

Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Bine ați venit la www.imolicitatii.ro

Licitațiile online reprezintă o metodă modernă și eficientă de a vinde și cumpăra proprietăți imobiliare. Oferind avantajele licitațiilor tradiționale, cum ar fi rapiditatea și transparența, licitațiile online adaugă și posibilitatea de a licita din confortul propriei locuințe sau birouri, prin intermediul unui computer sau a unui terminal mobil.

Participanții pot urmări evoluția licitației în timp real, astfel încât să aibă control total asupra procesului de licitare și să ia decizii informate în funcție de concurență. De asemenea, licitațiile online elimină riscurile pentru ambele părți, deoarece acestea sunt organizate într-un mediu sigur și securizat.

În plus, avantajele licitațiilor online nu se opresc aici. Licitațiile pot fi o soluție ideală pentru persoanele care locuiesc în afara orașului sau a țării, dar care doresc să participe la licitații de proprietăți imobiliare într-un anumit loc.

În concluzie, licitațiile online sunt o metodă modernă și eficientă de a vinde și cumpăra proprietăți imobiliare.

Cu avantajele lor, acestea sunt o opțiune excelentă pentru cei care doresc să participe la licitații din confortul propriei case sau de la birou, și să obțină o tranzacție rapidă și sigură.

Toate proprietățile noastre sunt disponibile pentru vizualizare online pe imolicitatii.ro, iar proprietățile care urmează să fie vândute prin licitație online sunt prezentate în secțiunea online a site-ului nostru Licitații în Curs.

Veți găsi fotografiile ale proprietății, detalii complete precum și zilele/orele de vizionare a proprietății deschise, împreună cu pachetul legal dacă veți decide să participați la licitație și vă înregistrați ca utilizator.

Dacă găsiți o proprietate care vă interesează, vă rugăm să ne anunțați pentru a vă putea ajuta, contacta cu informații dacă proprietatea este retrasă sau vândută înainte de licitație.

Inițialele numelui dvs vor apărea pe site în secțiunea Istoric Licitații.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Dacă doriți să consultați documentația legală detaliată pentru una dintre proprietăți, va trebui să vă înregistrați pentru a licita și a accepta termenii și condițiile noastre de utilizare a site-ului online.

Pachetul legal este setul de documentație pregătit de specialiștii noștri. Acestea sunt disponibile pentru descărcare prin pagina de documente a proprietății de pe site. Elementele unui pachet legal includ mai multe documente necesare pentru tranzacționare.

Înregistrarea ca utilizator este un proces ușor și poate fi finalizată online. Va trebui să furnizați câteva detalii personale și să încărcați cartea de identitate care să vă arate adresa de domiciliu curentă.

Descărcarea pachetului legal și a altor informații cu caracter confidențial se poate face în baza unei taxe de participare la licitație (vezi secțiunea taxe pentru explicație).

Vizualizările pentru zilele, orele în care proprietățile sunt deschise publicului sunt listate în funcție de proprietate pe site-ul nostru.

Indicat ar fi să vizitați proprietatea în zilele alocate vizionărilor și să luați pe cineva cu dvs. a cărui părere o apreciați, deoarece acest lucru vă va ajuta să analizați mai bine proprietatea, poate luați cu dvs. un profesionist deoarece unele proprietăți vândute la licitație pot necesita lucrări semnificative.

Procedura uzuală pentru vizitarea proprietății licitate este următoarea. Pe spațiul alocat proprietatii in site veți avea posibilitatea să vă programați vizionarea după un proces simplu de înscriere. Participarea la vizionarea proprietății se va face în baza unui formular de înregistrare agreat anterior. În săptămâna premergătoare licitației se vor organiza vizionări în vederea inspectării.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Trebuie să știți că fiecare proprietate are un preț orientativ; acesta este nivelul recomandat la care ar trebui să se deschidă oferta de licitare.

Nu trebuie să vă bazați pe acesta, deoarece în majoritatea cazurilor prețul de rezervă va fi setat peste acest nivel. **Prețul de rezervă** este prețul minim pe care vânzătorul îl va accepta pentru proprietate, iar noi nu avem instrucțiuni să vindem proprietatea sub acest preț. Prețul de rezervă nu este dezvăluit cumpărătorilor, deoarece este un acord contractual între vânzător și licitator. Prețul de rezervă poate fi mai mare în general cu 5-15% sau mai mult față de prețul orientativ.

Atât prețul de rezervă, cât și prețul orientativ pot fi modificate înainte de startul licitației online. Când prețul de rezervă a fost atins va apărea pe site în secțiune dedicată proprietății pulsând cu verde o informare.

Se pot întâlni situații când o proprietate se poate vinde la prețul de rezervă, sub acest preț, sau peste, în funcție de evoluția licitației și desigur cu acceptul vânzătorului (situația când se vinde sub acest preț)

Asigurați-vă că dispuneți de bugetul pentru achiziție înainte de licitația online și includeți toate costurile pe care le veți avea după o ofertă câștigătoare, cum ar fi depozitul de garanție (ajunge la proprietar ca parte din avans), taxa de participare a cumpărătorului (percepute de noi), taxele notariale. Vezi secțiunea taxe.

Asigurați-vă că nu vă depășiți capacitatea de achiziție!

Înainte de licitație trebuie să vă asigurați că aveți pregătite sumele, deoarece va trebui să plătiți imediat depozitul de garanție/rezervare de minim 5% ca parte din avans ori în contul nostru prin virament ori vi se va reține suma pe cardul de debit sau credit. Dacă sunteți declarat cumpărătorul câștigător și vi se poate solicita un rest de 5% ca și completare a avansului în același cont sau în contul vânzătorului după caz, imediat, după semnarea unui precontract acceptat ferm de către vânzător în termen de maxim 24 ore.

Va trebui să plătiți restul prețului de achiziție și taxele așa cum sunt afișate pe proprietatea licitată. Sumele nu sunt returnabile în situația în care nu mai încheideți tranzacția.

Daca doriți să fiți supervizați de către un avocat sau un notar o puteți face încă de la înscrierea la licitație.

Sfaturile și expertiza lor s-ar putea dovedi importante înainte de a vă angaja să cumpărați.

Vă sfătuim să participați la licitație când aveți toate coordonatele clare și pe înțelesul dvs. Noi suntem aici să vă ajutăm dacă ne solicitați.





Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Moduri de licitare.

Ca potențial cumpărător, trebuie să vă înregistrați interesul pentru proprietate, să dispuneți de sumele reprezentând taxa de participare și depozitul de garanție înainte de a licita. După care veți obține aprobarea de a licita.

Puteți licita online sau după caz în sala noastră dedicată, singur după ce v-ați înscris sau reprezentat prin agent imobiliar sau terț. Cu licitarea online live, după ce v-ați înregistrat pentru a licita, puteți urmări numărătoarea inversă a licitației online și puteți plasa oferte live pentru a vă asigura că sunteți ofertantul câștigător. Ofertele se văd în mod transparent pe site la secțiunea Istoric Licitație.

Dacă nu puteți să licitați în direct, puteți înainta în avans oferta cea mai mare direct nouă sau prin agent imobiliar sau terț (va trebui mandatat prin procură). Reprezentantul dumneavoastră vă va anunța dacă a fost atins prețul de rezervă sau nu. Oferim posibilitatea de a licita atât online cât și în sală.

Licitarea Online. Am gândit platforma noastră de licitații online pentru a fi intuitivi, ușor de urmărit și de folosit.

De asemenea, aveți asigurarea că utilizați o platformă sigură fără riscuri. Licitația se desfășoară de obicei timp de trei zile până la ora de finalizare, dar aceasta poate fi flexibilă în funcție de cerințele vânzătorului. Este indicat să urmăriți activitatea de licitare pe Istoric Licitații. Sistemul este setat ca la 15 secunde să actualizeze datele. 500 Euro reprezintă pasul de licitație (incrementarea). Cu toate acestea este recomandat să dați o reîncărcare la pagină pentru a vedea în timp real licitațiile în curs.

Momentul licitației online este clar indicat pe site-ul nostru, iar numărătoarea inversă va fi afișată în timp real. În timpul licitației online, sistemul va prelungi timpul final cu 5 minute după o ofertă venită în ultimul minut pentru a permite licitarea finală până când cea mai mare ofertă rămâne necontestată.

Licitarea în sală. Pe lângă licitarea în varianta online vă oferim posibilitatea participării în format fizic în sala noastră de licitații dedicată. Licitația în sală se desfășoară de obicei în ultima zi stabilită pentru închiderea licitației, până la ora de finalizare. Recomandăm să fiți prezent în sală cu cel puțin 2h înainte de finalul licitației. Momentul și detaliile licitației în sală sunt clar indicate pe site-ul nostru, iar numărătoarea inversă va fi afișată în timp real cu ajutorul proiectoarelor. În sală sunt disponibili agenți licitatori care vă pot ajuta să plasați oferte.

La fel ca în timpul licitației online și la licitația în sală, sistemul va prelungi timpul cu 5 minute după o ofertă pentru a permite licitarea finală până când cea mai mare ofertă rămâne necontestată.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Dacă oferta dumneavoastră a fost cea mai optimă pentru vânzător, vă felicităm pentru achiziția făcută. Dacă aceasta este o licitație necondiționată, vi se va cere să plătiți imediat între 5-10% depozitul de garanție din prețul de achiziție plus orice costuri convenite prin virament. Pentru licitațiile condiționate (unde se cumpără prin credit bancar), la căderea ciocanului virtual vi se va cere să plătiți prin transfer bancar un depozit de garanție/rezervare, într-un cont deținut de IMOLICITAȚII în calitate de reprezentant prin mandat al vânzătorului.

Depozitul de garanție vă oferă dreptul de a oferta/cumpăra proprietatea.

Dacă sunteți desemnat cumpărătorul de succes la licitația necondiționată, va trebui să contactați notarul pentru autentificare, sau să mandați agentul/terțul să facă asta pentru dumneavoastră. Nu există nicio posibilitate de reluare sau renegociere cu licitanții și întreaga tranzacție este transparentă atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători.

Taxele cumpărătorului.

- **Taxa de licitare.** Percepem o taxă de participare de 2500 lei după ce ați văzut proprietatea și sunteți interesat să licitați. Taxa reprezintă un depozit de bună credință pentru a testa interesul real de a licita. Puteți achiziționa una sau mai multe taxe. Fiecare în parte vă dă dreptul de participare la o singură licitație. Bani dvs sunt în siguranță și nu îi pierdeți. Returnăm aceste sume dacă ați participat efectiv și nu ați fost declarat câștigător. Sunt nereturnabile în situația în care sunteți ofertant câștigător și nu finalizați tranzacția sau v-ați înscris la licitație și nu ați participat efectiv prin nicio acțiune la licitație.
- **Depozitul de garanție/rezervare.** Înainte de participarea la licitație trebuie să dispuneți în cont de minim 5% contravaloarea în lei din prețul de listare pentru a licita. Taxa de licitare se scade din tariful procentual a cumpărătorului declarat ofertant castigator. Aceste sume rămân blocate până la sfârșitul licitației. Rețineți că aceste sume pot fluctua în funcție de tranzacție și de cerința vânzătorului. Pe secțiunea dedicată proprietății licitate veți avea explicație cu toate taxele pe care le veți avea de plătit dacă veți fi declarat ofertantul câștigător.

Cum returnăm taxele.

- **Taxa de licitare/participare.** Dacă oferta dumneavoastră nu a fost declarată câștigătoare, contravaloarea taxei de licitare vi se va returna în maxim 48h în funcție de programul bancar. În cazul în care proprietatea care vă interesează nu ajunge la prețul său de rezervă, vă vom contacta dacă sunteți ofertantul sub ofertă. Este posibil să cumpărați proprietatea după încheierea licitației online dacă vânzătorul va accepta oferta.
- **Depozitul de garanție/rezervare.** Sumele înaintate de dvs către noi sunt în siguranță. În ipoteza prin care sunt posibile probleme cu finalizarea tranzacției care țin de culpa vânzătorului, sau nu sunteți ofertantul câștigător, vi se vor returna 100% banii înapoi. Încasăm aceste sume legal pe baza facturii emise. Nu vi se vor returna însă dacă culpa finalizării tranzacției vă aparține.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Vă mulțumim că participați la această Licitație organizată de Platforma ww.imolicitatii.ro. Licitația și transferul proprietăți vor fi guvernate de termenii și condițiile de utilizare a site-ului, termenii și condițiile de vânzare, prin înregistrarea dumneavoastră online sau în persoană.

Ați citit și ați fost de acord cu contractul și termenii licitației.

- Ați inspectat proprietățile sau ați renunțat la posibilitatea de a le inspecta.
- Proprietățile sunt vândute "așa cum sunt"
- Licitația este controlată de licitator.

Pentru a putea licita la proprietatea înscrisă la licitație, ofertanții cumpărători trebuie să aibă un cont înregistrat ca utilizator pe platforma de licitații și să se fi înscris pentru a licita la proprietatea respectivă.

Nu se percepe nicio taxă pentru crearea unui cont, dar este necesară o carte de credit pentru a plăti taxa de listare/participare (2500 lei) și depozitul de garanție/rezervare cerut (minim 5% din prețul de listare, contravaloare lei), explicație mai jos, pentru a putea licita la una din proprietăți

Prin participarea la licitare, recunoașteți față de licitator și vânzător că ați citit și sunteți de acord să fiți obligat de toți termenii și condițiile pentru această vânzare așa cum sunt precizate aici, in termeni si conditiile site-ului si cum sunt prezentate în secțiunea pe Note Cumpărător.

NU LICITAȚI dacă nu ați citit și nu sunteți de acord să fiți obligat să semnați oferta de cumpărare imediat dacă ați fost declarat ofertant câștigător, dacă nu ați citit și nu ați fost de acord cu termenii și condițiile site-ului, termenii și condițiile de vânzare, deoarece acestea vă vor fi opozabile.

Programul de licitație.

Vânzarea este determinată în programul de licitație. Dacă apare o problemă tehnică și o ofertă sau un cumpărător nu este recunoscut sau înregistrat, nu este responsabilitatea vânzătorului sau a licitatorului. Recomandăm să verificați aceste aspecte.

Dacă apare o dispută, licitatorul poate relua licitația la discreția sa și va fi singurul care decide cine poate sau nu poate face o oferta. Orice decizie a licitatorului referitoare la ordinea și derularea licitației va fi considerată finală și fără obligații către orice parte. Licitatorul își rezervă dreptul de a anula sau retrage orice proprietate în orice moment.

Acceptarea vânzătorului

Toate licitațiile sunt supuse aprobării de către vânzător. Ofertele scrise se trimit vânzătorului spre aprobare imediat după terminarea licitației. Solicitățile de vizionare din partea cumpărătorului câștigător după licitație vor fi acceptate așa cum au stabilit părțile.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Procesul de licitație

Licitația începe la prețul nominal de deschidere indicat și este deschisă pentru toți utilizatorii înregistrați și aprobați.

Odată cu startul licitației este deschisă vânzarea și se poate licita prin depunerea de oferte (pasul de licitare este setat la valoare de 500 Euro).

Licitația va continua pentru o perioadă de trei 3 zile pentru fiecare proprietate. Licitația se încheie la o anumită oră prestabilită, așa cum e afișată pe site. Ultima ofertă va fi considerată finală.

Trebuie să dispuneți de un avans de minim 5% până în 10% din prețul cel mai mare ofertat, care va fi plătit vânzătorului parte la finalizarea licitației prin încasarea depozitului de garanție/rezervare fie prin antecontract notarial.

Fiecare proprietate este supusă unei taxe de participare la licitație de 500 lei tva inclus.

Pentru fiecare proprietate percepem în numele vânzătorului un depozit de garanție/rezervare ca parte din avansul de 5-10% menționat anterior.

Toate vânzările sunt supuse confirmării vânzătorului, cu excepția cazului în care se menționează altfel.

În termen de maxim douăzeci și patru de ore imediat după încheierea licitației, Licitatorul vă va contacta dacă sunteți ofertantul câștigător prin e-mail, telefon pentru a furniza documentele necesare pentru semnarea ofertei scrise.

Neîndeplinirea acestor condiții în timpul alocat va duce pierderea depozitului plătit de ofertant, drept daune și penalități conform Termenilor de Vânzare. Dacă doriți ca documentele ce le veți semna să fie revizuite de un avocat, vă rugăm să ne contactați și vă vom pune la dispoziție documentele pentru revizuire, astfel încât să nu întârziati procesul post-licitație.

Aprobarea vânzătorului este de obicei primită în mai puțin de 48-72 ore, de la înmânarea ofertei scrise și noi vă vom anunța imediat cum avem oferta scrisă semnată de vânzător.



Ghidul Cumpărătorului. Ce trebuie să știți înainte de a licita

Dacă cel mai mare ofertant semnează oferta scrisă de cumpărare, face plata în avans a depozitului de garanție și a taxei de participare, dar nu finalizează tranzacția din ORICE motiv (inclusiv, dar fără a se limita la, neplata sumei de cumpărare), cumpărătorul ofertant va renunța la ORICE drept de a finaliza tranzacția și va pierde TOȚI banii plătiți în avans, ca daune lichidate către Vânzător.

VĂ RUGĂM SĂ VĂ INFORMAȚI: Legea îi conferă Vânzătorului dreptul de a intenta acțiuni în justiție împotriva cumpărătorului care refuză să finalizeze tranzacția. Aceasta poate include (dar nu se limitează la) acțiunea de a obliga la finalizarea vânzării.

Trebuie să finalizați tranzacția și să achitați proprietatea în decurs de 30-45 de zile de la acceptare conform înțelegerii agreeate, cu excepția cazului în care Notele Vânzătorului indică altfel.

Accesul și posesia proprietății se realizează numai după încheierea tranzacției.

Contractul se semnează la notarul desemnat.

Persoanele numite în contract și pe actul de proprietate trebuie să fie prezente, cu excepția cazului în care sunt reprezentate de cineva cu putere deplină de reprezentare prin procură.

În calitatea dumneavoastră de cumpărător veți fi responsabil pentru costurile de închidere. Taxele sunt calculate în funcție de valoare la data închiderii contractului la notariat.

Indiferent dacă aveți nevoie de ajutor pentru cumpărare, sfaturi de evaluare pentru alte proprietăți sau doriți să discutăm de ceva neclar, vă rugăm să ne sunați. Echipa noastră este aici pentru a vă ajuta.

