

## CONTRACT DE VIZIONARE PENTRU VANZARE

Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, între:

**S.C. EUROMETROPOLA PROPERTY S.R.L.**, cu sediul în București, Str. Hatmanul Arbore, nr.15-19, Et.2, Sectorul 1, telefon 031.437.87.20, fax 031.437.87.20, persoană juridică română, având C.U.I 26283040 și număr de ordine J40/11433/02.12.2009 la Oficiul Registrul Comertului București, atribut fiscal RO, cont IBAN RO04RNCB0280115870740001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala Dorobanți, reprezentată prin \_\_\_\_\_ („**Agenția**”),

Si

Dl./Dna. \_\_\_\_\_, cu domiciliul \_\_\_\_\_,  
Str. /B-dul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_,  
apt. \_\_\_\_\_, sector /județ \_\_\_\_\_, identificat /ă /i prin B.I. /C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
eliberat/ă de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_

SC \_\_\_\_\_ SRL cu sediul in \_\_\_\_\_, C.U.I. - \_\_\_\_\_, atribut  
fiscal RO, număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului J \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
reprezentat(a) prin \_\_\_\_\_, identificat /ă /i prin B.I. /C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat/ă de  
\_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_  
telefon/fax/email \_\_\_\_\_ denumit in continuare („**Proprietarul**”),  
au convenit incheierea prezentului contract, după cum urmează:

### I. OBIECTUL CONTRACTULUI

**A.** Agenția se obligă, în calitate de intermediar, să identifice un Cumparator („Cumparatorul”) pentru imobilul cu adresa în \_\_\_\_\_, descrierea imobilului: \_\_\_\_\_ proprietatea dlui/dnei/S.C. \_\_\_\_\_.

**B.** Pe lângă activitatea de identificare a Cumparatorului, Agenția va oferi Proprietarului și următoarele servicii conexe:

- 1). Organizarea vizitării imobilului de către potențialii cumparatori,
- 2). Asistență la negocierea termenilor contractuali după caz, atât la încheierea unui antecontract de vânzare-cumparare, cât și la încheierea directă a contractului de vânzare-cumparare, sens în care reprezentanții Agenției urmează a fi prezenți la data și locul convenit pentru încheierea contractului/contractelor.
- 3). Furnizarea de informații privind costurile și formalitățile aferente vânzării Imobilului,
- 4). Asistență în vederea remiterii prețului convenit de către părți,
- 5). Asistență la procurarea actelor prealabile necesare și utile vânzării .

### II. DURATĂ

**A.** Prezentul contract este valabil pe durata de 2 ani.

### III. COMISIONUL

**A.** Pentru serviciile prestate în baza prezentului contract, Proprietarul va plăti Agenției un comision („Comisionul”) în cuantum de:

- \_\_\_\_\_% din prețul de vânzare al Imobilului convenit de Proprietar cu Cumparatorul.

**B.** La Comision se adauga T.V.A.-ul aferent. Comisionul acopera atat valoarea serviciilor de identificare a Cumparatorului cat si a serviciilor conexe. Renuntarea Proprietarului la o parte din serviciile conexe nu da dreptul acestuia sa solicite reducerea Comisionului

**C.** In cazul incheierii initiale a unui antecontract de vanzare-cumparare urmat de incheierea contractului de vanzare-cumparare final, comisionul urmeaza a fi achitat in quantum de 50 % la incheierea antecontractului (promisiunii de vanzare-cumparare), diferenta de 50 % urmand a fi achitata la momentul vanzarii-cumpararii.

**D.** Comisionul va fi platit in lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R. Ia data platii efective a acestuia. Pentru primele 30 de zile de intarziere la plata, Proprietarul va datora penalitati de 0,1 % pe zi de intarziere, calculate la suma de plata. Daca intarzierea va depasi 30 de zile, Proprietarul va plati Agentiei, alaturi de Comision si o penalitate al carei quantum este egala cu cel al Comisionului.

**E.** Comisionul stabilit la punctul III.A va fi perceput pentru potentialii cumparatori mentionati in Anexa Tabel Proces Verbal atasata contractului.

#### **IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **A. Agenția are următoarele obligații:**

1. Să efectueze activități de promovare a vanzarii Imobilului prin orice mijloace pe care le consideră utile;

2. Să transmită Proprietarului toate ofertele identificate cu privire la imobil .

3. Să organizeze vizități ale Imobilului, la datele și in modalitățile stabilite în prealabil cu Proprietarul;

4. Să sprijine pe Proprietar cu argumente profesionale în negocierea termenilor tranzacției privitoare la imobil;

5. Să asigure în condiții de operativitate și legalitate contactul cu autoritățile competente în vederea perfectării vânzării Imobilului etc.

6. Agentia nu raspunde de intelegerile dintre agent colaborator si proprietar in ceea ce priveste comisionul.

##### **B. Proprietarul are următoarele obligații:**

1. Să dea curs invitațiilor la vizionare și negocieri la datele și în modalitățile convenite cu Agenția;

2. Să respecte dreptul reprezentanților Agenției de a participa la negocierea termenilor și incheierea tranzacției, sens in care reprezentantii Agentiei urmeaza a fi prezenti la data si locul convenit pentru incheierea contractului/contractelor.

3. Să plătească Agenției sumele convenite prin prezentul contract în modalitatea indicată de aceasta

#### **V. ELUDAREA PRIMIRII OFERTELOR.SANCTIUNI**

În cazul încheierii de către Proprietar, în mod direct sau prin interpuși, de înțelegeri sau tranzacții cu Cumparatorul unui Imobil identificat de catre Agenție, Proprietarul se obliga sa achite Agentiei o penalitate egala cu dublul comisionului datorat stabilit conform contractului.

Prin interpusi se intelege: soțul/soția, rudele până la gradul IV inclusiv și afinii Proprietarului până la gradul al III-lea inclusiv, precum și de catre societatea în care Proprietarul sau interpușii săi dețin sau au deținut calitatea de asociat sau acționar ori care au îndeplinit sau îndeplinesc funcții de conducere.

Plata comisionului si a penalitatii va fi scadenta in termen de 5 zile de la primirea notificarii, cat si a facturii proforme din partea Agentiei, din care sa reiasa suma totala datorata, prin aceasta fiind pus in intarziere.

## **VI. FORȚA MAJORĂ**

**A.** Părțile contractante sunt exonerate de răspundere pentru nerespectarea obligațiilor în condițiile intervenției forței majore. Prin forță majoră se înțeleg evenimentele imprevizibile și absolut insurmontabile, independente de voința părților. Sunt asimilate forței majore și măsurile legislative sau administrative prin care se restrânge sau se împiedică realizarea obiectului prezentului contract. Durata existenței cazului de forță majoră conduce la decalarea corespunzătoare a termenelor stabilite contractual.

**B.** Dovada intervenției cazurilor de forță majoră se face potrivit prevederilor legislației române. Persistența forței majore pe o durată mai mare de 90 de zile dă dreptul părților să renunțe la prezentul contract.

## **VII. INCETAREA CONTRACTULUI**

**A.** Contractul incetează prin îndeplinirea obiectului sau, respectiv încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordul părților.

**B.** Unilateral, Proprietarul se poate dezice de contract notificând în acest sens Agenția. În această situație proprietarul este obligat însă la plata Comisionului prevăzut la Art. III.A în condițiile în care unul din potențialii cumpărători stipulați în anexa tabel proces verbal va cumpăra totuși proprietatea.

**C.** Notificarea denunțării unilaterale se va face neîntârziat și prin orice mijloc de comunicare prevăzut de lege, care asigură transmiterea textului actului și confirmarea sa de primire. Contractul de comision incetează la data achitării serviciilor deja efectuate de către Agenție.

## **VIII. DISPOZIȚII FINALE**

**A.** Agenția își declină orice răspundere privind acele acte sau fapte ale salariaților și colaboratorilor săi, realizate de aceștia în legătură cu contractul și în baza unei înțelegeri cu Proprietarul, intervenită fără știrea și confirmarea Agenției și care sunt în neconcordanță cu clauzele prezentului contract sau cu dispozițiile legale.

**B.** Proprietarul răspunde exclusiv și integral pentru realitatea și corectitudinea tuturor actelor, informațiilor, datelor și declarațiilor date Agenției în baza prezentului contract.

**C.** Anexa Tabel Proces Verbal formează parte integrantă din contract. Prezentul contract și anexa sa nu vor putea fi modificate sau completate decât prin acordul părților, exprimat în scris.

Prezentul contract a fost încheiat azi \_\_\_\_\_, în localitatea \_\_\_\_\_ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Agentie**

**Proprietar**