

TryiT S.R.L.

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

**CONTRACT DE PREZENTARE, VIZIONARE și INTERMEDIERE IMOBILIARA
PARTEA GENERALĂ**

Fiecărui capitol din cuprinsul "PĂRȚII SPECIALE" a contractului îi corespunde un capitol din "PARTEA GENERALĂ", care îl detaliază și îl clarifică. "PARTEA GENERALĂ" a prezentului contract completează "PARTEA SPECIALĂ" și împreună formează un tot unitar.

Capitolul "OBIECTUL CONTRACTULUI"

Prin TERȚ-PARTENER se înțelege, funcție de solicitarea CLIENTULUI anterior amintită, proprietarul unui imobil pe care îl oferă spre vânzare sau spre închiriere (oferta TERȚULUI-PARTENER), și se prezumă că imobilul și TERTUL-PARTENER au fost găsiți de AGENTIE în urma activității de căutare, intermediere, prezentare și vizionare, dacă CLIENTUL a aflat de oferta TERTULUI-PARTENER prin intermediul AGENTIEI, sau dacă CLIENTUL a acceptat oferta TERTULUI-PARTENER prin intermediul AGENTIEI chiar și în cazul în care ar fi aflat de ofertă din alte surse decât AGENTIA la un moment anterior prezentării ofertei de către AGENTIE.

CLIENTUL acceptă în mod expres că atât faptul de a fi aflat de oferta TERTULUI-PARTENER prin intermediul AGENTIEI, cât și faptul de a fi acceptat oferta TERTULUI-PARTENER prin intermediul AGENTIEI, cât și faptul de a fi pus în legătură cu TERȚUL-PARTENER prin intermediul AGENTIEI, se vor proba în mod suficient, proba fiind considerată deplină și de necombătut, prin simpla semnare a oricăruia dintre următoarele acte, nici un alt mijloc de probă nefiind necesar:

! - semnarea și de AGENTIE și de TERȚUL-PARTENER a "Contractului de promovare și intermediere imobiliara". Continutul "contractului de promovare și intermediere imobiliara" va fi negociat doar între AGENTIE și TERTUL-PARTENER;

• - semnarea și de AGENTIE și fie de TERȚUL-PARTENER, fie de CLIENT, fie de TERTUL-PARTENER și de CLIENT, a anexei intitulată "Fișa de vizionare a IMOBILULUI" la "Contractul de promovare și intermediere imobiliara" încheiat între AGENTIE și TERTUL-PARTENER;

- semnarea și de AGENTIE și fie de TERȚUL-PARTENER, fie de CLIENT, fie de TERTUL-PARTENER și de CLIENT, a anexei intitulată "Fișa prezentărilor și vizionărilor efectuate" la prezentul contract.

Prin acord scris între CLIENT și TERTUL-PARTENER se înțelege orice act scris încheiat de aceștia anterior perfectării tranzacției, indiferent dacă CLIENTUL va plăti sau nu un avans TERTULUI-PARTENER, indiferent de semnarea sub forma de act autentic sau act sub semnătură privată, indiferent de prevederile sale și indiferent de titulatura pe care o va purta, inclusiv intitulat promisiune sau antecontract sau precontract sau convenție etc.

Prin perfectarea tranzacției (sau tranzactionare) se înțelege încheierea tranzacției între CLIENT și TERTUL-PARTENER, fie a lua în chirie fie a cumpăra conform solicitării CLIENTULUI anterior aminită, pe cale amiabilă sau prin intervenția unei curți de arbitraj sau unei instanțe de judecată indiferent de grad, în una dintre formele cerute de lege pentru valabilitatea actului juridic (exemplificativ, dar nu limitativ: încheierea contractului de chirie sub semnătură privată sau sub formă de act autentic notarial, încheierea contractului de vânzare cumpărare sub formă de act autentic notarial, rămânerea definitivă a unei hotărâri judecătorești cu privire la transferul dreptului de proprietate etc), chiar dacă nu a avut loc încă îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară.

Capitolul "PRETUL ESTIMATIV LA CARE CLIENTUL ESTE DISPUS SA PERFECTEZE TRANZACTIA"

Pretul informativ care urmează a fi afișat pe website-ul AGENTIEI și în alte materiale de promovare a cererii CLIENTULUI este pretul estimativ minim.

CLIENTUL se obligă să aducă la cunoștința AGENTIEI de îndată, în mod scris prin act adițional la prezentul contract, orice modificare a pretului estimativ minim și a pretului estimativ maxim anterior precizate.

Pretul final de perfectare a tranzacției va fi stabilit prin negociere directă între CLIENT și TERTUL-PARTENER, aceștia fiind singurii răspunzători de valoarea sa, și putând fi influențat inclusiv de locația și starea în care se află IMOBILUL, dotările și îmbunătățirile aduse acestuia, vechimea sa, plata prețului integrală la momentul perfectării tranzacției sau în rate, starea ofertei și cererii de pe piața imobiliară, necesitatea de a tranzactiona grabnic sau mai puțin grabnic a CLIENTULUI etc.

CLIENTUL și TERTUL-PARTENER, în cursul negocierii cu privire la condițiile de tranzactionare și pret, vor putea apela la AGENTIE, care va comunica, în măsura în care deține informații, valoarea orientativă de tranzactionare pe piața a imobilelor de același gen și situație administrativ în aceeași zonă cu imobilul, valoarea orientativă aferentă imobilului din grila valorică de uz notarial, și la cererea CLIENTULUI și contra unei plăți suplimentare, AGENTIA va putea contacta un expert evaluator în vederea întocmirii unui raport de evaluare a imobilelor specificate de CLIENT, sub condiția ca și proprietarul imobilelor să fie de acord cu întocmirea raportului de evaluare. Prețul întocmirii raportului de evaluare va fi stabilit distinct, și nu este inclus în comisionul negociat prin prezentul contract.

CLIENTUL are dreptul de a stabili orice pret în urma negocierilor cu TERTUL-PARTENER, chiar și în afara limitelor preturilor orientative minim și maxim enunțate. AGENTIA recomandă CLIENTULUI ca preferabil negocierile să aibă loc doar în prezența AGENTIEI, în caz contrar CLIENTUL asumându-și orice risc cu privire la: neperfectarea tranzacției din culpa CLIENTULUI, eliberarea AGENTIEI de orice răspundere, plata către AGENTIE a comisionului conform capitolului intitulat "TERMENE, CONDIȚII ȘI MODALITĂȚI DE PLATA".

În urma negocierii CLIENTULUI cu TERTUL-PARTENER, se va putea proceda după caz la perfectarea tranzacției solicitate, sau la întocmirea unui antecontract/promisiuni de contractare între CLIENT și TERTUL-PARTENER. Cu această ocazie se va semna de CLIENT și AGENTIE și **“Procesul-verbal pentru stabilirea comisionului convenit AGENTIEI”** în suma absolută în RON sau EUR, ce constituie Anexa la prezentul contract.

AGENTIA recomandă CLIENTULUI semnarea sub formă autentică notarială atât a tranzacției finale, cât și a oricărui acord/promisiuni/antecontract, atât în cazul vânzării cât și al închirierii.

Capitolul “DURATA CONTRACTULUI”

Numarul maxim de prelungiri posibile este de 4 (patru), după finalizarea celei de a 4-a perioade de prelungire nemaifiind posibilă o alta prelungire, părțile putând însă negocia un nou contract.

CLIENTUL declară că înțelege că este posibil ca pe durata de valabilitate a contractului să nu se ivească posibilitatea perfectării tranzacției cu nici un TERT-PARTENER, indiferent de eforturile depuse de AGENTIE sau de CLIENT.

CLIENTUL declară că înțelege că este posibil ca și după încetarea contractului (atât a perioadei inițiale cât și a prelungirilor succesive), unul dintre TERTII-PARTENERI găsiți de AGENTIE să dorească totuși perfectarea tranzacției cu CLIENTUL.

! CLIENTUL acceptă în mod expres faptul că va datora comision AGENTIEI chiar și în cazul în care timp de 3 (trei) ani de la data încetării colaborării CLIENT-AGENTIE (indiferent de modul și de cauzele încetării) încheie un acord scris sau perfectează o tranzacție cu privire la un imobil aparținând unui TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, comisionul urmând a fi calculat și plătit conform capitolului intitulat “TERMENE, CONDIȚII și MODALITĂȚI DE PLATA”.

Prin încetarea colaborării CLIENT-AGENTIE se înțelege orice forma de încetare a contractului, indiferent de cauzele încetării și indiferent de modul de realizare a încetării, inclusiv dar nu limitativ ajungere la termen a contractului, denunțare unilaterală de către oricare din părți, denunțare de comun acord, culpa CLIENTULUI sau AGENTIEI, forța majoră etc.

Capitolul “TERMENE, CONDIȚII și MODALITĂȚI DE PLATĂ”

CLIENTUL se obligă să plătească AGENTIEI integral comisionul negociat prin prezentul contract dacă în perioada desfasurării contractului, a vreo unei prelungiri a contractului, sau în termen de 3 (trei) ani de la momentul încetării colaborării CLIENT-AGENTIE, CLIENTUL încheie un acord scris sau perfectează o tranzacție cu privire la un imobil aparținând unui TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, plata urmând a se efectua integral la momentul semnării acordului scris sau perfectării tranzacției.

AGENTIA este îndreptățită la comision integral chiar și în cazul în care CLIENTUL ar încheia un nou contract cu o alta agentie și prin intermediul acesteia ar intra în contact cu terțul deja prezentat de AGENTIE, și chiar și în cazul în care ar fi intrat direct sau prin intermediul unui alt agent în contact cu TERTUL-PARTENER

anterior prezentării acestuia CLIENTULUI de către AGENTIE. CLIENTUL se obligă să aducă la cunoștința unei eventuale alte agenții, în cazul în care i-ar prezenta un terț deja prezentat de AGENTIE, că dacă se va perfecta tranzacția cu acel terț, AGENTIA este îndreptățită la comision integral cu prioritate față de acea agentie.

! CLIENTUL acceptă în mod expres faptul că AGENTIA este îndreptățită la comision integral chiar și în cazul și din momentul perfectării unor tranzacții sau încheierii unor acorduri scrise între CLIENT și unul sau mai mulți TERTI-PARTENERI găsiți de AGENTIE sau cu care a fost pus în legătură de AGENTIE, cu privire la unul sau mai multe imobile, chiar și unele care să nu corespundă în nici un fel cu atributele prezentate de CLIENT privitor la imobilul dorit, CLIENTUL recunoscând meritul AGENTIEI în găsirea TERTILOR-PARTENERI și dreptul la comision integral pentru fiecare astfel de tranzacție/acord.

! CLIENTUL acceptă în mod expres că în cazul în care anterior perfectării tranzacției are loc întocmirea unui acord scris în formă autentică sau sub semnătură privată între CLIENT și TERTUL-PARTENER, însoțit sau nu de plata unor sume de bani indiferent de valoare, comisionul devine integral scadent și se achită integral AGENTIEI la data întocmirii primului acord scris privind tranzacția solicitată de CLIENT. Această clauză reprezintă acceptul expres, prealabil, scris al CLIENTULUI pentru efectuarea plății integrale a comisionului la momentul semnării primului acord în forma scrisă între CLIENT și TERTUL-PARTENER.

Dacă ulterior încheierii unui acord scris în formă autentică sau sub semnătură privată între CLIENT și TERTUL-PARTENER are loc anularea acordului din cauze imputabile exclusiv AGENTIEI, AGENTIA se obligă să returneze integral comisionul încasat anterior de la CLIENT. Plata se va efectua la cererea scrisă a CLIENTULUI, în contul bancar al clientului, enunțat în antet sau indicat de acesta, deschis pe numele CLIENTULUI. CLIENTUL nu va putea solicita AGENTIEI plata nici unor alte sume.


Dacă ulterior încheierii unui acord scris în forma autentică sau sub semnatura privată între CLIENT și TERTUL-PARTENER are loc anularea acordului din cauze imputabile inclusiv CLIENTULUI, inclusiv în caz de culpă a CLIENTULUI, inclusiv în cazul în care CLIENTUL nu își execută integral obligațiile contractuale izvorate din acest contract sau din acordul încheiat cu TERTUL-PARTENER, inclusiv în cazul în care TERTUL-PARTENER abandonează acordul sau tranzacția din cauza unor situații de fapt sau de drept specifice CLIENTULUI de natură a influența semnificativ perfectarea tranzacției și nedeclarate de CLIENT, CLIENTUL este obligat să plătească AGENTIEI pretul tuturor serviciilor și să asigure AGENTIEI recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, conform anexei intitulată "Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri", inclusiv costul deplasărilor efectuate în scop de vizionare imobile conform Anexei la prezentul contract intitulată "FISA PREZENTĂRIILOR ȘI VIZIONĂRIILOR EFECTUATE". În plus CLIENTUL este obligat cu titlul de CLAUZA PENALĂ să achite AGENTIEI și suma mai mică dintre valoarea comisionului negociat de AGENTIE cu CLIENTUL și valoarea comisionului negociat de AGENTIE cu TERTUL-PARTENER conform "Contractului de promovare și intermediere imobiliară" încheiat cu acesta. Plata va trebui efectuată de îndată.

Dacă înainte de expirarea termenului contractului (inițial sau prelungiri succesive), fără a se fi semnat un acord între CLIENT și un TERT-PARTENER, are loc întreruperea contractului la cererea unilaterală a CLIENTULUI sau din motive imputabile acestuia,

inclusiv în caz de culpă a CLIENTULUI, inclusiv în cazul în care CLIENTUL nu isi execută integral obligațiile contractuale izvorâte din acest contract, inclusiv în cazul în care AGENTIA descoperă situații de fapt sau de drept specifice CLIENTULUI de natură a influența semnificativ perfectarea tranzacției și nedeclarate de CLIENT, CLIENTUL este obligat să plătească AGENTIEI pretul tuturor serviciilor și să asigure AGENTIEI recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, conform anexei intitulată “Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri”, inclusiv costul deplasărilor efectuate în scop de vizionare imobile conform Anexei la prezentul contract intitulată “FISA PREZENTARILOR și VIZIONARILOR EFECTUATE”. Plata va trebui efectuată de îndată.

Dacă nici pe perioada desfășurării contractului (inițială sau prelungiri succesive), fără ca acesta să fie întrerupt înainte de expirare la cererea CLIENTULUI sau din motive imputabile CLIENTULUI (situația descrisă la alineatul anterior), și dacă nici în termen de 3 (trei) ani de la momentul încetării colaborării CLIENT-AGENTIE nu se va încheia între CLIENT și nici un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE nici un acord în forma scrisă, autentic sau sub semnătură privată, și nici nu se va perfecta tranzacția solicitată de CLIENT cu privire la nici un imobil, CLIENTUL nu va datora Agentiei nici un comision dacă această neexecutare nu se va datora culpei CLIENTULUI, dar CLIENTUL va achita în orice situație costul deplasărilor efectuate în scop de vizionare imobile pe durata inițială a contractului și a perioadelor de prelungire, conform Anexei la prezentul contract intitulată “Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri” și Anexei la prezentul contract intitulată “FISA PREZENTARILOR și VIZIONARILOR EFECTUATE”, fără a avea dreptul la recuperarea sumelor achitate în acest scop. În caz de culpă a CLIENTULUI, acesta este obligat să plătească AGENTIEI pe lângă costul deplasărilor efectuate în scop de vizionare imobile și pretul tuturor serviciilor și să asigure AGENTIEI recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, conform anexei intitulată “Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri”. Plata va trebui efectuată de îndată.

Agentia are dreptul de a reține sumele datorate de CLIENT AGENTIEI din eventualul avans achitat de CLIENT, cu returnarea diferenței în plus peste aceste sume la cererea scrisă a CLIENTULUI, în contul bancar al clientului enunțat în antet sau indicat în scris de acesta, deschis pe numele CLIENTULUI.

 CLIENTULUI i se recomandă a dialoga cu TERTUL-PARTENER doar în prezența AGENTIEI, și să nu trateze direct cu TERTUL-PARTENER condițiile de perfectare ale tranzacției fără ca la dialog să fie prezentă și AGENTIA. CLIENTUL este în mod expres de acord cu faptul că dacă va negocia cu TERTUL-PARTENER și FĂRĂ a fi prezentă AGENTIA, și dacă va accepta un pret de perfectare a tranzacției mai mic decât pretul orientativ minim enunțat în acest contract, atunci comisionul va rămâne nemodificat (în cazul în care a fost stabilit în suma absolută în RON/EUR), sau se va stabili raportat la valoarea mediei aritmetice dintre pretul orientativ minim și pretul orientativ maxim solicitat de CLIENT pentru perfectarea tranzacției conform prezentului contract (în cazul în care comisionul a fost stabilit sub formă de procent).

Dacă pretul acceptat de CLIENT pentru perfectarea tranzacției va fi mai mare decât pretul orientativ maxim solicitat de CLIENT conform prezentului contract, nu are loc nici o modificare a modului de calcul al comisionului enunțat în contract.

Din momentul perfectării tranzacției cu privire la IMOBIL conform solicitării CLIENTULUI anterior amintită, CLIENTUL este obligat la plata integrală, de îndată și obligatorie a întregului comision către AGENTIE, și AGENTIA nu mai are nici o obligație de returnare a comisionului, sau avansurilor, sau altor sume primite, chiar și în cazul în care CLIENTUL nu a plătit prețul convenit pentru tranzacționarea IMOBILULUI, și chiar și în caz de anulare ulterioară, indiferent de motive, a tranzacției.

! CLIENTUL se obligă să aducă de îndată prin notificare scrisă la cunoștința AGENTIEI momentul perfectării tranzacției sau încheierii unui acord cu privire la IMOBIL, precum și condițiile specifice acestuia, inclusiv prețul final de tranzacționare, pentru ca AGENTIA să steargă cererea CLIENTULUI din baza de date de cereri active a AGENTIEI și pentru plata eventualelor sume datorate de CLIENT AGENTIEI. Obligația de a anunța AGENTIA se păstrează atât în cazul în care a perfectat tranzacția sau a încheiat acordul cu un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, cât și în cazul în care a tranzacționat sau a încheiat acordul direct cu un proprietar fără ajutorul AGENTIEI sau printr-o altă agenție. În cazul în care CLIENTUL a consimțit la clauzele cuprinse în capitolul prezentului contract intitulat "CLAUZE DE NECONCURENȚĂ și DE EXCLUSIVITATE", acestea se vor aplica de îndată.

! CLIENTUL declară în mod expres că înțelege și este de acord ca în cazul în care nu va notifica în scris AGENTIEI în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data perfectării contractului sau încheierii acordului, faptul că s-a perfectat tranzacția cu privire la IMOBIL sau că s-a încheiat acordul cu un proprietar, precum și condițiile specifice acestuia inclusiv prețul final de tranzacționare, atunci comisionul datorat de CLIENT AGENTIEI se va dubla conform art. 2101 Codul Civil. De asemenea, comisionul datorat de CLIENT AGENTIEI se va dubla și în cazul în care CLIENTUL va folosi fraudulos informațiile obținute de la AGENTIE, tranzacționând cu un proprietar ocolind AGENTIA.

! În cazul încălcării oricăreia dintre obligațiile asumate în cadrul capitolului prezentului contract intitulat „CONFIDENTIALITATE și ONESTITATE”, CLIENTUL declară în mod expres că se obligă să plătească AGENTIEI prețul tuturor serviciilor și să asigure AGENTIEI recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, conform anexei intitulate "Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri", inclusiv costul deplasărilor efectuate în scop de vizionare imobile. În plus CLIENTUL se obligă să plătească AGENTIEI o sumă de bani cu titlul de clauza penală de 100% din valoarea absolută a comisionului (în cazul în care a fost stabilit în suma absolută în RON/EUR), sau calculat prin raportare la valoarea mediei aritmetice dintre prețul orientativ minim și prețul orientativ maxim solicitate de CLIENT (în cazul în care comisionul a fost stabilit sub forma de procent). Plata va trebui efectuată de îndată.

Totalul sumelor plătite de CLIENT AGENTIEI cu titlul de clauza penală nu poate depăși un procent de 100% (suta la suta) din valoarea absolută a comisionului (în cazul în care a fost stabilit în suma absolută în RON/EUR), sau calculat prin raportare la valoarea mediei aritmetice dintre prețul orientativ minim și prețul orientativ maxim solicitate de CLIENT (în cazul în care comisionul a fost stabilit sub forma de procent), în caz contrar fiind diminuat la valoarea comisionului.

Plata oricaror sume de bani reprezentând clauze penale, sau dobanzi, sau plata în vederea recuperării costurilor serviciilor prestate de AGENTIE conform prezentului contract și Anexei intitulată „Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri”, sau plata cu privire la deplasările efectuate în scop de vizionare imobile, nu exonerează CLIENTUL de plata comisionului datorat în cazul perfectării tranzacției sau încheierii unui acord scris cu un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE. Eventualele plăți efectuate de CLIENT în vederea recuperării costurilor serviciilor prestate de AGENTIE conform prezentului contract și Anexei intitulată „Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri”, și plățile cu privire la deplasările efectuate în scop de vizionare imobile, se vor deduce din comision, iar în cazul în care ar depăși valoarea comisionului CLIENTUL nu va avea dreptul la returnare.

! La împlinirea termenului scadent al comisionului, sau al sumelor reprezentând recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, sau al sumelor datorate cu titlul de clauză penală, dobânzile încep să curgă de drept și debitorul este de drept pus în întârziere, fără să mai fie necesară vreo notificare în acest sens. Dobânzile se calculează atât pentru comisionul datorat și neachitat AGENTIEI, cât și pentru sumele reprezentând recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, cât și pentru sumele rămase de plată cu titlul de clauză penală. Nu se calculează dobânzi la dobânzi. Procentul de calcul al dobânzilor acceptat în mod expres de CLIENT este de 0,5% / zi.

! CLIENTUL accepta în mod expres că totalul dobânzilor poate depăși fără nici o restricție valoarea sumei dintre comision, sumele reprezentând recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract și eventuale sume de achitat cu titlul de clauză penală.

În prezentul contract și Anexe, orice referire la o sumă de plată sau procent de calcul, dacă nu se prevede în mod expres ca TVA (Taxa pe Valoare Adăugată) este inclusă, **SE VA CONSIDERA CĂ TVA NU ESTE INCLUSĂ ȘI URMEAZĂ A SE ADĂUGA.**

Sumele plătite cu titlul de comision, recuperarea tuturor costurilor efectuate în baza acestui contract, clauza penală sau dobanda nu includ plata taxelor, impozitelor și onorariilor datorate statului, organelor administrației locale sau judecătorești, notarului, diversilor experți sau altor entități, care sunt în sarcina CLIENTULUI.

! CLIENTUL înțelege și este în mod expres de acord ca, în cazul neplății de îndată la momentul scadenței de către CLIENT a comisionului, a sumelor reprezentând recuperarea cheltuielilor AGENTIEI, a sumelor reprezentând clauză penală, și a dobânzilor datorate către AGENTIE, prezentul contract urmează a fi investit ca titlu executoriu pentru încasarea acestora, urmând a se proceda la executarea silită a CLIENTULUI fără somație, fără acordarea unui termen de grație și fără nici o procedură prealabilă. CLIENTUL este deja pus în întârziere în caz de neplată la termen.

Plata tuturor sumelor datorate de CLIENT AGENTIEI se va face în numerar la sediul AGENTIEI enunțat în antet, sau prin virament bancar în contul bancar enunțat în antet. Plata se va efectua în lei, iar dacă este cazul, prin transformare în lei din o monedă străină la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății. În cazul în care EURO va fi moneda oficială a României, plata se va putea efectua și în această monedă.

Capitolul "DECLARATII și GARANTII OFERITE DE CLIENT"

CLIENTUL declara în mod expres și garanteaza ca are dreptul deplin de a perfecta tranzactia solicitata cu privire la un imobil găsit de **AGENTIE**, care sa corespunda asteptarilor sale.


Garantiile oferite de **CLIENT** prin prezentul contract vor favoriza oricarui **TERT-PARTENER** cu care se va incheia un acord sau se va perfecta tranzactia.

CLIENTUL se obligă să aducă la cunoștință **AGENTIEI**, prin completarea Anexei la prezentul contract intitulata "Fisa **CLIENTULUI**" toate situatiile, de drept sau de fapt, specifice persoanei sale, indiferent de tipul lor, de natura a influenta semnificativ perfectarea tranzactiei. În caz contrar va fi singurul răspunzător în fața legii, față de **TERTUL-PARTENER**, și față de **AGENTIE**.

Informatiile cuprinse în Anexa intitulată "Fisa **CLIENTULUI**" sunt furnizate de **CLIENT**, nu sunt garantate de către **AGENTIE**, și **CLIENTUL** garantează și este singurul responsabil pentru corectitudinea și fidelitatea acestor informatii.

CLIENTUL se obligă să notifice **DE INDATA** în scris **AGENTIEI** apariția oricărui fapt sau eveniment (exemplificativ dar nu limitativ: punere sub interdicție, faliment, interzicerea unor drepturi etc) care ar putea împiedica sau întârzia perfectarea tranzacției. **AGENTIA** are dreptul ca în astfel de situație, să rezilieze în mod unilateral contractul fără nici o obligație față de **CLIENT**.

În cazul neperfectării tranzacției din cauza unor situatii de drept sau de fapt, nedecarate de **CLIENT**, dar specifice persoanei **CLIENTULUI**, indiferent de tipul acestora, și care sunt de natură a influența semnificativ perfectarea tranzacției, **CLIENTUL** este obligat a plăti **AGENTIEI** o suma de bani pt acoperirea costurilor **AGENTIEI** și o sumă de bani cu titlul de clauză penală calculate conform prevederilor cuprinse în capitolul "TERMENE, CONDITII și MODALITATI DE PLATA" al prezentului contract, iar **AGENTIA** are dreptul de a denunța unilateral contractul fara nici o obligație față de **CLIENT**.

 **CLIENTUL** intelege și este de acord cu faptul că **AGENTIA** nu garantează și nu are nici o responsabilitate cu privire la existența/natura/starea și calitățile imobilului găsit, sau cu privire la viciile dreptului de proprietate, sau cu privire la sarcinile și servitutile, sau cu privire la eventualele datorii catre bugetul local, sau cu privire la viciile - chiar și ascunse, care ar afecta imobilul găsit de **AGENTIE**. Intreaga responsabilitate pentru aceste aspecte apartine **TERTULUI-PARTENER** proprietar al **IMOBILULUI**, iar **CLIENTULUI** ii revine obligația a se informa în mod direct cu privire la toate aspectele legate de imobil, și obligația de a le verifica faptic.

Capitolul "DREPTURILE și OBLIGATIILE PARTILOR"

AGENTIA mai are și urmatoarele drepturi și obligatii:

- să creeze **CLIENTULUI** un cont de access la baza de date proprie online cuprinzând ofertele de imobile (la adresa web www.tryit.ro). În acest sens se va intocmi Anexa la prezentul contract intitulata "Cont Online TryiT.ro";
- să permita **CLIENTULUI** accesarea informatiilor descriptive (text, foto, video) existente în baza de date online privitoare la imobile. **CLIENTUL** va putea adauga la lista sa de "favorite" imobilele care îi vor suscita interesul;
- să selecteze din baza de date imobile care corespund solicitarii **CLIENTULUI** și să le recomande **CLIENTULUI**, prin transmiterea pe e-mail a adresei web a paginii de pe site-ul www.tryit.ro

dedicată acestora;

- să dialogheze cu CLIENTUL cu privire la imobilele care îi vor suscita interesul dintre cele selectate de AGENTIE sau express solicitate de CLIENT;
- să prezinte CLIENTULUI informațiile cuprinse în Anexa intitulată "Fișa Imobilului" aferentă contractului încheiat între AGENTIE și TERTII-PARTENERI proprietari ai imobilelor selecționate de CLIENT, în prealabil completând și semnând cu CLIENTUL în dreptul fiecărui imobil despre care i-au fost prezentate informații Anexa la prezentul contract intitulată "FISA PREZENTĂRIILOR și VIZIONĂRIILOR EFECTUATE";

! - la cererea CLIENTULUI se vor realiza vizite de vizionare ale imobilelor selecționate de CLIENT, preferabil împreună cu TERTII-PARTENERI proprietari, în prealabil completând și semnând cu aceștia și cu CLIENTUL în dreptul fiecărui imobil care a fost vizionat Anexa la prezentul contract intitulată "FISA PREZENTĂRIILOR și VIZIONĂRIILOR EFECTUATE". Vizionarea se va asigura contra cost achitat în avans, prețul acestora fiind stabilit conform prevederilor din partea specială a contractului. În caz de perfectare a unei tranzacții între CLIENT și un TERT-PARTENER cu privire la un imobil găsiți de AGENTIE, din comisionul datorat se va scădea costul vizitelor efectuate, rămânând de achitat numai diferența. **În cazul în care costul total al vizitelor ar depăși valoarea comisionului, sau în cazul neperfectării nici unei tranzacții, CLIENTUL este în mod expres de acord că nu are dreptul la returnarea sumei achitate pentru efectuarea vizitelor, AGENTIA urmând să păstreze întreaga sumă achitată de CLIENT în acest scop;**

- să informeze la cerere CLIENTUL asupra ofertelor de tranzacționare cu privire la imobilele selecționate de CLIENT;
- să asiste gratuit CLIENTUL în negocierea clauzelor, condițiilor și pretului la care se va realiza tranzacția;
- să ofere gratuit CLIENTULUI asistența procedurală pentru perfectarea tranzacției și autentificarea actului de vânzare-cumpărare sau închiriere;
- la cererea scrisă și expresă a CLIENTULUI și TERTULUI-PARTENER, să redacteze antecontractul/promisiunea de vânzare-cumpărare/inchiriere între CLIENT și TERTUL-PARTENER;
- la cererea scrisă și expresă a CLIENTULUI și TERTULUI-PARTENER, FARA nici un cost suplimentar din partea CLIENTULUI, în măsura în care în opinia AGENTIEI documentele oferite de CLIENT și de TERTUL-PARTENER sunt complete și dau posibilitatea de a perfecta tranzacția, să contacteze un birou notarial în vederea perfectării tranzacției.

In nici un caz, AGENTIA nu va suporta costul raportului de evaluare de piață a imobilului, al raportului de expertiză energetică a imobilului, al schitei cadastrale sau al serviciului de intabulare a imobilului, al opiniei notariale cu privire la fezabilitatea perfectării tranzacției, sau costul altor documente și proceduri necesare perfectării tranzacției, costul acestora urmând a fi suportat de CLIENT sau de partea care le solicită.

CLIENTUL mai are și următoarele drepturi și obligații:

- să păstreze secrete, să nu divulge nimănui datele de logare la contul de accesare a bazei de date online cu privire la imobile, de la adresa www.tryit.ro, cont creat conform Anexei la prezentul contract intitulată "Cont Online TryiT.ro";
- să prezinte AGENTIEI o descriere cât mai completă a așteptărilor sale cu privire la imobilul căutat, completând cu bună credință Anexa la prezentul contract intitulată "Fișa Clientului";

- să aducă de îndată la cunoștința AGENTIEI orice modificări a condițiilor dorite cu privire la preț, modalitate de plată, termen de intrare în posesia imobilului etc, și orice modificare a situației sale de drept sau de fapt de natura a întârzia sau împiedica perfecțarea tranzacției, precum punere sub interdicție, faliment, dizolvare etc. Dacă AGENTIA va considera necesar, CLIENTUL se obliga să încheie cu AGENTIA un act adițional la prezentul contract, care să reflecte schimbările produse, în caz contrar AGENTIA având dreptul de a denunța în mod unilateral prezentul contract fără nici o obligație față de CLIENT;
- să răspundă în scris în termen de 48 ore la toate ofertele aduse de către AGENTIE;
- să încheie, în caz de acord cu privire la o tranzacție, la solicitarea TERTULUI-PARTENER antecontractul de vânzare/inchiriere, sub semnatura privată sau autentică, pe cale notarială;
- **să se asigure ca îndeplinește condițiile legale pentru perfectarea pe cale notarială a tranzacției, și să obțină orice documente necesare în acest scop, fiind singurul responsabil pentru aceasta;**
- **să se prezinte personal la notar în vederea perfectării tranzacției sau să împuternicească cu respectarea condițiilor legale o altă persoană în acest sens (procura autentică specială).**
- să aducă la cunoștința AGENTIEI prețul real de perfectare a tranzacției;
- să achite comisionul convenit AGENTIEI precum și orice alte sume ce rezultă din prezentul contract, precum sume reprezentând recuperarea costurilor AGENTIEI, sume reprezentând clauze penale, dobânzi, costul serviciilor optionale prestate de AGENTIE la cererea expresă a CLIENTULUI, la termenul și în condițiile prezentului contract. În cazul în care odată scadente sumele, CLIENTUL nu le achită de îndată din orice motiv, AGENTIA are dreptul să obțină plata sumelor datorate prin investirea ca titlu executoriu a prezentului contract, printr-o hotărâre a unei instanțe de judecată.
- să asigure preluarea imobilului în bune condiții de la TERTUL-PARTENER ulterior finalizării tranzacției;
- să participe alături de AGENTIE la soluționarea eventualelor litigii provenind din reclamații ale terților cu privire la imobil, tranzacția efectuată, sau alte aspecte;
- să se abțină de la orice faptă care ar putea fi de natură a periclita prestarea serviciilor de către AGENTIE sau perfectarea tranzacției.

Nerespectarea de către CLIENT a obligațiilor asumate reprezintă culpa a CLIENTULUI și dă dreptul AGENTIEI la recuperarea costurilor suportate ca urmare a acestui contract și la încasarea unei sume de bani cu titlul de clauză penală conform prevederilor capitolului prezentului contract intitulat „TERMENE, CONDIȚII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ”.



AGENTIA nu are nici o responsabilitate în cazul în care CLIENTUL a achitat avans către un TERTUL-PARTENER, iar acesta l-a cheltuit fără să mai aibă posibilitatea de returnare, singurii răspunzători fiind CLIENTUL și TERTUL-PARTENER. AGENTIA recomandă CLIENTULUI ca orice avans către orice TERT-PARTENER să se achite DOAR în urma semnării unui acord/promisiuni/antecontract sub formă autentică notarială.

Capitolul “PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL”

AGENTIA are dreptul de a folosi datele cu caracter personal ale CLIENTULUI, așa cum sunt ele definite de Legea 677/2001, exclusiv în scopul executării acestui contract. Datele cu caracter personal vor fi procesate în deplină confidențialitate, AGENTIA obligându-se să nu le distribuie sau dezvăluie nici unei terțe parti, să nu le folosească în scop de marketing și să nu permită accesul nici unei terțe parti la datele cu caracter personal ale CLIENTULUI fără acordul prealabil

al acestuia, și să distrugă aceste date pe parcursul celui de al patrulea (4-lea) an de la data încetării acestui contract.

AGENTIA se obligă să păstreze confidențialitatea asupra identității CLIENTULUI și asupra tranzacției perfectate între CLIENT și TERTUL-PARTENER, în ceea ce privește obiectul, pretul și condițiile vânzării/inchirierii.

AGENTIA nu va folosi numele CLIENTULUI ca referință în relațiile sale cu alți clienți sau terți, fără consimțământul prealabil scris al CLIENTULUI.

CLIENTUL are oricând acces la informațiile și datele sale personale, și poate solicita corectarea acestora dacă este necesar.

Capitolul “CESIUNEA CONTRACTULUI”

Nici una din părțile prezentului contract nu va putea cesiona către o terță persoană, oneros sau cu titlu gratuit, drepturile sau obligațiile care îi revin prin acest contract, fără acordul prealabil, dat în scris al celeilalte părți. Acordul scris se comunică cedentului în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data primirii notificării cu privire la intenția de cesionare. În cazul în care partea cedată nu răspunde în termenul indicat, se consideră că aceasta NU a consimțit la cesiunea contractului.

Capitolul “FORTA MAJORA”

Prin Forța Majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, independentă de voința părților, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Forța majoră apără partea care o invocă și o dovedește, în condițiile legii. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 15 (cincisprezece) zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplină a prezentului contract fără ca vreuna dintre părți să aibă dreptul la daune-interese.

Capitolul “ÎNCETAREA CONTRACTULUI”

Prezentul contract încetează fără a fi necesară intervenția unui tribunal arbitral sau unei instanțe de judecată, în următoarele cazuri:

- ducerea la bun sfârșit a prezentului contract, concretizată prin perfectarea tranzacției între CLIENT și un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE (în perioada inițială de valabilitate a contractului, a unei prelungiri succesive, sau în termen de 3 (trei) ani de la încetarea colaborării CLIENT-AGENTIE), și achitarea de către CLIENT a comisionului și a oricărui alte sume datorate AGENTIEI în condițiile prezentului contract;
- în cazul prelungirii automate a contractului până la numărul maxim de prelungiri permise, și finalizarea ultimei perioade de prelungire permisă, în condițiile prezentului contract;
- în cazul în care una din părți nu dorește prelungirea prezentului contract la expirarea termenului de valabilitate (inițial sau prelungiri succesive) și notifică în scris respectând termenul de preaviz celeilalte părți despre intenția sa de a nu mai continua contractul, conform prevederilor prezentului contract;
- în cazul în care CLIENTUL își încalcă vreuna dintre obligațiile sale pentru care în prezentul

contract este în mod expres prevăzut ca AGENTIA are dreptul în mod unilateral sa denunte contractul. **În cazul în care AGENTIA alege să denunte contractul într-o astfel de situație, va trimite o notificare scrisa CLIENTULUI prin care să îl instiinteze de acest fapt și celelalte consecinte, inclusiv de natură financiară conform prevederilor capitolului prezentului contract intitulat „TERMENE, CONDITII și MODALITATI DE PLATA”;**

- prin acordul de voință al părților, consemnat prin act aditional ca parte integranta la prezentul contract;

- prin intervenirea unui caz de forta majora, în conditiile prezentului contract;

- alte cauze prevazute de lege.



CLIENTUL declara în mod expres ca pentru clauzele prezentului contract prin care CLIENTUL își asuma obligații cu executare timp de inca 3 (trei) ani ulterioari datei de incetare a colaborarii AGENTIE-CLIENT, este de acord cu acest termen de 3 (trei) ani ulterioari, și se obliga sa îl respecte cu privire la obligatiile respective.

Capitolul “NOTIFICĂRI”

Orice notificare adresată de o parte a contractului celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul, sau pe adresa de email, sau pe numărul de fax, prevăzute în partea introductivă a prezentului contract.

În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Dacă notificarea se trimite prin fax sau email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Indiferent de modalitatea de trimitere, poșta, fax, sau email, notificarea trebuie sa îndeplinească următoare condiții pentru a fi considerată valabilă, altfel fiind nulă și neproducand nici un efect:

- sa poarte înscrise datele de identificare și semnatura partii emitente;

- sa cuprinda în enunt numărul și data contractului încheiat între AGENTIE și CLIENT la care se referă;

- sa aibă inscrisa data semnarii de către partea emitenta;

- în cazul AGENTIEI și al CLIENTULUI persoana juridica, sa poarte număr de inregistrare și să aibă aplicată stampila părții emitente.

Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Partea care dorește denunțarea/rezilierea unilaterală a contractului se obligă să notifice în scris de îndată celeilalte părți intenția sa, asumându-si consecintele denuntarii unilaterale, inclusiv de natură financiară conform prevederilor capitolului prezentului contract intitulat „TERMENE, CONDITII și MODALITATI DE PLATA”.

Capitolul “CLAUZE FINALE”

Anexele intitulate “Informare precontractuala scrisa reciproca, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzactie, comison, servicii oferite de AGENTIE și costuri (FISA CLIENTULUI)”, “FISA PREZENTARILOR și VIZIONARILOR EFECTUATE”, precum și orice alta anexa stabilita de comun acord între parti (chiar și la un moment ulterior semnarii prezentului contract), fac parte integranta din prezentul contract.

“FISA PREZENTARILOR și VIZIONARILOR EFECTUATE” se va completa și semna de LIENT, AGENTIE și TERTI-PARTENERI pe măsura prezentării informațiilor și vizitării în scop de vizionare cu privire la imobile și TERTII-PARTENERI.

Faptul că AGENTIA nu ar insista pentru îndeplinirea strictă a clauzelor prezentului contract sau nu și-ar exercita vreuna dintre opțiunile la care are dreptul în baza prezentului contract, nu înseamnă că renunță la drepturile dobândite în temeiul prezentului contract, putând oricând să solicite îndeplinirea acestora.

Orice litigiu ce poate interveni între CLIENT și AGENTIE va fi soluționat pe cale amiabilă, apelând la un mediator ales de comun acord de ambele părți, sau în caz contrar de instanțele de judecată de la sediul AGENTIEI. CLIENTUL va suporta integral cheltuielile de judecată și executare silită în cazul în care nu execută de bună voie obligațiile care îi revin.

În cazul în care una sau mai multe clauze ale prezentului contract vor fi declarate nule sau invalide de o instanță de judecată, clauza/clauzele valide își vor produce în continuare efectele. CLIENTUL se obligă să accepte înlocuirea clauzelor declarate nule sau invalide cu clauze care să permită îndeplinirea unui efect legal și valid cât mai apropiat, inclusiv din punct de vedere financiar, de cel al clauzelor declarate nule sau invalide pe care le înlocuiesc.

Rezilierea totală sau parțială a clauzelor contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți, partea datorată fiind obligată să efectueze plata la termen.

AGENTIE
Reprezentant legal: _____

Semnatura _____

Data _____

CLIENT
Reprezentant legal: _____

Semnatura _____

Data _____