

CONTRACT DE INTERMEDIERE IMOBILIARA

Nr. _____ / Data _____

1. Partile

Prestator: S.C. ONEDEV MEDIA S.R.L. - ODM Imobiliare, cu sediul in Busteni, Str. Fantanii nr. 5A, jud. Prahova, J29/393/2009, CUI 25221252, denumita in continuare **Agentia**.

Beneficiar: _____, domiciliat/sediu in _____, identificat prin CI/CUI _____, telefon _____, e-mail _____, denumit in continuare **Vanzatorul**.

2. Obiectul contractului

- Vanzatorul incredinteaza Agentiei, in regim **neexclusiv**, intermedierea vanzarii imobilului descris in Anexa 1, la pretul de oferta stabilit acolo.
- Agentia va pregati si publica prezentarea proprietatii, va identifica potentiali cumparatori, va organiza vizionari, va transmite ofertele primite si va sprijini partile in negociere si in pregatirea documentelor necesare tranzactiei.
- Agentia nu poate semna in numele Vanzatorului, nu poate accepta o oferta si nu poate incasa pretul proprietatii fara mandat scris separat.

3. Promovarea proprietatii

- Vanzatorul permite Agentiei sa fotografieze si sa filmeze proprietatea si sa foloseasca materialele, planurile si informatiile furnizate exclusiv pentru promovarea si intermedierea vanzarii.
- Promovarea poate fi realizata pe site-urile Agentiei, portaluri imobiliare, retele sociale, materiale tiparite si prin comunicare directa cu potentiali cumparatori sau agentii colaboratoare.
- Agentia suporta costurile obisnuite de promovare. Orice serviciu suplimentar platit de Vanzator se stabileste anterior, in scris.
- Adresa exacta, documentele integrale si datele personale nu vor fi publicate decat daca Vanzatorul isi exprima acordul in Anexa 1 sau daca publicarea este necesara potrivit legii.

4. Obligatiile Agentiei

- Sa prezinte proprietatea cu buna-credinta, pe baza informatiilor si documentelor disponibile, si sa corecteze fara intarziere informatiile despre care afla ca sunt inexacte.
- Sa organizeze vizionari in conditii convenite cu Vanzatorul si sa poata identifica persoanele carora le-a prezentat proprietatea prin fisa de vizionare, e-mail, mesaj sau alt in scris verificabil.
- Sa informeze Vanzatorul despre ofertele ferme si sa pastreze confidentialitatea informatiilor care nu sunt necesare promovarii sau tranzactiei.
- Sa ofere asistenta rezonabila pana la semnarea antecontractului sau a contractului de vanzare, fara a inlocui serviciile notarului, avocatului, cadastristului sau evaluatorului.

5. Obligatiile Vanzatorului

- Sa declare ca are dreptul de a dispune de proprietate si sa comunice corect situatia juridica, tehnica si fiscala, coproprietarii, sarcinile, litigiile, viciile cunoscute si orice imprejurare relevanta pentru cumparator.
- Sa puna la dispozitia Agentiei actele necesare verificarii si prezentarii proprietatii si sa anunte imediat orice modificare privind pretul, disponibilitatea sau situatia imobilului.
- Sa permita accesul pentru fotografiere si vizionari la datele stabilite de comun acord.
- Sa informeze Agentia daca accepta o oferta sau daca incheie direct ori prin alta persoana un antecontract sau un contract de vanzare cu un client prezentat de Agentie.

6. Comisionul

- Vanzatorul datoreaza Agentiei un comision total de **3% din pretul efectiv al vanzarii**. Comisionul include TVA, daca TVA este aplicabila potrivit regimului fiscal al Agentiei la data facturarii.
- Comisionul este datorat numai daca proprietatea este vanduta unui cumparator prezentat de Agentie sau unei persoane fizice ori juridice care actioneaza in legatura directa cu acesta.
- Comisionul devine exigibil la data semnarii contractului autentic de vanzare si se achita in aceeasi zi, pe baza facturii. Pentru un pret exprimat in valuta, calculul in lei se face la cursul BNR din ziua platii.

4. Daca partile stabilesc plata unei parti din comision la antecontract, suma, scadenta si conditiile de restituire vor fi consemnate intr-un in scris separat.
5. Agentia poate incheia un contract separat cu potentialul cumparator si poate primi de la acesta un comision de **3% din pretul efectiv al vanzarii**. Aceasta remuneratie separata nu majoreaza comisionul Vanzatorului si nu limiteaza libertatea fiecarei parti de a negocia sau de a refuza tranzactia.

Clarificare: prezentul contract obliga numai Agentia si Vanzatorul. Comisionul cumparatorului poate fi solicitat numai in baza unui acord separat, semnat sau acceptat de cumparator.

7. Durata, incetarea si protectia clientilor prezentati

1. Contractul se incheie pentru **6 luni** de la data semnarii si nu se prelungeste automat. Prolungirea se face numai prin acord scris.
2. Oricare parte poate denunta contractul prin notificare scrisa, fara penalitati. Incetarea produce efecte la primirea notificarii, iar Agentia va opri promovarea intr-un termen rezonabil.
3. Vanzatorul poate retrage proprietatea de la vanzare oricand, prin notificarea Agentiei.
4. Daca, in termen de **6 luni de la incetare**, proprietatea este vanduta unui cumparator pe care Agentia l-a prezentat in mod verificabil pe durata contractului, comisionul prevazut la art. 6 ramane datorat.
5. Agentia va comunica Vanzatorului, la cerere sau la incetarea contractului, lista clientilor protejati prin inscrisurile de vizionare ori comunicari existente.

8. Raspunderea partilor

1. Fiecare parte raspunde pentru neexecutarea obligatiilor asumate si pentru prejudiciul direct dovedit, potrivit legii.
2. Vanzatorul raspunde pentru exactitatea informatiilor si autenticitatea documentelor furnizate. Agentia raspunde pentru modul in care foloseste si comunica informatiile primite.
3. Agentia nu garanteaza vanzarea, obtinerea unui anumit pret, acordarea finantarii cumparatorului sau rezultatul verificarilor notariale, cadastrale, fiscale ori tehnice efectuate de specialisti independenti.

9. Datele si comunicari

1. Datele de identificare si contact sunt folosite numai pentru executarea contractului, organizarea vizionarii, pregatirea tranzactiei, facturare si indeplinirea obligatiilor legale. Datele nu sunt folosite pentru alte campanii de marketing fara acord separat.
2. Datele pot fi comunicate, in masura necesara, notarului, avocatului, cadastristului, autoritatilor, furnizorilor tehnici ai Agentiei si agentilor colaboratoare implicate in tranzactie.
3. Notificarile se transmit personal, prin e-mail, mesaj electronic sau scrisoare la datele indicate de parti si se considera primite cand exista confirmarea transmiterii ori a predarii.

10. Dispozitii finale

1. Modificarile contractului sunt valabile numai daca sunt acceptate in scris de ambele parti. Anexa 1 face parte integranta din contract.
2. Daca acest contract este incheiat la distanta sau in afara sediului Agentiei, Vanzatorul beneficiaza de drepturile prevazute de legislatia aplicabila consumatorilor. Solicitarea inceperii serviciilor in perioada legala de retragere se consemneaza mai jos.
3. Eventualele neintelegeri se solutioneaza mai intai amiabil, iar in lipsa unui acord de instanta competenta potrivit legii romane.

Inceperea serviciilor: Solicit inceperea promovarii imediat. Nu solicit inceperea inainte de expirarea termenului legal de retragere.

Contractul a fost citit, inteles si semnat astazi in doua exemplare sau prin semnatura electronica, cate unul pentru fiecare parte.

AGENTIA

ONEDEV MEDIA S.R.L.

VANZATORUL

Nume, semnatura

ANEXA 1 - FISA IMOBILULUI

Contract nr. _____ / Data _____ Cod oferta _____

A. Proprietar si contact

PROPRIETAR / VANZATOR

PERSOANA DE CONTACT

TELEFON

E-MAIL

COPROPRIETARI / REPREZENTARE

DISPONIBILITATE PENTRU VIZIONARI

B. Identificarea proprietatii

CATEGORIE

LOCALITATE / ZONA

STRADA SI NUMARUL

NR. CADASTRAL / CARTE FUNCIARA

Publicarea adresei exacte: Da Nu Proprietar unic: Da Nu
Cadastru: Da Nu Intabulare: Da Nu Certificat energetic: Da Nu / Nu se aplica
Sarcini / litigii / promisiuni de vanzare: Nu Da, detalii: _____

C. Pret si conditii de prezentare

PRET DE OFERTA

PRET NEGOCIABIL

Da / Nu / In limita de: _____

Comision Vanzator: 3% din pretul efectiv al vanzarii, conform contractului.

Materiale disponibile: fotografii video releveu plan cadastral certificat energetic extras CFAcces Agentie cu potentiali cumparatori: numai cu proprietarul cu cheie / acces convenit separat

D. Imobil rezidential

TIP SI CLADIRE	SUPRAFETE SI CONFIGURATIE
Tip: bloc / casa / vila / apartament / teren / spatiu / altul Regim de inaltime: _____ Nivel proprietate: _____ An constructie / renovare: _____	Nr. camere: _____ Bai: _____ Suprafata utila: _____ mp Suprafata construita: _____ mp Teren / cota teren: _____ mp
Compartimentare: decomandat / semidecomandat / nedecomandat Orientare: _____ Acces: _____	Anexe: _____ Garaj / parcare: _____ Dependinte: _____

E. Caracteristici tehnice

ELEMENT	DESCRIERE
Structura si material constructie	
Acoperis / invelitoare / planseu	

Incalzire si apa calda	
Utilitati si contoare	Electricitate / apa / gaze / canalizare / internet / altele:
Tamplarie si izolatie	
Pardoseli, gresie, faianta	
Mobilier si echipamente incluse	
Stare de intretinere	Foarte buna / buna / necesita renovare / nefinisat

F. Teren, acces si vecinatati

DESCHIDERE LA STRADA

FORMA / INCLINATIE

ACCES AUTO SI PIETONAL

PARCARE

VECINATATI, TRANSPORT SI PUNCTE DE INTERES

G. Declaratii privind starea proprietatii

Exista infiltratii sau probleme de umiditate: Nu Da

Exista defecte ale instalatiilor: Nu Da

Exista modificari constructive fara documente: Nu Da

Exista alte vicii sau imprejurari importante: Nu Da

Detalii:

H. Documente predate Agentiei

act proprietate
 extras CF
 cadastru / releveu
 certificat fiscal
 certificat energetic
 autorizatii
 documentatie tehnica
 acte reprezentare
 alte documente:

Agentia foloseste copiile numai pentru verificarea, prezentarea si pregatirea tranzactiei, cu respectarea contractului si a obligatiilor legale.

I. Alte mentiuni

Vanzatorul confirma ca informatiile din aceasta fisa sunt complete si corecte la data semnarii si se obliga sa comunice modificarile.

AGENTIA

ONEDEV MEDIA S.R.L.

VANZATORUL

Nume, semnatura