

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 PROMOVARE 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 TERT-PARTENER se intelege, funcție de solicitarea CLIENTULUI anterior amintită, cumpărătorul, respectiv chiriașul, și se prezumă a fi găsit de AGENTIE în urma activității de promovare, cautare și intermediere, dacă TERTUL-PARTENER a aflat de oferta CLIENTULUI prin intermediul AGENTIEI, sau dacă TERTUL-PARTENER a acceptat oferta CLIENTULUI 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 TERTUL-PARTENER de oferta CLIENTULUI prin intermediul AGENTIEI, cât și faptul de a fi acceptat TERTUL-PARTENER oferta CLIENTULUI prin intermediul AGENTIEI, cât și faptul de a fi pus CLIENTUL în legătură cu TERTUL-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 TERTUL-PARTENER a "Contractului de prezentare, vizionare și intermediere imobiliara". Continutul "contractului de prezentare, vizionare și intermediere imobiliara" va fi negociat doar între AGENTIE și TERTUL-PARTENER;
- semnarea și de AGENTIE și fie de TERTUL-PARTENER, fie de CLIENT, fie de TERTUL-PARTENER și de CLIENT, a anexei intitulată "Fișa prezentărilor și vizionărilor efectuate" la "Contractul de prezentare, vizionare și intermediere imobiliara" încheiat între AGENTIE și TERTUL-PARTENER;
- semnarea și de AGENTIE și fie de TERTUL-PARTENER, fie de CLIENT, fie de TERTUL-PARTENER și de CLIENT, a Anexei la prezentul contract intitulată "Fișa de vizionare a IMOBILULUI".

Prin acord scris între CLIENT și TERTUL-PARTENER se înțelege orice act scris încheiat de aceștia anterior perfectării tranzacției, indiferent dacă CLIENTUL va încasa sau nu un avans de la TERTUL-PARTENER, indiferent de semnarea sub formă 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 tranzacționare) se înțelege încheierea tranzacției între CLIENT și TERTUL-PARTENER, fie a da în chirie fie a vinde conform solicitării CLIENTULUI anterior amintită, 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 IMOBILULUI și a ofertei CLIENTULUI este pretul estimativ maxim.

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 tranzacționa grabnic sau mai puțin grabnic a CLIENTULUI etc.

CLIENTUL și TERTUL-PARTENER, în cursul negocierii cu privire la condițiile de tranzacționare și pret, vor putea apela la AGENTIE, care va comunica, în măsura în care deține informații, valoarea orientativă de tranzacționare 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 IMOBILULUI. 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, CONDITII și MODALITATI 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

intre CLIENT și TERTUL-PARTENER. Cu aceasta ocazie se va semna de CLIENT și AGENTIE și “Procesul-verbal pentru stabilirea comisionului convenit AGENTIEI” în suma absoluta în RON sau EUR, ce constituie Anexa la prezentul contract.


AGENTIA recomanda CLIENTULUI semnarea sub forma autentica notariala atat a tranzactiei finale, cat și a oricărui acord/promisiuni/antecontract, atat în cazul vanzarii cat și al inchirierii.

### 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 tranzactiei 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 tranzactiei 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 tranzacționarea IMOBILULUI către un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, comisionul urmând a fi calculat și plătit conform capitolului intitulat “TERMENE, CONDITII și MODALITATI 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, CONDITII și MODALITĂȚI DE PLATĂ”

CLIENTUL se obligă să plătească AGENTIEI comisionul negociat prin prezentul contract dacă în perioada inițială a contractului, a vreo unei prelungiri succesive a contractului, sau în termen de 3 (trei) ani de la momentul încetării colaborării CLIENT-AGENTIE, CLIENTUL încheie un acord scris sau perfectează tranzacționarea IMOBILULUI către un TERT-PARTENER găsit de AGENTIE, plata urmând a se efectua integral la momentul semnării acordului scris sau perfectării tranzactiei.

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 perfectă tranzacția către acel terț, AGENTIA este îndreptățită la comision integral cu prioritate față de acea agentie.

CLIENTUL acceptă în mod expres faptul că AGENTIA este îndreptătită 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 alte imobile decât imobilul care face obiectul prezentului contract, 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 obliga sa returneze integral comisionul incasat anterior de la CLIENT. Plata se va efectua la cererea scrisa 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.**


**Daca ulterior încheierii unui acord scris în forma autentica sau sub semnatura privata 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 isi executa integral obligatiile contractuale izvorate din acest contract sau din acordul incheiat cu TERTUL-PARTENER, inclusiv în cazul în care TERTUL-PARTENER abandoneaza acordul sau tranzactia din cauza unor sarcini sau servituti ce ar greva IMOBILUL sau din cauza unor vicii ale dreptului de proprietate sau vicii ale imobilului 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". În plus CLIENTUL este obligat cu titlul de CLAUZA PENALA sa achite AGENTIEI și suma mai mica dintre valoarea comisionului negociat de AGENTIE cu CLIENTUL și valoarea comisionului negociat de AGENTIE cu TERTUL-PARTENER conform "Contractului de prezentare, vizionare și intermediere imobiliara" încheiat cu acesta. Plata va trebui efectuata de indata.**

**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 intreruperea contractului la cererea unilaterala 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 descopera vicii ale dreptului de proprietate asupra IMOBILULUI nedeclarate de CLIENT, sau în cazul în care AGENTIA descopera sarcini ce ar greva IMOBILUL nedeclarate de CLIENT, sau în cazul în care AGENTIA descopera vicii ale IMOBILULUI 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”. 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 semnatura privată, și nici nu se va perfectă tranzacția solicitată de CLIENT cu privire la IMOBIL, CLIENTUL nu va datora Agentiei nici un comision legat de IMOBIL, numai dacă această neexecutare nu se va datora culpei CLIENTULUI. În caz de culpa a CLIENTULUI, acesta 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”. 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 încasat pretul 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 oferta CLIENTULUI din baza de date online de oferte active a AGENTIEI și pentru plata eventualelor sume datorate de CLIENT

**!** AGENTIEI. Obligația de a anunța AGENTIA se păstrează atât în cazul a 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 cumpărător/chirias 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 cumpărătorul/chiriasul, 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 imobilul ocolind AGENTIA.

**!** În cazul încălcării oricăreia dintre obligațiilor asumate în cadrul capitolului prezentului contract intitulat „CONFIDENTIALITATE și ONESTITATE”, CLIENTUL declară în mod expres că se obligă să plătească AGENTIEI pretul 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”. 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 pretul orientativ minim și pretul 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 pretul orientativ minim și pretul 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 oricărui sume de bani reprezentând clauze penale, sau dobanzi, sau plata în vederea recuperării costurilor serviciilor prestate de AGENTIE conform prezentului contract și Anexei intitulate „Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri” 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 intitulate „Informare precontractuală scrisă reciprocă, CLIENT-AGENTIE, cu privire la IMOBIL, tranzacție, comision, servicii oferite de AGENTIE și costuri” 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 datotarat 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 suma 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 penala sau dobanda nu includ plata taxelor, impozitelor și onorariilor datorate statului, organelor administrației locale sau judecătorești, notarului, diverșilor experti sau altor entitati, 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 enuntat în antet, sau prin virament bancar în contul bancar enuntat în antet. Plata se va efectua în lei, iar dacă este cazul, prin transformare în lei din o moneda straina la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății. În cazul în care EURO va fi moneda oficiala a Romaniei, plata se va putea efectua și în aceasta moneda.

### **Capitolul “DECLARATII și GARANTII OFERITE DE CLIENT”**

**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 declara ca intelege și este de acord cu faptul că, în cazul în care vor exista vicii ale dreptului de proprietate asupra IMOBILULUI la momentul în care se va dori perfectarea tranzactiei, perfectarea tranzactiei va fi posibilă doar dupa inlaturarea acestor vicii.

CLIENTUL declara ca intelege și este de acord cu faptul că, în cazul în care conform extrasului de carte funciara sau altor documente doveditoare, vor exista sarcini asupra IMOBILULUI la momentul în care se va dori perfectarea tranzactiei, perfectarea tranzactiei va fi posibilă doar cu acordul celor care sunt beneficiari ai sarcinilor, sau doar dupa ridicarea acestor sarcini.

CLIENTUL declara ca intelege și este de acord cu faptul că, în cazul în care conform certificatului fiscal sau altor documente doveditoare, vor exista impozite sau alte sume neachitate datorate de proprietar bugetului local la momentul în care se va dori perfectarea tranzactiei, perfectarea tranzactiei va fi posibilă doar după achitarea acestor sume sau contestarea lor în justitie.

**CLIENTUL se obligă să aducă la cunoștință AGENTIEI, prin completarea Anexei la prezentul contract intitulată "Fisa Imobilului" toate viciile dreptului sau de proprietate, toate sarcinile și servituțile, și toate viciile cunoscute ale IMOBILULUI. În caz contrar va fi singurul răspunzător în fața legii, fața de TERTUL-PARTENER, și fața de AGENTIE.**

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

AGENTIA nu are nici o responsabilitate cu privire la viciile dreptului de proprietate, cu privire la sarcinile și servituțile care ar greva IMOBILUL, cu privire la eventualele datorii către bugetul local, sau cu privire la viciile, chiar și ascunse, care ar afecta IMOBILUL. Intreaga responsabilitate pentru aceste aspecte aparține CLIENTULUI.

**CLIENTUL se obliga sa notifice DE INDATA în scris AGENTIEI apartia oricarui fapt sau eveniment sau sarcină (exemplificativ dar nu limitativ: vicii sau distrugere sau degradare a IMOBILULUI, punere sub sechestru a IMOBILULUI, acțiuni în instanța de judecată cu privire la IMOBIL, sulte sau rest de preț de achitat, decadere din drepturi, expropriere, punere sub interdicție, ipotecare, constituire de servituti sau interdicții, inchiriere sau arendare, descoperirea unor situri arheologice, declararea ca monument istoric, includerea într-o zona protejată etc) care ar putea împiedica sau intarzia perfectarea tranzactiei. AGENTIA are dreptul ca în astfel de situație, sa rezilieze în mod unilateral contractul fără nici o obligație față de CLIENT.**

**In cazul neperfectarii tranzactiei din cauza unor vicii ale dreptului de proprietate nedeclarate de CLIENT, sau din cauza unor sarcini sau servituți nedeclarate de CLIENT, sau a unor vicii ale IMOBILULUI nedeclarate de CLIENT, CLIENTUL este obligat a plăti AGENTIEI o suma de bani pentru 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 obligatie față de CLIENT.**

### **Capitolul "DREPTURILE și OBLIGATIILE PARTILOR"**

**AGENTIA mai are și următoarele drepturi și obligatii:**

- sa i se puna la dispozitie de catre CLIENT toate informatiile precum și întreaga documentatie privitoare la IMOBIL, constand din actele doveditoare ale dreptului de proprietate, ale sarcinilor asupra IMOBILULUI, starea fizica a IMOBILULUI, precum și orice alte acte necesare clarificarii depline a situatiei CLIENTULUI și IMOBILULUI, toate în original, iar acolo unde nu este originalul în copie legalizata sau copie simpla;
- sa i se asigure AGENTIEI realizarea de fotografii și filmari ale IMOBILULUI din exterior și interior și folosirea acestora de AGENTIE după cum va considera necesar în promovarea IMOBILULUI, inclusiv afisare pe website-ul propriu sau alte website-uri, cataloage de prezentare, pliante etc.;
- să întocmească un text descriptiv al IMOBILULUI după cum va considera oportun AGENTIA
- sa introduca IMOBILUL în baza de date proprie;
- sa promoveze IMOBILUL după cum crede AGENTIA de cuviinta, inclusiv prin afisarea imaginilor IMOBILULUI și a textului descriptiv pe website-ul propriu sau alte website-uri, inclusiv



website-uri ale altor agentii alese de AGENTIE, publicatii și presa, după libera alegere a AGENTIEI;

- sa caute TERTI-PARTENERI în vederea vanzarii/inchirierii IMOBILULUI respectand limitele acestui contract;

- sa prezinte potentialilor TERTI-PARTENERI informatiile cuprinse în Anexa la prezentul contract intitulata "Fisa Imobilului" și sa realizeze cu acestia vizite de vizionare a IMOBILULUI, completand totodata și semnand cu acestia și cu CLIENTUL în dreptul fiecarui TERT-PARTENER vizitator Anexa la prezentul contract intitulata "Fisa de vizionare a imobilului". Vizionarea nu va presupune nici un cost aditional din partea CLIENTULUI, fiind inclus în comision;

- sa i se asigure accesul la și în IMOBIL impreuna cu potentialii TERTI-PARTENERI, în scopul vizionarii acestuia;

- sa informeze CLIENTUL ori de cate ori este solicitat de catre acesta, asupra ofertelor de cumparare/vanzare/inchiriere de care dispune, și asupra modului în care se desfasoara promovarea IMOBILULUI;

- sa informeze CLIENTUL asupra tuturor solicitarilor de vizionare, negociere și asupra tuturor ofertelor de tranzactionare primite cu privire la IMOBIL;

- sa asiste gratuit CLIENTUL în negocierea clauzelor, conditiilor și pretului la care se va realiza tranzactia;

- sa ofere gratuit CLIENTULUI asistenta procedurala pentru perfectarea tranzactiei și autentificarea actului de vanzare-cumparare sau inchiriere;

- la cererea scrisa și expresa a CLIENTULUI și TERTULUI-PARTENER, sa redacteze antecontractul/promisiunea de vânzare-cumpărare/inchirire între CLIENT și TERTUL-PARTENER;

- la cererea scrisa și expresa a CLIENTULUI și TERTULUI-PARTENER, în masura în care în opinia AGENTIEI documentele oferite de CLIENT și de TERTUL-PARTENER sunt complete și dau posibilitatea de a perfecta tranzactia, sa contacteze un birou notarial și să depună dosarul în vederea perfectarii tranzactiei.

#### **CLIENTUL mai are și urmatoarele drepturi și obligatii:**

- să ofere AGENTIEI toate informatiile reale necesare pentru deplina descriere a IMOBILULUI și a situatiei sale juridice (drept de proprietate, sarcini, stare fizica, vicii, etc), completand cu bună credință Anexa la contract intitulata "Fisa Imobilului";

- să puna la dispoziția AGENTIEI toate actele de proprietate ale IMOBILULUI în original sau copie, precum și orice alte acte necesare clarificarii depline a situatiei CLIENTULUI și IMOBILULUI (acte de proprietate, contracte de constituire de sarcini servituti și ipoteci, extrase de carte funciara, schițe cadastrale, planuri, certificate fiscale, starea fizica a IMOBILULUI etc.), precum și alte acte necesare incheierii tranzactiei la notariat în forma autentica;

- să aducă de îndată la cunoștința AGENTIEI orice modificare a condițiilor dorite cu privire la preț, modalitate de plată, termen de eliberare a IMOBILULUI etc, și orice modificare a starii fizice sau juridice a IMOBILULUI. Dacă AGENTIA va considera necesar, CLIENTUL se obliga sa încheie cu AGENTIA un act aditional la prezentul contract, care sa reflecte schimbarile produse, în caz contrar AGENTIA având dreptul de a denunța în mod unilateral prezentul contract fara nici o obligatie față de CLIENT;

- sa permita AGENTIEI realizarea de fotografii și filmari ale IMOBILULUI din exterior și interior, precum și întocmirea unui text descriptiv al IMOBILULUI, și folosirea acestora de AGENTIE după cum va considera necesar în promovarea IMOBILULUI, inclusiv afisare pe website-ul propriu, alte website-uri, cataloage de prezentare, pliante, presă etc

- sa permita AGENTIEI toate formele de promovare a IMOBILULUI și a ofertei CLIENTULUI pe care AGENTIA le considera oportune;

- sa permita AGENTIEI prezentarea informatiilor cuprinse în Anexa la prezentul contract

- intitulata "Fisa Imobilului" catre potentialii TERTI-PARTENERI la libera alegere a AGENTIEI;
- sa asigure ori de cate ori este necesar conditiile optime vizitarii IMOBILULUI de catre AGENTIE insotita de potentialii cumparatori/chiriasi sau specialisti adusi de acestia, semnand cu aceasta ocazie alaturi de AGENTIE și TERTII-PARTENERI Anexa la prezentul contract intitulata "Fisa de vizionare a imobilului" în dreptul fiecarui TERT-PARTENER;
  - dacă TERTUL-PARTENER solicita, și dacă acesta se ofera sa suporte și costul lucrarilor, sa ofere documentele necesare, sa semneze documentele procedurale necesare, și sa permita intocmirea schitei cadastrale, efectuarea intabularii IMOBILULUI, intocmirea raportului de evaluare de piata și a raportului de expertiza energetica, intocmirea opiniei notariale cu privire la fezabilitatea perfectarii tranzactiei în baza actelor doveditoare furnizate de CLIENT, și intocmirea altor lucrari solicitate de TERTUL-PARTENER;
  - sa raspunda în scris în termen de 48 ore la toate ofertele aduse de catre AGENTIE;
  - sa incheie, în caz de acord cu privire la o tranzactie, la solicitarea TERTULUI-PARTENER, antecontractul de vanzare/inchiriere, sub semnatura privata sau autentic pe cale notariala;
  - **să se asigure ca indeplineste conditiile legale pentru perfectarea pe cale notariala a tranzactiei, și sa obtina orice documente necesare în acest scop, fiind singurul responsabil pentru aceasta;**
  - **să se prezinte personal la notar în vederea perfectarii tranzactiei sau sa inputerniceasca cu respectarea conditiilor legale o alta persoană în acest sens (procura autentica notarială speciala).**
  - **să aduca la cunostinta AGENTIEI pretul real de perfectare a tranzactiei;**
  - **să achite comisionul convenit AGENTIEI precum și orice alte sume ce rezulta din prezentul contract, precum sume reprezentând recuperarea costurilor AGENTIEI, sume reprezentând clauze penale, dobanzi, costul serviciilor optionale prestate de AGENTIE la cererea expresa a CLIENTULUI, la termenul și în condițiile prezentului contract. În cazul în care odată scadente sumele, CLIENTUL nu le achită de indata din orice motiv, AGENTIA are dreptul să obțină plata sumelor datorate prin investirea ca titlu executoriu a prezentului contract, printr-o hotărâre a unei instante de judecată.**
  - sa asigure predarea IMOBILULUI în bune condiții TERTULUI-PARTENER ulterior finalizarii tranzactiei;
  - să participe alături de AGENTIE la soluționarea eventualelor litigii provenind din reclamații ale terților cu privire la IMOBIL, tranzactia efectuată, sau alte aspecte;
  - **să se abțină de la orice fapta care ar putea fi de natura a periclita prestarea serviciilor de catre AGENTIE sau perfectarea tranzactiei.**

**Nerespectarea de către CLIENT a obligatiilor asumate reprezintă culpa a CLIENTULUI și dă dreptul AGENTIEI la recuperarea costurilor suportate ca urmare a acestui contract și la incasarea unei sume de bani cu titlul de clauză penală conform prevederilor capitolului prezentului contract intitulat „TERMENE, CONDITII și MODALITATI DE PLATA”.**

### **Capitolul "PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL"**

AGENTIA are dreptul de a folosi datele cu caracter personal ale CLIENTULUI, asa cum sunt ele definite de Legea 677/2001, exclusiv în scopul executarii acestui contract. Datele cu caracter personal vor fi procesate în deplina confidentialitate, AGENTIA obligandu-se să nu le distribuie sau dezvaluie nici unei terte parti, să nu le foloseasca în scop de marketing și să nu permită accesul nici unei terte 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 incetarii acestui contract.

**AGENTIA se obligă să păstreze confidențialitatea asupra identitatii 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 partile 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;
- 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 sa 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 condițiile 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 IMOBILULUI)”, “FISA DE VIZIONARE A IMOBILULUI”, 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 DE VIZIONARE A IMOBILULUI” se va completa și semna de CLIENT, AGENTIE și

TERTI-PARTENERI pe masura vizitării în scop de vizionare de către potențialii TERTI-PARTENERI găsiți de AGENTIE.

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 bunăvoie 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 datoră fiind obligată să efectueze plata la termen.

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

Semnatura \_\_\_\_\_

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

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

Semnatura \_\_\_\_\_

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