

TryiT S.R.L.

ANEXA Nr. \_\_\_\_\_ Ora \_\_\_\_\_

**Cod fiscal 16355085****Nr. ord. Reg. Com. J37 / 281 / 2004****Judetul Vaslui, Municipiul Vaslui****Str Stefan cel Mare nr 91, bl T5-T6, parter****Esplanada superioara a Teatrului de Vara****Cont bancar BRD Iași Super Copou****RO 60 BRDE 240 SV 875179 824 00****tryit2004@yahoo.com****(+4) 0235 315 133****(+4) 0732 139 275****www.tryit.ro****FISA IMOBILULUI**

**(Informare precontractuala scrisa reciproca, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzactie, comison, servicii oferite de AGENTIE și costuri)**

anexa la Contractul de intermediere imobiliara nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

1. CLIENT (Nume, prenume, adresa) \_\_\_\_\_

reprezentat prin \_\_\_\_\_

2. Tranzactia solicitata de CLIENT \_\_\_\_\_

**3. cu privire la IMOBILUL:**

Adresa imobil: \_\_\_\_\_

Nr cadastral: \_\_\_\_\_ Carte Funciara \_\_\_\_\_

Inscris în registrul de transcriptiuni și inscriptiuni \_\_\_\_\_

Proprietatea \_\_\_\_\_

Dobandit prin \_\_\_\_\_

conform act nr \_\_\_\_\_

Amenintari cu privire la dreptul de proprietate \_\_\_\_\_

Sarcini \_\_\_\_\_

Vicii (de natura juridica sau structurala a bunului) \_\_\_\_\_

**Regim juridic de protecție, Zona protejata, legi speciale \_\_\_\_\_**

Tip imobil<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_

Compus din \_\_\_\_\_

---

#### 4. DATE DESPRE CONSTRUCTII

Suprafata utila totala a constructiei \_\_\_\_\_

Suprafata construita la sol<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Suprafata construita totala \_\_\_\_\_

Nr nivele (sau etaj/nr nivele pt apartament în blocuri de locuinte) \_\_\_\_\_

Fundatie (tip/adancime) \_\_\_\_\_

Structura \_\_\_\_\_

Pereti \_\_\_\_\_

Invelitoare (tigla, eternita, tabla, sindrila, lindab etc) \_\_\_\_\_

Anvelopat/izolatie termica \_\_\_\_\_

Nivel de finisare al imobilului \_\_\_\_\_

Finisaje exterioare \_\_\_\_\_

Finisaje interioare \_\_\_\_\_

Vechime (an construire) \_\_\_\_\_

Data ultimei renovari \_\_\_\_\_

Stare generala: \_\_\_\_\_

Incalzire (centrala gaz/lemn, soba, retea termoficare, panouri electrice, centrala de bloc, panouri solare) \_\_\_\_\_

Aer conditionat \_\_\_\_\_

Instalatii \_\_\_\_\_

Tamplarie/geamuri (lemn sau PVC sau aluminiu, termopan pe lemn, termopan pe PVC, termopan pe aluminiu) \_\_\_\_\_

Usa de la intrare din lemn, metal, pal, PVC \_\_\_\_\_

Usi interior din lemn, metal, pal, PVC \_\_\_\_\_

Pozitionare față de punctele cardinale \_\_\_\_\_

Nr de camere, decomandate sau nu: \_\_\_\_\_

Inaltime camere \_\_\_\_\_

Nr balcoane deschise/inchise cu tamplarie de... \_\_\_\_\_

Nr bai \_\_\_\_\_

Confort: \_\_\_\_\_

**Anexe:** \_\_\_\_\_

Garaj \_\_\_\_\_

Magazie \_\_\_\_\_

Beci \_\_\_\_\_

Piscina \_\_\_\_\_

---

1 Teren, sau casa unifamiliala+teren sau apartament sau spatiu comercial sau hala industrială etc

2 Se va descrie individual fiecare constructie: C1=..., C2=.....etc;

Terasa \_\_\_\_\_  
Foisor \_\_\_\_\_  
Boxa \_\_\_\_\_  
Uscator \_\_\_\_\_  
Fantana \_\_\_\_\_  
Loc de parcare \_\_\_\_\_  
Alte constructii cu destinatie speciala \_\_\_\_\_

#### 5. DATE REFERITOARE LA TEREN

Categoria: \_\_\_\_\_  
Intravilan/extravilan \_\_\_\_\_  
Suprafata \_\_\_\_\_  
Latime \_\_\_\_\_  
Lungime \_\_\_\_\_  
Forma \_\_\_\_\_  
Inclinatie \_\_\_\_\_  
Calitate sol: nisipos, argilos, pietros etc \_\_\_\_\_  
Front stradal \_\_\_\_\_  
Calea de acces este asfaltata/pietruita/betonata/de pamant/neamenajata \_\_\_\_\_  
Iluminat stradal \_\_\_\_\_  
Utilitati (distanta fața de utilitati ) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Canalizare/Fosa \_\_\_\_\_  
Sursa de apa \_\_\_\_\_  
Imprejmuit cu \_\_\_\_\_  
Regim de construire (constructii usoare și temporare, case/vile, blocuri, industriale, neconstruibil) \_\_\_\_\_  
CLIENTUL detine (PUG, PUZ, PUD, certificat urbanism, autorizatie de construire etc) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
VECINI: N \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_  
S \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_

#### 6. Alte informatii, date de identificare și mentiuni speciale: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**In imobil locuiesc \_\_\_\_\_ Persoane**

**Se va preda catre TERTUL-PARTENER în termen de \_\_\_\_\_**

**Vor ramane în imobil urmatoarele corpuri de mobila/dotari (TV, frigider, masina spalat vase/rufe, aspirator, aragaz, cuptor microunde, covoare, perdele, bucatarie mobilata, baie cu ce dotari, paturi, dulapuri, masa, scaune etc, obligatoriu de completat pt inchiriere, optional pt vanzare) \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### 7. Deficiente și inconveniente cunoscute sau pe care în mod rezonabil ar fi trebuit sa le cunoasca CLIENTUL:

Surse de zgomot \_\_\_\_\_  
Umezeala \_\_\_\_\_  
Poluare \_\_\_\_\_

Miros \_\_\_\_\_  
 Pericol de inundatii, prabusiri, alunecari, surpari \_\_\_\_\_  
 Sol coroziv \_\_\_\_\_  
 Organizarea în apropiere a unor manifestari populare periodice \_\_\_\_\_  
 Istoricul terenului sau al cladirii \_\_\_\_\_  
 Strabatut de (conducata de gaz sau de apa magistrala sau simpla, cabluri de inalta tensiune, emanatii de gaz etc) \_\_\_\_\_  
 Posibile dezavantaje ale vecinatatilor \_\_\_\_\_  
 Mucegai \_\_\_\_\_  
 Structuri de lemn afectate de putregai \_\_\_\_\_  
 Daunatori (soareci, insecte etc) \_\_\_\_\_  
 Inundatii \_\_\_\_\_  
 Incendii \_\_\_\_\_  
 Vandalisme \_\_\_\_\_  
 Alte informatii \_\_\_\_\_

### 8. Preturi:

a) preturile practicate pe piata pentru tipul de imobil ce urmeaza a face obiectul intermediarii imobiliare, conform informatiilor existente în baza de date a agentiei imobiliare:

| Categoria zonala conform situarii/adresei       | Preturi practicate pe piata  |
|---|--|
|   | Minim:   |
|   | Maxim:   |
| Tip tranzactie solicitat de client <sup>3</sup> | Pretul orientativ solicitat de proprietar pentru perfectarea tranzactiei |
|   | Minim:   |
|   | Maxim:   |

Avans minim solicitat de CLIENT din total pret \_\_\_\_\_

b) Nivelul comisionului practicat de agentia imobiliara (in cifre și litere): \_\_\_\_\_

### 9. Acte necesare pentru perfectarea tranzactiei:

- acte de proprietate (dupa caz, contracte de vanzare cumparare/donatie/intretinere, titluri de proprietate, certificate de mostenitor, autorizatii de construire, certificate de urbanism, procese verbale de finalizare lucrari, hotarari definitive ale unor instante de judecata, acte de dezmembrare/alipire, acte de partaj, dovada achitare rest de pret/sulta etc.) dupa cum a fost prezentat și la punctul 3 al prezentei Anexe.

- schite cadastrale;

- incheiere de intabulare și extras de carte funciara de informare

- pentru cetateni, acte de stare civila (carti de identitate, certificate de nastere, certificat de casatorie, hotarari ale unor instante de judecata cu privire la divort)

- pentru societati comerciale, certificat de inmatriculare, statut/act constitutiv, hotarare de infiintare, certificat constatator de la Registrul Comertului, hotarari ale Adunarii Generale ale Asociatilor sau ale Consiliului de Administrare, carti de identitate reprezentanti

- certificat fiscal eliberat de Primarie

- adeverinte/adrese eliberate de Primarie

- alte acte, functie de situatia concreta a imobilului și de legea aplicabila la momentul tranzactie.

<sup>3</sup> Se va trece și aici, tipul tranzactiei solicitate, vanzare sau chirie

**10. nivelul estimativ al costurilor** ce urmeaza sa fie suportate de catre CLIENT și TERTUL-PARTENER pentru obtinerea documentelor necesare și pentru incheierea contractului final de vanzare/inchirire (perfectarii tranzactiei): achitarea la zi a impozitelor, extras de autentificare intre 40 și 200 lei de fiecare imobil, taxe notariale intre 1% și 2% (dar nu mai putin de 300 lei) din pret +TVA, intabulare intre 0,15% și 0,5% din pret (dar nu mai putin de 60 lei de fiecare imobil), impozit intre 2% și 3% din pret în cazul vanzarii, sau impozit 16% din pret în cazul chiriei+cota 5,5% CASS daca este cazul.

**11. Costul serviciilor oferite de AGENTIE CLIENTULUI:**

Valoarea unui punct este de \_\_\_\_\_ lei

| Nr | Servicii oferite   | Pret<br>(NU include TVA)                             |
|----|--|--|
| 1  | Acordarea de consultanta verbala în vederea evaluarii imobilului, conditiilor pietei, conditiilor de contractare, explicarea unor termeni, prezentarea AGENTIEI și a serviciilor oferite, discutarea contractului AGENTIE-CLIENT și a "Fisei imobilului" etc<br>TERMEN de efectuare: anterior semnarii contractului și oricand la cerere | gratuit  |
| 2  | Analiza documentelor oferite de CLIENT în scopul edificarii AGENTIEI asupra tranzactiei solicitate de CLIENT și intocmirea dosarului CLIENTULUI<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la depunerea documentelor cu privire la imobil  | 100 puncte   |
| 3  | Pastrarea dosarului CLIENTULUI pe toata durata contractului plus anii de la data incetarii contractului pana la cel de al 4-lea (patrulea) an ulterior incetarii contractului<br>TERMEN de efectuare: permanent perioada amintita  | 40 puncte  |
| 4  | Distrugerea dosarului CLIENTULUI pe parcursul celui de al 4-lea (patrulea) an ulterior incetarii contractului  | 25 puncte  |
| 5  | Reanalizarea documentelor oferite de CLIENT în cazul în care apar modificari ale situatiei CLIENTULUI sau IMOBILULUI (juridice sau fizice, inclusiv sarcini, vicii etc)<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la depunerea documentelor doveditoare   | 100 puncte/operatiune                                |
| 6  | Fotografiere și filmarea IMOBILULUI<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la semnarea contractului  | 100 puncte   |
| 7  | Generarea unui text de prezentare a imobilului<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la semnarea contractului   | 50 puncte  |
| 8  | Expunerea IMOBILULUI pe siteul propriu al AGENTIEI<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la semnarea contractului   | 40 puncte afisarea initiala și 10 puncte/an gazduire |
| 9  | Expunerea IMOBILULUI pe pagini specializate de internet, la alegerea AGENTIEI (minim 2 website-uri) sau propuse de CLIENT. CLIENTUL va suporta eventualul pret solicitat de operatorii website-urilor propuse de acesta. CLIENTUL propune urmatoarele website-uri:<br>TERMEN de efectuare: permanent                                     | 100 puncte/an  |
| 10 | Expunere IMOBIL în publicatii locale, la alegerea AGENTIEI<br>TERMEN de efectuare: permanent, minim 4 anunturi pe luna   | 150 puncte/an  |

|    |   |               |
|----|---|---------------|
| 11 | Ofertare directa catre TERTI-PARTENERI selectati în mod expres de AGENTIE, la libera alegere a AGENTIEI<br>TERMEN de efectuare: permanent   | 150 puncte/an |
| 12 | Cheltuiile cu deplasarea la/de la IMOBIL în vederea identificarii initiale a acestuia<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la semnarea contractului   | 20 puncte     |
| 13 | intocmirea mapei cuprinzand documentele necesare perfectarii tranzactiei și prezentarea acesteia notarului public (CLIENTUL va suporta costul eventualelor documente necesare și care nu se regasesc deja la dosarul CLIENTULUI)<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la solicitarea scrisa și depunerea tuturor actelor necesare | 25 puncte     |
| 14 | Asistarea CLIENTULUI la cerere în negocierea clauzelor, conditiilor și pretului la care se va realiza tranzactia (raspunderea pentru toate aceste aspecte apartine CLIENTULUI)<br>TERMEN de efectuare: permanent  | gratuit       |
| 15 | Redactarea antecontractului de vanzare-cumparare/chirie între CLIENT și TERTUL-PARTENER sub semnatura privata<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la solicitarea scrisa  | 50 puncte     |
| 16 | Asistarea CLIENTULUI pe parcursul indeplinirii procedurilor pentru perfectarea tranzactiei și pentru autentificarea actului de vanzare-cumparare sau inchiriere<br>TERMEN de efectuare: permanent   | gratuit       |
| 17 | Stergerea IMOBILULUI de pe siteul propriu al AGENTIEI<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la perfectarea tranzactiei   | 20 puncte     |
| 18 | Stergerea IMOBILULUI de pe paginile specializate de internet pe care a fost promovat<br>TERMEN de efectuare: 5 zile lucratoare de la perfectarea tranzactiei  | 30 puncte     |
| 19 | Alte servicii solicitate de CLIENT:   |               |
|    |   |               |
|    |   |               |
|    |   |               |
|    |   |               |

**\*) Pretul pentru aceste servicii se va achita doar daca: tranzactia solicitata de CLIENT NU se va perfecta din culpa CLIENTULUI, sau daca CLIENTUL rezilieaza un eventual acord incheiat cu un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, sau daca CLIENTUL isi incalca obligatiile asumate conform contractului incheiat cu AGENTIA, sau daca CLIENTUL rezilieaza în mod unilateral contractul inainte de ajungerea sa la termen (atat pe durata initiala a contractului, cat și a prelungirilor succesive), sau în alte conditii prevazute în contractul incheiat între AGENTIE și CLIENT, fiind costuri suportate de AGENTIE și pt care CLIENTUL recunoaste AGENTIEI dreptul la recuperarea lor. În cazul în care între CLIENT și un TERT-PARTENER are loc perfectarea tranzactiei CLIENTUL datoreaza AGENTIEI doar comisionul calculat conform contractului, costul serviciilor enuntate fiind suportat de AGENTIE din acest comision. În cazul în care contractul ajunge la termenul de finalizare fara a fi perfecta tranzactia, iar CLIENTUL nu are nici o culpa datorita careia sa nu se fi putut perfecta tranzactia, CLIENTUL NU datoreaza AGENTIEI nici o plata dintre cele enuntate conform prezentei anexe.**

**12. CLIENTUL declara pe proprie raspundere ca nu a ascuns alte informatii cu privire la imobil, dreptul sau de proprietate asupra imobilului, starea imobilului, inclusiv vicii sau sarcini asupra imobilului, și ca a furnizat toate informatiile de natura a influenta contractul dintre AGENTIE și CLIENT, sau de natura a influenta perfectarea tranzactiei solicitate.**

**CLIENTUL declara în mod expres ca acorda AGENTIEI dreptul de a prezenta informatiile cuprinse în prezenta Anexa intitulata "Fisa Imobilului" catre orice potentiali TERTI-PARTENERI la libera alegere a AGENTIEI.**

**AGENTIE**  
Reprezentant legal: \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

**Data** \_\_\_\_\_

**CLIENT**  
Reprezentant legal: \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

**Data** \_\_\_\_\_