору, конфиденциальную информацию без получения предварительного письменного согласия другой Стороны в период действия Договора и в течение _____ лет с момента прекращения срока его действия.

6.4. Стороны согласились предпринимать все меры и использовать все законные средства для защиты конфиденциальной информации и предотвращения ее несанкционированного раскрытия, в том числе, допускать к конфиденциальной информации своих сотрудников только в случае служебной необходимости в объеме, требуемом для исполнения обязательств по Договору, и информировать их об условиях настоящего Договора в отношении обязательств Сторон по защите конфиденциальной информации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

7.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору. Стороны также не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий природного характера, войн, забастовок, решений органов власти, и прочих обстоятельств, находящихся за пределами контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их предполагаемой продолжительности Стороны обязаны известить друг друга в течение _____ рабочих дней после наступления этих обстоятельств. В течение _____ месяцев после наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, должна предоставить другой Стороне документальное подтверждение факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Если о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, не сообщит своевременно другой Стороне и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на них, за исключением случаев, когда сами обстоятельства препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения.

8.4. Свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или компетентным государственным или муниципальным органом, будет являться документальным подтверждением факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.5. Срок исполнения обязательств по Договору увеличивается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.6. Если действие какого-либо обстоятельства непреодолимой силы продолжается более _____ месяцев или если можно обоснованно предположить, что оно будет продолжаться более _____ месяцев, Стороны должны начать переговоры и согласовать такие изменения (дополнения) к Договору, которые будут необходимы, чтобы позволить Сторонам продолжать исполнение своих обязанностей по Договору на условиях, максимально соответствующих первоначальным намерениям Сторон.

8.7. В случае если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение _____ рабочих дней с момента начала переговоров спор разрешается в соответствии со статьей 10 настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует один год.

9.2. Действие настоящего Договора автоматически пролонгируется на следующий календарный год, если ни одна из заинтересованных Сторон за один месяц до истечения срока его действия не изъявила намерение его расторгнуть. Количество пролонгаций не ограничено.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор может быть расторгнут Принципалом досрочно в одностороннем порядке в случае, если Агент систематически (более одного раза) не выполняет свои обязанности по Договору или не сдает в аренду Помещения, более чем в _____ месячный срок.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны обязуются принимать все усилия к урегулированию споров путем переговоров.

10.2. В случае если спор не будет разрешен Сторонами путем переговоров в течение _____ рабочих дней с момента его возникновения, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. _____ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформляются в письменном виде путем подписания уполномоченными представителями обеих Сторон дополнительных соглашений. Все изменения и дополнения, оформленные надлежащим образом, являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Уведомления, сообщения и иные документы будут считаться переданными Стороне должным образом, если имеется почтовое уведомление об их вручении, либо они доставлены нарочным, либо имеются иные письменные доказательства, подтверждающие передачу соответствующих документов адресату.

11.3. В случае изменения юридических, почтовых или банковских реквизитов одной из Сторон, назначении или избрании должностных лиц, имеющих право действовать от имени Сторон, или смене лиц, ответственных за исполнение договора, последняя обязана уведомить об этом другую Сторону в течение _____ рабочих дней с даты такого изменения. Платежи и иные действия, совершенные с указанием прежних реквизитов, будут считаться совершенными надлежащим образом до момента поступления уведомления об их изменении.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

11.5. Все приложения, дополнительные соглашения, и иные совместно подписываемые Сторонами документы на дату заключения Договора или в процессе его реализации и прилагаемые к нему, являются его неотъемлемой частью.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Принципал

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Агент

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Принципал _____

Агент _____