

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare (**Contractul**) este încheiat astăzi (**Data Semnării**), între:

- (1) **GALAXY TABACCO S.A., BUCUREȘTI SUCURSALA FABRICA DE TIGARETE SFANTU GHEORGHE**, în faliment, en faillite, în bankruptcy cu sediul social în București, B-dul Regiei nr.2, corp 23, sector 6, număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/1663/1998, cod de identificare fiscală: RO472585 reprezentată prin lichidator judiciar, **SIERRA QUADRANT filiala București S.P.R.L** cu sediul în Mun.București, str.Traian nr.2, bl.F1, sc.3, ap.3, sector 3, înregistrată la Registrul Societăților Profesionale de Insolvență sub nr. RFOII 0393, cod de identificare fiscală: RO25841122, reprezentată de asociat coordonator **NEACSU OVIDIU**, CNP....., numit în baza.... pronunțată de Tribunalul București în dosar nr. 15430/3/2016, în calitate de vânzător (**Vânzător**);
și
- (2) **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna având cod fiscal 4404605, reprezentat de **Primar ANTAL ÁRPÁD – ANDRÁS**, CNP domiciliat în e, str., jud. posesorul CI seria / nr. eliberată de / in calitate de cumparator (**Cumpărătorul**)

(Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în mod colectiv **Părțile** și în mod individual **Partea**)

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- A. Vânzătorul este proprietarul exclusiv, absolut și legal înregistrat al Imobilului;
- B. Vânzătorul dorește să transfere și Cumpărătorul intenționează să dobândească Imobilul **liber de Sarcini**, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în acest Contract;
- C. Încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare este o operațiune ce se desfășoară în cadrul procedurii de faliment a **VÂNZĂTORULUI** din dosarul nr. **15430/3/2016**, aflat pe rolul Tribunalului București și în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2014,
- D. Procesul verbal al adunării creditorilor debitoarei – **VÂNZĂTORULUI** – din data de 08.12.2020, prin care a fost aprobată modalitatea de valorificare a activelor societății.
- E. Regulamentul de vânzare al imobilului obiect al prezentului, cu mențiunea din cuprinsul acestuia- pct. 5.3, în care se face referire la prevederile legii 422/2001
- F. Procesul verbal de licitație nr. 9097/18.12.2020, prin care s-a stabilit ca pret de vânzare valoarea cuprinsă în cadrul raportului de evaluare nr..... întocmit de.....

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

- G. Bunul imobil ce face obiectul prezentului este clasificat drept monument istoric-Ansamblul "Fabrica de Tutun" - cod CV-II-a-A-13107, conform listei monumentelor istorice 2015, anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului Naional nr. 2828/2015.
- H. Prevederile art. 4 alin 4 din legea 422/2001: "Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării."
- I. Neexercitarea de catre Ministerul Culturii, prin adresa nr. 2413/02.04.2021 a dreptului de preemțiune.
- J. Neexercitarea de catre Consiliul Judetean Covasna, prin adresa nr. 3616/13.04.2021a dreptului de preemțiune.
- K. Exercitarea de catre Municipiul Sfantu Gheorghe, avand in vedere hotararea de Consiliu Local a Municipiului Sfantu Gheorghe, nr. 156/04.05.2021, a dreptului de preemțiune.
- L. Procesul verbal de negociere intervenit intre CUMPARATOR SI VANZATOR la data de 10.05.2021 in care sunt cuprinse termenele de plata a pretului, predarea imobilului, denuntarea contractelor de inchiriere, mentinerea dreptului de ipoteca legala a vanzatorului, eliberarea imobilului de vanzator.
- M. Procesul verbal al adunarii creditorilor VANZATORULUI din data de 03.06.2021, prin care s-a aprobat vanzarea bunului in rate catre CUMPARATOR
- N. Procesele verbale mai sus indicate nu au fost atacate in vederea anularii.

PARTILE AU HOTARAT incheierea prezentului Contract, in urmatoorii termeni si conditii:

1. DEFINITII SI INTERPRETARI

- 1.1 Oriunde sunt folositi in prezentul Contract, cu exceptia cazului in care sunt definiti local sau contextul impune o alta interpretare, termenii scrisi cu litera mare, vor avea semnificatiile:
- **Cartea Funciara** desemnează registrul actelor și faptelor juridice referitoare la imobile care este ținut și care funcționează în conformitate cu Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, astfel cum aceasta a fost republicată și modificată;
 - **Contractul** are înțelesul prevăzut în preambul;
 - **Contul Vânzătorului** înseamnă: contul deschis la
 - **Data Semnării** înseamnă data semnării prezentului Contract;
 - **Imobil** înseamnă bunul imobil, așa cum acesta este descris în Articolul 2.1;

- **Legislatie Aplicabila** inseamna orice legi, regulamente, decrete sau alte acte normative aplicabile pe teritoriul României, emise de autorități române, internaționale, regionale, publice locale sau alte autorități guvernamentale;
- **Liber de Sarcini** înseamnă că Imobilul este liber de sarcini dacă nu există niciun fel de Sarcină care să greveze Imobilul, prezentă sau viitoare, sau dacă sarcinile prezente și/sau viitoare se radiază în baza unei prevederi legale exprese.
- **Sarcina** înseamnă orice pretenție, ipotecă, sarcină (legală sau convențională), drept de retenție, sechestru, gaj, garanție, privilegiu, cesiune cu titlu de garanție, drept de preemțiune, uzufruct, opțiune, angajament, închiriere, subînchiriere, orice drept de folosință sau orice astfel de drepturi ale terților, inclusiv drepturile care deriva din contracte de închiriere, alte drepturi reale, custodie, orice altă garanție, sarcină care garantează obligația oricărei persoane (sau aranjament cu efect similar) sau drept de a folosi sau orice alt drept al terților sau promisiune a unui terț, un aranjament sau obligație referitoare la cele de mai sus, care au ca scop sau efect limitarea în orice mod a dreptului de proprietate, accesul, utilizarea, transferabilitatea sau exercitarea oricărui alt atribut aferent dreptului de proprietate asupra Imobilului, indiferent dacă acestea sunt înscrise sau nu în cartea funciară relevantă.
- **Prețul de Cumpărare** are înțelesul conferit în Articolul 3 din prezentul Contract;
- **Taxe** înseamnă toate taxele și impozitele pe sau legate de Imobil (inclusiv dobânzi și penalități la acestea și inclusiv impozite estimate în legătură cu acestea);
- **Zi Lucrătoare** înseamnă orice zi a anului (altă decât sâmbătă, duminică sau o zi de sărbătoare legală) în care băncile sunt deschise pentru operațiuni în România.

1.2 In prezentul Contract, cu excepția cazului în care Partile consimt în mod diferit sau dacă rezulta altfel din context:

- 1.2.1 Orice obligație a unei Parti de a nu întreprinde o anumită acțiune sau lucru include obligația rezonabilă de a nu permite sau aproba ca respectiva acțiune sau lucru să fie întreprins.
- 1.2.2 Cuvintele care exprimă singularul includ pluralul, iar cuvintele care exprimă pluralul includ și singularul.
- 1.2.3 Titlurile sunt menționate pentru utilitate și referință și nu afectează interpretarea prezentului Contract.
- 1.2.4 Datele și termenele exprimate în zile vor fi interpretate ca referindu-se la zilele calendaristice, cu excepția cazului în care este specificat în mod contrar.
- 1.2.5 O referire la o anumită Clauză, Act Adicional sau Anexa va fi interpretată ca referindu-se la acea Clauză, Act Adicional sau Anexa, care face parte din prezentul Contract.
- 1.2.6 Referirea la un anumit contract va fi interpretată ca o referire la respectivul contract, așa cum acesta a fost modificat.
- 1.2.7 Orice angajament al unei Părți de a nu acționa într-un anumit fel sau de a nu face un anumit lucru include și obligația de a nu permite ca respectiva acțiune să fie întreprinsă sau respectivul lucru să fie făcut.

- 1.2.8 În cazul în care în prezentul Contract se face referire la "zi" sau "zile" fără a face distincție sau precizări suplimentare, aceste referiri vor fi considerate ca fiind la zi sau zile calendaristice.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1 Vanzătorul vinde și transmite prin prezentul Contract către Cumpărător – in domeniul privat - dreptul de proprietate deplin, valabil, necontestat asupra Imobilului liber de sarcini, iar Cumpărătorul cumpără și dobândește de la Vanzător dreptul de proprietate deplin, valabil și necontestat asupra Imobilului liber de sarcini. Se va nota in cartea funciara si dreptul de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe.
- 2.2 Prin **Imobil** se înțelege imobilul situat in intravilanul Mun.Sfantu Gheorghe, str. Kos Karoly nr. 21, fosta Fabrica de Tigarete, jud.Covasna, in scris in **CF nr.27660 a localitatii Sfantu Gheorghe**, la A1 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 compus din teren curti constructii in suprafata de 36.896 mp,
- la A1.1 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din cladire de productie cu hala de fabricatie;
- la A1.2 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din cladire productie extindere;
- la A1.3 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din garaj;
- la A1.4 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din remiza PSI;
- la A1.5 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din centrala termica;
- la A1.6 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din sera;
- la A1.7 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din crematoriu;
- la A1.8 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit tutun;
- la A1.9 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit tutun;
- la A1.10 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit tutun;
- la A1.11 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit lubrifianti;
- la A1.12 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit motorina;
- la A1.13 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din rampa auto;

S-a solicitat autentificarea prezentului inscris

- la A1.14 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din 2 rezervoare combustibil;
- la A1.15 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit de oxygen si carbid;
- la A1.16 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din rezervor apa si statie pompe;
- la A1.17 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit produse finite si rampa;
- la A1.18 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din depozit laminate usoare;
- la A1.19 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din atelier mecanic;
- la A1.20 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din atelier mecanic;
- la A1.21 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din centrala aer comprimat;
- la A1.22 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din vid si tablou electric;
- la A1.23 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din 2 tunuri de racire;
- la A1.24 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din magazine de piese si material cu 2 rampe;
- la A1.25 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din cladire administrativa;
- la A1.26 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din caldare administrativa;
- la A1.27 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din tun apa;
- la A1.28 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din fantana arteziana;
- la A1.29 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din casa poarta;
- la A1.30 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din statie de ventilatie;
- la A1.31 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din teren sport;
- la A1.32 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din vestiar;
- la A1.33 sub nr.top: 122/1/1/2, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/14, 122/15, 122/16/1 – compus din statie de clorizare;

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

- 2.3 Odată cu transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, Vanzătorul transferă Cumpărătorului toate drepturile și beneficiile izvorând orice alte avize, autorizații sau permise obținute cu privire la Imobil, nefiind necesară realizarea unei plăți suplimentare de către Cumpărător în afară de Prețul de Cumpărare indicat mai jos.
- 2.4 Vanzătorul – in calitate de beneficiar al dreptului de ipoteca legala, astfel cum este acesta descris mai jos - isi manifesta prin intermediul prezentului, acordul neechivoc cu privire la obtinerea de catre cumparator a oricaror certificate de urbanism, planuri cadastrale, avize, autorizatii de construire, etc. in vederea edificarii de catre cumparator a oricaror constructii/amenajari/imprejmuiiri pe teren.
- 2.5 Vanzarea se face libera de sarcini sau procese. Se va radia:
- Dreptul de ipoteca in scris in favoarea Ministerul Finantelor Publice Directia Generala a Finantelor Publice Judetul Covasna, in baza procesului verbal de sechestru nr.1629/2003, prin incheierea de CF 1953/08.04.2003 sub C1;
 - Dreptul de ipoteca in scris in favoarea ADMINISTRATIEI FINANTELOR PUBLICE PENTRU CONTRIBUABILI MIJLOCII COVASNA in baza actului nr.744 din 03.02.2010 emis de DGFP Covasna, prin incheierea de CF 2193/04.02.2010 sub C2;
 - Dreptul de ipoteca in scris in favoarea ADMINISTRATIEI FINANTELOR PUBLICE PENTRU CONTRIBUABILI MIJLOCII COVASNA in baza actului nr.6082 din 07.06.2011 emis de MFP ANAF DGFP Covasna, prin incheierea de CF 13313/07.06.2011 sub C3;
 - Dreptul de ipoteca in scris in favoarea ANAF – DIRECTIA GENERALA A MARILOR CONTRIBUABILI – SERVICIUL EXECUTARE SILITA REGIUNEA CENTRU BRASOV in baza actului nr.21 din 06.02.2013 emis de MFP ANAF DGMC SERVICIUL EXECUTARE SILITA REGIUNEA CENTRU BRASOV Covasna, prin incheierea de CF 3042/06.02.2013 sub C4;
 - Dreptul de ipoteca in scris in favoarea PARCHETULUI DE PA LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE – DIRECTIA NATIONALA ANTICORUPTIE in baza sentintei penale nr.43 din 22.01.2013 pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia II Penala prin incheierea de CF 15814/18.06.2015

Sarcinile mai sus mentionate se vor radia, in conformitate cu prevederile art. 91 din Legea 85/2014, transferul dreptului de proprietate urmand a fi facut liber de orice sarcini, precum privilegiu ipoteci, gajuri sau drepturi de retentie, sechestre de orice fel. Fac exceptie de la acest regim masurile asiguratorii dispuse in procesul penal in vederea confiscarii speciale si/sau confiscarii extinse. Dreptul de ipoteca de sub C5 in scris in favoarea PARCHETULUI DE PA LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE – DIRECTIA NATIONALA ANTICORUPTIE se va radia, avand in vedere ca masura asiguratorie NU A FOST DISPUSA IN VEDEREA confiscarii speciale si/sau confiscarii extinse.

3. PREȚUL DE CUMPARARE

- 3.1 Prețul de Cumpărare în schimbul dobândirii dreptului de proprietate asupra Imobilului și a tuturor drepturilor prevăzute în prezentul Contract este echivalentul în RON al sumei de **4.902.157 (patrumilioanenouasutedouamiiunasutacincizecisapte) euro,**

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

la care se adauga TVA in conditiile legii, ce se va achita in lei, la cursul BNR euro/lei din ziua platii, in 4 (patru) transe egale, de cate 1.225.539,25 euro (unmiliondouasutedouazecisicincimiicincisutetreizecisinoua euro si douazecisicinci eurocenti) exigibile la datele de 30.06.2021, 30.12.2021, 30.06.2022, 30.12.2022.

- 3.2 Pretul va fi achitat in contul VANZATORULUI cuprins in anexa 1
- 3.3 Prețul de Cumparare reprezintă prețul total al vânzării Imobilului liber de Sarcini și include toate taxele care pot fi percepute sau impuse Vanzatorului de autoritățile Statului Român.
- 3.4 Vânzătorul se obligă ca în termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare de la data achitării de către Cumpărător a ultimei rate din prețul stabilit, să se prezinte la notarul public pentru a da declarația de radiere a ipotecii ce se va institui asupra imobilului ce face obiectul prezentului.
- 3.5 Partile solicita inscrierea in cartea funciara a dreptului de ipoteca legala al vanzatorului, pentru diferenta de pret ramasa de achitat, in conformitate cu prevederile art. 2386 alin 1 cod civil.

4. PREDAREA BUNURLUI

- 4.1 Partile au convenit ca intrarea in stapanirea de fapt asupra bunului va avea loc in termen de.... zile lucratoare de la data incheierii prezentului, in legatura cu acest aspect partile urmand sa incheie un proces verbal de predare primire.
- 4.2 Bunurile mobile apartinand Vanzatorului, ce se regasesc in imobil, vor fi mentinute in imobil, acestea intrand in custodia Cumparatorului, in legatura cu acestea urmand a se incheia in termen de.... zile lucratoare de la data incheierii prezentului, un proces verbal de custodie, cu mentionarea distincta a bunurilor ce fac obiectul unor masuri asiguratorii (drept de sechestr, ipoteci mobiliare, etc.)

5. DECLARATIILE, GARANTIILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

5.1 Declaratiile garantiile si obligatiile Vanzatorului

- 5.1.1 Vanzatorul nu a ascuns Cumparatorului informatii cu privire la niciun eveniment, conditie sau fapta despre care avea cunostinta si care pot rezulta intr-o incalcare a prezentului Contract.
- 5.1.2 Niciun document furnizat de catre Vanzator Cumparatorului in legatura cu prezentul Contract nu contine afirmatii false sau inexacte, iar Vanzatorul nu a omis vre-o informatie care ar putea face ca declaratiile continute in prezentul Contract sa fie neadevarate sau inexacte in orice modalitate.

- 5.1.3 Investigatia efectuata de catre sau in numele Cumparatorului cu privire la Imobil, precum si orice alta informatie oferita Cumparatorului sau la care Cumparatorul ar putea avea acces sau ar fi putut avea acces in aceasta privinta, nu va invalida, limita sau afecta in mod negativ Garantiile Vanzatorului si nici raspunderea Vanzatorului reglementata in baza prezentului Contract si/sau a Legii Aplicabile.
- 5.1.4 Vanzatorul va garanta Cumparatorul doar impotriva oricarei evictiuni partiale sau totale, in legatura cu Imobilul, provenite din fapta proprie.
- 5.1.5 Vanzatorul NU garanteaza Cumparatorul impotriva viciilor ascunse ale Imobilului – excludere de garantie - in conformitate cu art. 1707 alin 5 cod civil.
- 5.1.6 Dreptul de proprietate asupra Imobilului a fost dobândit de Vanzător in baza legii – HG 834/1991, conform Certificatului de atestare nr. 2238/1998, dreptul de proprietate fiind in scris in CF prin incheierea nr.1230/111.02.1999.
- 5.1.7 Vanzatorul declara prin prezenta ca este de acord cu inscrierea de catre orice societate bancara a unei ipoteci de rang subsecvent in vederea garantarii de catre Cumparator a unui credit bancar ce va fi obtinut in vederea achitarii pretului imobilului.
- 5.1.8 Vanzatorul se obliga ca, pana la data de 31.12.2021 sa elibereze imobilul de bunurile mobile (utilaje, stocuri de marfa, etc) apartinand acestuia.
- 5.1.9 Vanzatorul se obliga ca, in situatia in care eliberarea imobilului de bunurile mobile (utilaje, stocuri de marfa, arhiva, etc) apartinand Vanzatorului nu va avea loc pana cel tarziu data de 31.12.2021, sa achite o chirie, al carui quantum va fi stabilit in functie de valoarea de piata a acesteia.
- 5.1.10 In vederea semnarii si executarii prezentului Contract de catre Vanzator sau in vederea realizarii tranzactiilor prevazute in cadrul acestuia, nu este necesara obtinerea niciunui consimtamant prealabil, aviz, licenta, autorizatie sau instructiune din partea niciunei terte persoane, cu exceptia cazului in care este altfel prevazut in prezentul Contract.
- 5.1.11 Vanzatorul declara si garanteaza faptul ca Imobilul nu a fost retras din circuitul civil, nu a facut obiectul vreunei proceduri de expropriere si nicio astfel de procedura nu a fost notificata Vanzatorului si nici nu a fost propusa Vanzatorului o asemenea procedura de preluare in schimbul unei despagubiri, si a fost in posesia Vanzatorului in mod continuu de la momentul achizitiei acesteia pana la momentul semnarii prezentului Contract.
- 5.1.12 Vanzatorul garanteaza ca nu exista pretentii in curs si nicio pretentie nu a fost notificata Vanzatorului cu privire la inscrierile in Cartea Funciara a Imobilului sau la limitele acestuia.
- 5.1.13 Vanzatorul se afla in posesia intregului Imobil si nicio persoana nu este in vreun fel indreptatita sa foloseasca sau sa ocupe Imobilul, cu exceptia contractelor de inchiriere (locatiune) nr. 241/23.12.2019 incheiat cu ASOCIATIA ERDELY -1 HIT GYULEKEZETE si nr. 3/25.05.2016 incheiat cu PERPITS ANTONIUS-

ADAMEUS-THOMAS, ce sunt cesionate catre Cumparator, acesta subrogandu-se in drepturile Vanzatorului.

- 5.1.14 Vanzatorul declara si garanteaza ca: Imobilul este identificat, situat si granituit astfel cum rezulta din Extrasul de carte funciara de autentificare nr. eliberat de OCPI- Covasna. BCPI Sfantu Gheorghe si limitele din documentatia mentionata sunt limitele reale ale Imobilului.
- 5.1.15 Nu exista suprapuneri sau dispute cu niciun coproprietar sau proprietar vecin sau posesor cu privire la granituirii sau servituti, drepturi sau mijloace de acces sau alte drepturi privind Imobilul, si nici nu au fost litigii notificate Vanzatorului in acest sens.
- 5.1.16 Imobilul are acces direct, liber de orice fel de sarcini si nerestricționat la drumurile publice si nu sunt necesare nici un fel de drepturi de servitute pentru exploatarea, utilizarea sau accesul de la si catre Imobil

5.2 Declaratiile garantiile si obligatiile Cumparatorului

- 5.2.1 Cumparatorul este o societate legal infiintata, cu existenta valabila si conforma Legii Aplicabile.
- 5.2.2 Cumparatorul are autoritatea necesara potrivit documentelor sale constitutive in vederea semnarii si executarii prezentului Contract si a oricaror documente si contracte mentionate in prezentul si necesar a fi semnate si executate de acesta conform prezentului Contract. Prezentul Contract, semnat si executat in mod legal de catre Cumparator, este valabil si obligatoriu pentru Cumparator, opozabil Cumparatorului in conformitate cu termenii sai.
- 5.2.3 Niciun document furnizat de catre Cumparator Vanzatorului in legatura cu prezentul Contract nu contine afirmatii false sau inexacte, iar Cumparatorul nu a omis vreo informatie care ar putea face ca declaratiile continute in prezentul Contract sa fie neadevarate sau inexacte in orice modalitate
- 5.2.4 Cumparatorul respecta Legea Aplicabila in toate aspectele legate de achizitionarea Proprietatii, inclusiv dar fara a se limita la natura legala a fondurilor folosite pentru achizitie.
- 5.2.5 Cumparatorul se obliga sa achite pretul integral al vanzarii, in conditiile, cuantumul si termenele prevazute in prezentul.
- 5.2.6 Cumparatorul va permite depozitarea intregii arhive a vanzatorului intr-un spatiu ce va fi stabilit de comun acord de catre parti, pana la data platii integrale a pretului, aceasta urmand a fi apoi preluata de lichidatorul judiciar, accesul in spatiul de arhiva il vor avea doar reprezentantii lichidatorului judiciar.
- 5.2.7 Cumparatorul se obliga sa asigure paza bunului imobil si a bunurilor mobile existente in acesta, pe cheltuiala proprie.
- 5.2.8 Cumparatorul se obliga sa asigure Vanzatorului accesul la bunurile mobile proprietatea Vanzatorului ce se regasesc in imobil, precum si la spatiul de arhiva.

- 5.2.9 Cumparatorul, in calitate de custode al bunurilor mobile, nu va putea fi tinut in niciun fel raspunzator de degradarea/pieirea acestora datorata uzurii fizice, neintretinerii sau depozitarii defectuoase a acestora, raspunderea cu privire la aceste bunuri fiind in sarcina Vanzatorului.
- 5.2.10 In vederea semnarii si executarii prezentului Contract de catre Vanzator sau in vederea realizarii tranzactiilor prevazute in cadrul acestuia, nu este necesara obtinerea niciunui consimtamant prealabil, aviz, licenta, autorizatie sau instructiune din partea niciunei terte persoane, cu exceptia cazului in care este altfel prevazut in prezentul Contract.
- 5.2.11 Riscul pieirii bunului si toate cheltuielile generate de dreptul de proprietate, sunt, de la momentul incheirii prezentului, in sarcina Cumparatorului.

6. CONFIDENTIALITATE

- 6.1 Fiecare Parte se obligă să păstreze confidențialitatea (cu excepția cazului în care prevederi din prezentul Contract vor trebui dezvăluite autoritatilor publice, instanțelor de judecată), în orice moment după Data Semnării și să nu dezvăluie, comunice, publice, divulge, transfere sau utilizeze, în mod direct sau indirect, în interes propriu sau în orice alte scopuri, nicio informație primită sau obținută ca urmare a încheierii sau aducerii la îndeplinire a prezentului Contract, sau furnizate de către sau în numele oricărei Părți în cursul negocierilor care au dus la, prezentul Contract și care privesc negocierile referitoare la acesta, obiectul și/sau prevederile prezentului Contract sau Proiectul.
- 6.2 Interdicția prevăzută la art. 6.1 de mai sus nu se aplică dacă:
- 6.2.1 Informațiile au fost de domeniu public înainte să fie furnizate Părții relevante sau, după ce au fost furnizate Părții respective, au devenit de domeniu public altfel decât ca urmare a (i) încălcării de către Partea respectivă a acestei clauze sau (ii) încălcării unei obligații de confidențialitate de către divulgator, în cazul în care încălcarea era cunoscută de către Partea respectivă;
- 6.2.2 Dezvăluirea este necesară în vederea respectării Legii Aplicabile sau în cadrul unui eventual litigiu;
- 6.2.3 Dezvăluirea către consultanții juridici, tehnici, contabili și fiscali și furnizorii de servicii în legătură cu Proiectul și angajații Părților, sub condiția ca respectivele persoane să fie tinute de obligația de confidențialitate conform prezentului Contract.
- 6.3 Părțile înțeleg și acceptă faptul că pentru derularea prezentului Contract este necesară dezvăluirea și prelucrarea unor date cu caracter personal, cum ar fi, dar fără a se limita, nume, prenume, cod numeric personal, adresă de domiciliu, serie și număr carte de identitate, cetățenie, adresă de e-mail, număr de telefon, semnătură, funcție etc.
- 6.4 Fiecare Parte autorizează cealaltă Parte și garantează acesteia să prelucreze/că prelucrează datele personale cu respectarea reglementărilor legale în vigoare, pentru și în legătură cu semnarea, executarea, încetarea prezentului Contract.

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

- 6.5 Cu excepția obligațiilor legale, a aceloră în relație cu autoritățile, a obligațiilor contractuale, respectiv a drepturilor care revin fiecărei Părți, a exercitării propriilor drepturi, a posibilităților de a își realiza efectiv activitatea/de a funcționa, datele personale dezvăluite de Părți în temeiul prezentului Contract, nu pot fi utilizate, prelucrate pentru niciun alt scop care nu are legătură cu semnarea, derularea/executarea, încetarea prezentului Contract.
 - 6.6 Fiecare Parte asigură și garantează față de cealaltă Parte, faptul că datele personale dezvăluite în derularea prezentului Contract, au fost obținute în mod legal de la prepusul/prepușii săi (angajați).
 - 6.7 Părțile înțeleg și acceptă faptul că fiecare Parte va avea calitatea de operator în ceea ce privește datele personale primite de la cealaltă Parte în derularea prezentului Contract, și că orice nerespectare a obligațiilor care îi revin uneia dintre Părți în legătură cu acestea, atrage angajarea răspunderii Părții în culpă, atât față de cealaltă Parte, cât și față de persoana vizată, conform prevederilor prezentului Contract și reglementărilor legale în vigoare.
 - 6.8 În derularea prezentului Contract, Părțile se obligă să respecte actele normative în vigoare emise la nivel european și/sau național în legătură cu prelucrarea datelor cu caracter personal.
- 7. DIVERSE**
- 7.1 Dacă orice prevedere a prezentului Contract se dovedește a fi ilegală, nevalabilă sau imposibil de fi pusă în executare conform Legii Aplicabile:
 - 7.1.1 Prevederea ilegală, nevalabilă sau imposibil de fi pusă în executare, va fi înlocuită, prin acordul Partilor, ca parte a prezentului Contract cu o prevedere similară în conținut cu prevederea ilegală, nevalabilă sau imposibil de fi pusă în executare, pe cât posibil și legal; și
 - 7.1.2 Legalitatea, valabilitatea și posibilitatea de a pune în executare celelalte prevederi nu vor fi afectate sau diminuate.
 - 7.2 Orice comunicare între Parti conform sau în legătura cu prezentul Contract se va face în scris și va fi transmisă prin curier, cu confirmare de primire, în acest caz, existând obligația de a se transmite și o copie scanată a acesteia prin e-mail, conform datelor de contact ale Partilor
 - 7.3 Fiecare Parte va face toate eforturile necesare pentru a trimite, emite și executa documentele cerute în mod rezonabil de către cealaltă Parte pentru punerea în executare a prevederilor prezentului Contract.
 - 7.4 Imobilul se transmite liber de orice sarcină, proces sau obligații de plată, având în vedere prevederile art. 91 din Legea 85/2014, precum și faptul că orice creditor al averii debitorului, inclusiv furnizorii de utilități, etc., se poate îndrepta împotriva averii debitoare prin înscrierea la masa credală.
 - 7.5 În vederea încheierii prezentului nu este necesară prezentarea certificatului de atestare fiscală, având în vedere prevederile art. 159 alin 7 din Codul de procedură fiscală

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

- 7.6 In conformitate cu prevederile art. 8 din Legea 372/2005, la incheierea prezentului nu este obligatorie prezentarea unui certificat de performanta energetica a imobilului constructie.
- 7.7 Neinsistenta oricarei Parti, in oricare sau mai multe situatii, asupra indeplinirii oricaruia dintre termene, obligatii sau conditii ale prezentului Contract nu va constitui o renuntare sau abandonare a oricarui drept sau pretentie obtinuta sau rezultata din prezentul Contract sau a indeplinirii viitoare a oricarui astfel de termen, obligatie sau conditie, iar o astfel de inactiune nu va afecta in nici un fel valabilitatea prezentului Contract sau drepturile si obligatiile Partilor.
- 7.8 Prezentul Contract va fi guvernata de si interpretata in conformitate cu legile din Romania.
- 7.9 Orice disputa care rezulta din sau in legatura cu prezentul Contract, inclusiv incheierea, executarea sau incetarea sa va fi solutionata pe cale amiabila, de catre Parti. In cazul in care Partile nu solutioneaza disputa in mod amiabil, se vor adresa instantelor judecatoresti de drept comun.
- 7.10 Prezentul Contract si documentele intocmite, ale caror forme sunt atasate ca Anexe si Acte Aditionale sau la care se face referire vor constitui intregul contract intre Parti privind tranzactiile avute in vedere si vor inlocui toate negocierile, intelegerile si acordurile anterioare.
- 7.11 Contractul este incheiat in limba romana.
- 7.12 Fiecare Parte va suporta propriile costuri si cheltuieli rezultand din negocierea, semnarea si perfectarea prezentului Contract, incluzand, dar fara a se limita la toate onorariile si cheltuielile aferente oricaror avocati, mandatar, reprezentanti si alti consultanti. Pentru evitarea oricarei neclaritati, Cumparatorul va achita onorariul de autentificare.
- 7.13 Vanzatorul declara in mod expres ca este de acord cu radierea dreptului de proprietate de pe numele sau si cu intabularea prezentului Contract in Cartea Funciara a Imobilului. Formalitatile de publicitate imobiliara vor fi indeplinite de catre notarul public instrumentator, conform Legii nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- 7.14 In conformitate cu prevederile art. 2545 si urmatoarele din Codul Civil, toate termenele prevazute in prezentul Contract in interiorul carora Vanzatorul trebuie sa intreprinda o actiune, sa se abtina de la o activitate sau sa exercite un drept vor fi considerate termene de decader.
- 7.15 Fiecare Parte isi asuma in mod expres si se obliga sa suporte oricare si toate riscurile rezultate din oricare si din toate evenimentele viitoare, incluzand evenimentele neprevazute si exceptionale, care ar putea afecta echilibrul contractual, valoarea drepturilor si obligatiilor sale, sau cheltuielile necesare pentru executarea acestora, indiferent de cat de mult au crescut costurile pentru executarea propriilor obligatii sau de cat de mult s-a diminuat valoarea contraprestatiei primite si de cat de oneroasa a devenit executarea obligatiilor sale. Astfel de evenimente includ, dar nu se limiteaza la: fluctuatii ale pietei imobiliare, recesiune economica etc. In acest sens, Partile renunta in mod expres si

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris

irevocabil la orice drept, pretenție sau acțiune în legătura cu art. 1271 din Codul Civil și se angajează în mod absolut și irevocabil să își execute obligațiile din prezentul Contract indiferent de interferența unor evenimente care ar putea fi cuprinse în definiția impreviziunii.

7.16 Prezentul Contract are efecte în favoarea și va fi obligatoriu pentru Părți și în favoarea și obligatoriu pentru succesorii Părților.

7.17 Noi, Părțile, declarăm că suntem de acord cu toate prevederile prezentului Contract și că acestea reprezintă întocmai voința noastră și declarăm că am negociat toate clauzele și prevederile Contractului și le acceptăm în mod expres, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) exemplare duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

