



Contract de intermediere vânzare cu reprezentare exclusivă

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

S. C. IMONDO S.R.L., cu sediul social în Timișoara, Calea Martirilor nr. 115, Incubatorul de afaceri, etajul 1, camera 3, județul Timiș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Timiș, sub nr. **J35/1537 din 18.04.2008**, cod fiscal nr. **RO23755416** din **18.04.2008**, reprezentată de _____, cu funcția de administrator, numită în continuare **PRESTATOR**,

și _____ cu sediul în _____, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. _____ cod fiscal _____, legal reprezentată de _____, domiciliat în _____,

tel. _____, având în firmă calitatea de _____, identificat prin actul de identitate tip _____ seria / nr _____, emis de _____, în calitate de **BENEFICIAR** în calitate de vânzător (proprietar) al imobilului menționat mai jos și **BENEFICIAR** de servicii, am negociat și convenit prezentul contract după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Beneficiarul declară că este proprietar cu drepturi depline, fără sarcini, litigii sau vicii de dobândire, al imobilului situat în județul _____, la adresa _____, înscris în CF la nr. _____, număr topografic _____ număr cadastral _____, titlu de proprietate nr _____.

2. Beneficiarul își exprimă voința fermă de a vinde imobilul prin intermediul prestatorului, în condițiile prezentului contract, oferindu-i exclusivitate la prezentare și vânzare pe o perioadă limitată.

3. Imobilul _____ constă _____ în _____

4. La cererea prestatorului, detalii suplimentare despre imobil vor fi precizate într-o fișă a imobilului, alcătuită pe baza declarațiilor proprietarului și confirmată prin semnătură de către proprietar.

5. Dacă prestatorul atrage, informează sau găsește, prin mijloacele proprii de promovare, informare sau investigare, în perioada de exclusivitate, un cumpărător cu care ulterior beneficiarul încheie un acord în vederea vânzării imobilului menționat mai sus, atunci beneficiarul urmează să plătească prestatorului un comision minim de _____, adică _____.

6. Prețul stabilit ca obiectiv al vânzării este de _____ . Proprietarul poate negocia cu cumpărătorii prezenți de către prestator chiar și un preț inferior celui stabilit ca obiectiv. În acest caz, proprietarul se angajează să achite totuși prestatorului comisionul minim de la Cap. II pct. 5.

7. Dacă beneficiarul realizează, în urma vânzării imobilului către un cumpărător prezentat de către prestator, o depășire a prețului stabilit ca obiectiv la Cap. II pct. 6, atunci _____ % adică _____ din ceea ce depășește cifra de _____,

din suma obținută de către beneficiar în urma vânzării imobilului, se constituie în comision către prestator și se adaugă la comisionul menționat la Cap. II pct. 5.

8. Dacă, din diverse motive, beneficiarul solicită desființarea prezentului contract înainte de expirarea perioadei de exclusivitate definite la Cap. VI pct. 2, atunci beneficiarul va achita prestatorului o compensație echivalentă cu 10 (zece) % din comisionul minim datorat conform Cap. II pct 5.

9. Dacă persoana care cumpără imobilul contactează beneficiarul, fără a fi stabilit un raport juridic cu **S. C. IMONDO S.R.L.**, în vederea prezentării imobilului și a ofertei de vânzare a imobilului și se dovedește că acest cumpărător a beneficiat direct sau indirect de pe urma eforturilor de informare și promovare realizate de **S. C. IMONDO S.R.L.**, în vederea vânzării imobilului, atunci beneficiarul datorează prestatorului cel puțin comisionul minim stabilit la Cap. II pct. 5.

10. Dacă beneficiarul găsește în perioada de valabilitate a contractului, prin mijloace proprii, fără nici o legătură cu eforturile de promovare realizate de către prestator, un cumpărător pentru imobilul care face obiectul prezentului contract, atunci se aplică prevederile Cap II pct. 8 sau prestatorul îl va asista pe beneficiar, la cererea acestuia, în negociere și în alte aspecte care țin de competența sa în pregătirea tranzacției iar comisionul datorat de către beneficiar prestatorului, în acest caz, este de _____ din comisionul minim stabilit la Cap. II pct. 5.

11. Beneficiarul achită anticipat prestatorului, ca avans cheltuieli de promovare, suma de _____. În cazul în care beneficiarul va avea de achitat prestatorului, ulterior, alte obligații - conform Cap. II pct. 5, 7, 8 sau 10 - atunci dublul sumei achitate anticipat se va scădea din prima sumă datorată ulterior de către beneficiar prestatorului.

III. CONDIȚII GENERALE

1. În cazul în care prestatorul identifică în perioada de exclusivitate un potențial cumpărător, iar acesta se decide ulterior să cumpere imobilul, atunci cei doi, vânzătorul și cumpărătorul, se vor prezenta la punctul de lucru al prestatorului din Timisoara, Calea Martirilor nr. 115, Incubatorul de afaceri, etajul 1, camera 3, județul Timiș, în vederea încheierii unui precontract de vânzare-cumpărare.

2. Precontractul va fi valabil până la încheierea contractului autentic la Notariatul competent, cu toate consecințele care decurg din acesta.

3. Prin încheierea precontractului de vânzare-cumpărare, se consideră îndeplinit obiectul contractului de intermediere, iar prestatorul este în drept să primească plata serviciilor prestate. Plata comisionului se va realiza în una sau mai multe etape, simultan și proporțional cu tranșele încasate de beneficiar din prețul imobilului.

IV. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

1. Prestatorul va avea dreptul dar și obligația de a face promovare imobilului, precum și ofertei de vânzare a imobilului care face obiectul prezentului contract.

2. Prestatorul va identifica prin mijloacele și strategia proprie de investigare și va atrage prin mijloace publicitare potențiali cumpărători.

3. Prestatorul îl va reprezenta pe beneficiar în relația cu potențialii cumpărători, în vederea realizării vânzării, prin prezentarea imobilului, informare, negocieri.

4. La cererea beneficiarului, prestatorul va oferi consultanță care are legătură directă cu evaluarea imobilului ce face obiectul prezentului contract, precum și informații periodice despre promovare și strategia de vânzare.

5. Prestatorul îl va anunța pe beneficiar în cel mai scurt timp, atunci când identifică cereri de cumpărare compatibile cu oferta beneficiarului sau apropiate de aceasta. Beneficiarul va oferi un răspuns în termenul permis de oferta potențialului cumpărător.

V. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

2 Beneficiarul se obligă să permită vizitarea proprietății la ore, în zile și în condiții rezonabile, de către potențialii cumpărători, însoțiți de reprezentanții prestatorului. La solicitarea prestatorului, beneficiarul se obligă să accepte o întâlnire la punctul de lucru al agenției **S.C. IMONDO S.R.L.**, cu sediul social în Timisoara, Calea Martirilor nr. 115, Incubatorul de afaceri, etajul 1, camera 3, județul Timiș, în termen de 5 zile lucrătoare, pentru negocierea unui orar de vizitare a imobilului care face obiectul prezentului contract.

3 Să pună la dispoziția prestatorului documentația necesară evaluării imobilului și a pregătirii dosarului pentru contractul de vânzare/cumpărare autentic (extras de carte funciară, planuri ale imobilului, decizii judecătorești care dovedesc calitatea de proprietar).

4 Beneficiarul se obligă la plata unui comision către prestator, în condițiile prevăzute în prezentul contract, în cazul în care prestatorul reușește, în perioada de valabilitate a contractului, denumită și perioadă de exclusivitate, identificarea unei persoane fizice sau juridice care ulterior cumpără imobilul.

5 În cazul în care beneficiarul se sustrage prin diverse mijloace, de la plata comisionului sau a unei părți din el către prestator, beneficiarul datorează prestatorului suma neplătită plus 100 % penalități.

6 Să se prezinte la data și la ora stabilite în precontract la Biroul Notarului Public, în vederea perfectării contractului autentic.

7 Să ofere prestatorului exclusivitate la intermedierea vânzării pe toată durata perioadei de exclusivitate prevăzute la Cap VI pct. 2.

8 Să nu modifice oferta de vânzare unilateral și fără a anunța în timp util prestatorul.

VI. DURATA CONTRACTULUI

1. Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de _____.

2. În ceea ce privește clauzele de la Cap. 11 pct 2, 4, 8, 10 și 11; Cap. 1V pct 1, 2, 3, 4 și 5; Cap. V pct 1, 2, 6 și 7, valabilitatea contractului este limitată pentru o perioadă de _____ de la semnarea contractului, denumită **perioadă de exclusivitate**.

3. În toate aspectele diferite de cele prezentate la punctul precedent, contractul este valabil timp de doi ani.

VII. ALTE CLAUZE

1. În caz de litigiu între părți, acesta va fi solutionat pe cale amiabilă sau, dacă acest lucru nu este posibil, prin justiție, la Instanța competentă de la locul încheierii contractului.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract azi, _____, în localitatea _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prestator, semnătura:
SC IMONDO SRL, reprezentată de

Telefon:

Beneficiar, semnătura:

Telefon: