

## CONTRACT DE VÂNZARE SUB CONDITIE SUSPENSIVA

Prezentul contract de vânzare (**Contractul**) este incheiat astazi ..... (**Data Semnarii**), între:

(1) **IAME TRADE SRL**, cu sediul in Municipiul Sacele, strada Zizinului nr. 14, judetul Brasov, inregistrata la Oficiul National al Registrului Comertului sub nr. J08/175/2014, avand cod unic de inregistrare 13543750, **reprezentata prin administrator .....**, in calitate de 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 prin....., in calitate de cumparator

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

### AVÂND ÎN VEDERE:

- A. Vânzătorul este proprietarul exclusiv, absolut și legal înregistrat al Imobilelor;
- B. Vânzătorul dorește sa transfere si Cumparatorul intentioneaza sa dobandeasca Imobilele libere de Sarcini, potrivit termenilor si conditiilor prevazute in acest Contract;
- C. Hotararea nr. .... a Consiliului Local al Municipiului Sfantu-Gheorghe, privind achizitionarea de catre Municipiul Sfantu-Gheorghe a imobilelor descrise mai jos;
- D. Decizia adunarii generale a asociatilor vanzatoarei din data de 07.11.2024
- E. Procesul verbal al comisiei de negociere desemnata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 332/2020 și 446/2024,

**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 vor avea semnificatiile :

1.1.1 **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;

1.1.2 **Contractul** are înțelesul prevăzut în preambul;

1.1.3 Contul Vanzatorului inseamna: contul nr. .... deschis la Banca .....

1.1.4 **Data Semnării** înseamnă data semnării prezentului Contract;

1.1.5 **Imobilele** înseamnă bunurile imobile, situate in **intravilanul mun. Sfantu Gheorghe, str. Constructorilor nr.1, și str. Lt. Pais David, FN, jud. Covasna :**

1.1.5.1 înscris în **CF nr. 25515 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1613/c/1/1/2, compus din teren intravilan cu suprafața de 3.705 mp,

categoria de folosință: curți construcții, la A1.1 sub nr. cadastral 25515-C1, construcție industrială și edilitară: hală de montaj aparataj cu anexă pasarelă, regim de înălțime P, P+2, P+3, suprafață construită la sol de 1.682,2 mp, suprafață construită desfășurată de 4.618,1 mp, edificată în anul 1983, la A1.2 sub nr. cadastral 25515-C2, situat în aceeași locație, construcție industrială și edilitară: depozit semifabricație și produse, cu anexe și garaj, regim de înălțime P, suprafață construită la sol și desfășurată de 89,7 mp, edificată în anul 1983.

1.1.5.2 înscris în **CF nr. 25516 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1635/2/2/2, 1635/3/a, 1635/3/b, 1638/1/3/2/5, 1733/2, compus din teren intravilan cu suprafața totală de 18.753 mp, categoria de folosință: curți construcții, la A1.1 sub nr. cadastral 25516-C1, construcție administrativă și social-culturală: tribună, regim de înălțime P, edificată în anul 1986, suprafață construită desfășurată de 731,1 mp, la A1.2 sub nr. cadastral 25516-C2, construcție administrativă și social-culturală: vestiar cu tribună și depozit, regim de înălțime P, edificată în anul 1983, suprafață construită desfășurată de 667,8 mp, la A1.3 sub nr. cadastral 25516-C3, construcție anexă: grup sanitar, regim de înălțime P, edificată în anul 1983, suprafață construită desfășurată de 11,7 mp, la A1.4 sub nr. cadastral 25516-C4, construcție anexă: decantor, regim de înălțime S, edificată în anul 1983, suprafață construită desfășurată de 11,8 mp.

1.1.5.3 înscris în **CF nr. 27620 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1635/4/3, compus din teren intravilan cu suprafața de 286 mp, categoria de folosință: drum acces

1.1.5.4 înscris în **CF nr. 27621 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1721/2, compus din teren intravilan cu suprafața de 3.479 mp, categoria de folosință: curți construcții

1.1.5.5 înscris în **CF nr. 27624 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1638/1/3/2/3, compus din teren intravilan cu suprafața de 1.046 mp, categoria de folosință: drum acces.

1.1.5.6 înscris în **CF nr. 27625 a localității Sfântu Gheorghe**, la A1 sub nr. cadastral/topografic 1638/1/3/2/4, 1635/4/2, compus din teren intravilan cu suprafața de 7.018 mp, categoria de folosință: curți construcții

1.1.6 **Legislație Aplicabila** înseamnă orice legi, regulamente, decrete sau alte acte normative aplicabile pe teritoriul României, emise de autorități române, internaționale, regionale, publice locale sau alte autorități guvernamentale;

1.1.7 **Liber de Sarcini** înseamnă că Imobilele sunt libere de sarcini dacă nu există niciun fel de Sarcină care să greveze Imobilele, prezentă sau viitoare;

1.1.8 **Sarcina** înseamnă orice pretenție, ipotecă, sarcină (legală sau convențională), drept de retenție, sechestrul, 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 Imobilelor, indiferent dacă acestea sunt înscrise sau nu în cartea funciară relevantă.

1.1.9 **Prețul de Cumpărare** are înțelesul conferit în Articolul **PREȚUL DE CUMPARARE** din prezentul Contract;

1.1.10 **Taxe** înseamnă toate taxele și impozitele pe sau legate de Imobile, precum și orice fel de obligații stabilite de legea română ca urmare a încheierii prezentului contract și includ, dară fără a se limita la: taxa pe valoarea adăugată, impozit pe profit/venit, impozit pe proprietate, contribuții către bugetul de stat sau bugetul local (inclusiv dobânzi și penalități la acestea și inclusiv impozite estimate în legătură cu acestea);

1.1.11 **Conditia suspensiva** a prezentului contract se materializeaza in plata pretului de catre Cumparator in conditiile si la termenele cuprinse in prezentul contract.

1.2 In prezentul Contract, cu exceptia cazului in care Partile consimt in mod diferit sau daca rezulta altfel din context:

1.2.1 Orice obligatie a unei Parti de a nu intreprinde o anumita actiune sau lucru include obligatia rezonabila de a nu permite sau aproba ca respectiva actiune sau lucru sa fie intreprins.

1.2.2 Cuvintele care exprima singularul includ pluralul, iar cuvintele care exprima pluralul includ si singularul.

1.2.3 Titlurile sunt mentionate pentru utilitate si referinta si nu afecteaza interpretarea prezentului Contract.

1.2.4 Datele si termenele exprimate in zile vor fi interpretate ca referindu-se la zile calendaristice, cu exceptia cazului in care este specificat in mod contrar.

1.2.5 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.

## 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Vanzătorul vinde și transmite, **sub conditia platii integrale a pretului**, prin prezentul Contract, către Cumpărător 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. **Dreptul de proprietate va face parte din domeniul privat al Municipiului Sfantu Gheorghe.**

2.2 Prin **Imobil** se înțeleg bunurile imobile descrise la pct. 1.1.5 din prezentul contract, inscrise in cartile funciare nr. 25515, 25516, 27620, 27621, 27624, 27625 a localitatii Sfantu Gheorghe

2.3 Partile inteleg ca obiectul vanzarii este indivizibil prin conventia partilor, plata partiala a pretului neputand conduce la indeplinirea conditiei suspensive pentru anumite imobile/cote din imobile a caror valoare ar fi acoperita prin plata partiala a pretului de catre Cumparator.

## 3. PRETUL DE CUMPARARE

3.1 Prețul de Cumpărare datorat de Cumpărător Vanzătorului în schimbul dobândirii dreptului de proprietate asupra Imobilulelor și a tuturor drepturilor prevăzute în prezentul Contract este echivalentul in RON al sumei de **913.000 (nouasutetrisprezecemii) Euro.**

3.2 Prețul de Cumparare reprezintă prețul total al vânzării Imobilulelor libere de Sarcini și include toate taxele care pot fi percepute sau impuse Vanzatorului de autoritățile locale sau centrale, astfel incat Cumpărătorul nu va putea fi obligat sa suporte si nici nu va putea beneficia de nicio modificare a pretului datorat modificarii cuantumului taxelor/unor impuneri ulterioare de taxe catre vanzator de catre autoritatile competente.

- 3.3 Plata pretului se va realiza in 2 (doua) transe, astfel: suma de **450.000 (patrusutecincizecimii) euro se va achita cel tarziu la data de 31.12.2024, iar suma de 463.000 (patrusutesaizecisitreimii) euro se va achita cel tarziu la data de 31.03.2025.**
- 3.4 Plata pretului se va realiza in lei, la cursul oficial leu/euro comunicat de B.N.R. in ziua platii, in contul Vanzatorului.
- 3.5 Partile, cunoscand consecintele ce privesc falsul in declaratii, cele privind simulatia in acte, prevederile Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declaram pe propria raspundere ca pretul declarat in prezentul act este cel real si ca insistam in perfectarea contractului la pretul de mai sus.

#### **4. DECLARATIILE GARANTIILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

##### **4.1 Declaratiile garantiile si obligatiile Vanzatorului**

###### **4.1.1 Generale**

4.1.1.1 Vanzatorul cunoaste si accepta faptul ca Cumparatorul incheie acest Contract in considerarea garantiilor oferite de Vanzator si indeplinirii obligatiilor Vanzatorului, care sunt esentiale pentru Cumparator la incheierea prezentului Contract.

4.1.1.2 Niciun document furnizat de catre Vanzator Cumparatorului in legatura cu prezentul Contract nu contine afirmatii false sau inexacte, iar Vanzatorul nu a omis vreo informatie care ar putea face ca declaratiile continute in prezentul Contract sa fie neadevarate sau inexacte in orice modalitate

###### **4.1.2 Aprobări**

4.1.2.1 Vanzatorul este persoana juridica ce are deplina capacitate de exercitiu

4.1.2.2 Prezentul Contract a fost semnat in mod legal de catre Vanzator si este valabil si obligatoriu pentru Vanzator, opozabil Vanzatorului.

4.1.2.3 In vederea semnarii si executarii prezentului Contract de catre Vanzator sau in vederea realizarii tranzactiilor prevazute in cadrul acestuia, au fost realizate toate procedurile stautare ale Vanzatorului si 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

###### **4.1.3 Titlul de Proprietate**

4.1.3.1 Vanzatorul are titlu legal si valabil asupra intregului Imobil. Imobilulele au fost dobandit cu buna-credinta de catre Vanzator. Vanzatorul este singurul proprietar indreptatit sa dispuna de intregul Imobil, asa cum sunt acestea inscrise in Cartile Funciare relevante.

4.1.3.2 Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobandit astfel:

- (a) Imobilul inscris in CF 25515 a localitatii Sfantu Gheorghe a fost dobandit cu titlu de aport in natura la capitalul social al societatii, in baza actului aditional autentificat sub nr. 1551/31.05.2002 de notar public Szen Maria, ce a fost inscris in Registrul Comertului in baza incheierii nr. 3875/06.06.2002 pronuntate de judecatorul delegat de Tribunalul Covasna la Oficiul

Refistrului Comertului al jud. Covasna, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea Funciară conform încheierii nr. 3360 din 17.06.2002.

- (b) Imobilele inscrise in : CF 25516 a localitatii Sfantu Gheorghe, CF 27620 a localitatii Sfantu Gheorghe, CF 27621 a localitatii Sfantu Gheorghe, CF 27624 a localitatii Sfantu Gheorghe, CF 27625 a localitatii Sfantu Gheorghe au fost dobandite cu titlu de aport in natura la capitalul social al societatii, in baza actului adițional autentificat sub nr. 358/12.02.2002 de notar public Szen Maria, ce a fost inscris in Registrul Comertului in baza incheierii nr. 808/12.02.2002 pronuntate de judecatorul delegat de Tribunalul Covasna la Oficiul Registrului Comertului al jud. Covasna, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea Funciară conform încheierii nr. 772 din 14.02.2002, fiind rezultate din dezlipirea imobilului initial inscris in CF 4440 a localitatii Sfantu Gheorghe, in baza actului de dezlipire autentificat sub nr. 3541/....2002 de notar public Szen Maria.

4.1.3.3 Vanzatorul se afla in posesia actelor originale care stabilesc drepturile acestuia asupra Imobilului

4.1.3.4 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.

4.1.3.5 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.

4.1.3.6 Vanzatorul se afla in posesia intregului Imobil si nicio persoana nu este in vreun fel indreptatita sa foloseasca sau sa ocupe Imobilul.

#### 4.1.4 **Sarcini**

4.1.4.1 Nu exista drepturi ale tertilor (inclusiv ale autoritatilor publice) neinregistrate, referitoare la Imobil. Vanzatorul declara ca nu exista vreun alt acord incheiat anterior precum antecontracte, promisiuni unilaterale, promisiuni bilaterale sau pacte de optiune de natura a indisponibiliza Imobilul. Totodata, Vanzatorul garanteaza ca nu exista drepturi de preemtiune sau de preferinta aplicabile dreptului de proprietate asupra Imobilului si nu exista contracte de inchiriere/comodat sau orice fel de contracte de acordare a unui drept de folosinta asupra Imobilului.

4.1.4.2 Nu exista nicio interdictie de construire sau alta sarcina sau drept al unui tert, si nu exista nicio cale ferata sau utilitati subterane sau supraterane care sa traverseze orice portiune a Imobilului. Dupa cunostinta Vanzatorului, nu exista nicio servitute neinregistrata sau alt drept neinregistrat asupra Imobilului sau dreptul de a folosi, exploata sau de a face sapaturi pe teren.

4.1.4.3 Imobilul nu a fost si nici nu este in prezent clasat ca monument istoric, fiind inasa inclus in zona de protectie a sitului arheologic cod RAN: 63401,04:”Situl arheologic de la Sfantu Gheorghe Espresteto” astfel cum rezulta din certificatele de urbanism nr. 430, 431, 432, 433, 434, 435 din data de 18.09.2024 emise de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

4.1.4.4 Imobilul nu este grevat de sarcini sau procese cu exceptia celor descrise mai jos, astfel cum rezulta din extrasele de carte funciara pentru autentificare nr..... emise de OCPI Covasna, BCPI Sfantu Gheorghe, ce se mentin :

- (a) Imobilul in scris in CF 25516 a localitatii Sfantu Gheorghe beneficiaza de un drept de servitute de trecere asupra imobilelor cu nr. topografic 1638/1/3/2/3 și 1635/4/3.
- (b) Imobilul in scris in CF 27620 a localitatii Sfantu Gheorghe este grevat cu drept de servitute de trecere in favoarea imobilelor cu nr. top. 1635/2/2/2,1635/3/a,1635/3/3,1638/1/3/2/5,1733/2 din CF nr. 25516 Sf.Gheorghe, cu nr. top. 1638/1/3/2/4,1635/4/2 din CF nr. 18114 Sf.Gheorghe, cu nr. top. 1721/2 din CF nr. 27621 Sf. Gheorghe, cu nr. top. 1632/1/5/c/2/2,1638/1/3/2/1 din CF nr. 19966 Sf. Gheorghe, cu nr. top. 1633,1634,1638/1/3/2/2 din CF nr. 19650 Sf. Gheorghe si cu nr. top. 1635/4/1 din CF nr. 29662 Sf. Gheorghe
- (c) Imobilul in scris in CF 27621 a localitatii Sfantu Gheorghe beneficiaza de un drept de servitute de trecere asupra imobilului cu nr. top 1635/4/3 din CF.nr. 27620 Sf. Gheorghe și imobilului cu nr top 1638/1/3/2/3 din CF nr. 27624 Sf. Gheorghe
- (d) Imobilul in scris in CF 27624 a localitatii Sfantu Gheorghe este grevat cu drept de servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. top 1635/2/2/2, 1635/3/a, 1635/3/b, 1638/1/3/2/5, 1733/2( A+3) din CF nr. 25516 Sf. Gheorghe, cu nr top 1638/1/3/2/4, 1635/4/2( A+4) din CF nr. 18114 Sf. Gheorghe, cu nr top 1721/2(A+5) din CF nr. 27621 Sf. Gheorghe, cu nr. top 1632/1/5/c/2/2, 1638/1/3/2/1 ( A+6) din CF nr. 19966 Sf. Gheorghe și cu nr top 1633, 1634, 1638/1/3/2/2 ( A+7) din CF nr. 19650 Sf. Gheorghe.
- (e) Imobilul in scris in CF 27625 a localitatii Sfantu Gheorghe beneficiaza de un drept de servitute de trecere asupra imobilului cu nr. top 1635/4/3 din CF nr. 27620 Sf. Gheorghe și imobilului cu nr top 1638/1/3/2/3 din CF nr. 27624 Sf. Gheorghe

#### 4.1.5 **Limitele Imobilului, accesul la imobil**

4.1.5.1 Vanzatorul declara si garanteaza ca: Imobilul este identificat, situat si granituit conform Schița Imobil anexă la Extrasele de carte funciara de autentificare eliberate de OCPI- Covasna, BCPI Sfantu Gheorghe si limitele din documentatia mentionata sunt limitele reale ale Imobilului

4.1.5.2 Nu exista suprapuneri sau dispute cu niciun coproprietar sau proprietar vecin sau posesor cu privire la granituri sau servituti, drepturi sau mijloace de acces sau alte drepturi privind Imobilul, si nici nu au fost litigii notificate Vanzatorului in acest sens

4.1.5.3 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

#### 4.1.6 **Starea Imobilului, Urbanism, Utilitati**

4.1.6.1 Nu exista nici o notificare scrisa comunicata Vanzatorului cu privire la Imobil sau la orice activitate desfasurata in legatura cu aceasta sau pe aceasta, cu privire la vreo posibila incalcare a legislatiei legate de urbanism si nu exista structuri subterane care pot afecta ius aedificandi pe Imobil sau care pot duce la: (i) reducerea suprafetei construibile a Imobilului; sau (ii) constituirea oricaror Sarcini asupra oricarei parti a Imobilului, astfel cum rezulta din certificatele de urbanism nr. 430, 431, 432, 433, 434, 435 din data de 18.09.2024 emise de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

4.1.6.2 Imobilele sunt situate in intravilanul mun. Sfantu Gheorghe, str. Constructorilor nr.1, și str. Lt. Pais David FN, jud. Covasna

4.1.6.3 Imobilul este înregistrat legal la autoritatile fiscale relevante în numele Vânzatorului si toate taxele si impozitele obligatorii catre orice autoritate publica cu privire la Imobil au fost platite integral, astfel cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr. .... emis de Directia Generala Economica si Fiscala a Municipiului Sfantu Gheorghe

4.1.6.4 Imobilul este conectat la rețeaua publica de canalizare, apa, electricitate si gaz metan, predarea imobilului urmand a se face de catre Vanzator fara datorii catre furnizorii de utilitati sau terti

4.1.6.5 Vanzatorul nu a primit nicio notificare precum ca Imobilul nu respecta legislatia aplicabila in materie de sanatate, salubritate publica, incendii, mediu inconjurator, siguranta, urbanism, constructii, sau alte legi, ordonante sau regulamente aplicabile Imobilului. Nu exista nicio incalcare de catre Vanzator a legislatiei aplicabile Imobilului

#### 4.1.7 **Mediul**

4.1.7.1 Nu exista nicio incalcare a legislatiei mediului in ceea ce priveste Imobilul. Utilizarea Imobilului potrivit destinatiei sale nu este contrara legislatiei mediului

4.1.7.2 Imobilul nu este poluat sau contaminat in orice alt mod, conform prevederilor legislatiei mediului.

4.1.7.3 Nu exista obligatii speciale sau specifice (cum ar fi cele in baza vreunui program de mediu) legate de protectia mediului in legatura cu Imobilul

4.1.7.4 Nicio substanta periculoasa sau poluanta, conform legislatiei aplicabile nu este sau nu a fost produsa, transportata sau stocata pe Imobil de catre Vanzator cu nerespectarea legislatiei mediului. Nu exista sau nu a existat nicio notificare sau investigatie cu privire la orice incalcare sau presupusa incalcare a legislatiei mediului de la orice autoritate in legatura cu Imobilul in perioada in care Vanzatorul

a fost proprietarul Imobilului, acesta din urma neavand cunostinta de existenta niciunei astfel de notificari sau investigatii in perioada anterioara dobandirii Imobilului.

#### **4.1.8 Litigii, contracte de locatiune**

4.1.8.1 Vanzatorul confirma faptul ca nu exista procese, proceduri arbitrale, cereri, actiuni, proceduri sau investigatii in curs, in suspendare sau iminente in legatura cu sau afectand Imobilul

4.1.8.2 Nu exista niciun temei valid pentru astfel de proceduri arbitrale, cereri, actiuni, procese, proceduri sau investigatii, din cunostintele sale

4.1.8.3 Imobilul nu face obiectul vreunui litigiu in curs, procedura arbitrala, de urmarire sau altor proceduri legale in curs in fata vreunei autoritati publice, indiferent de temeiul legal, inclusiv, dar fara limitare la Legea nr. 10/2001, Legea nr. 18/1991 (cu modificarile ulterioare) sau Legea nr. 1/2000, iar Vanzatorul nu are cunostinta de vreun argument pentru astfel de cereri si/sau solicitari, din partea oricarei autoritati, mostenitori, creditorii sau orice alte terte persoane privind drepturi asupra unei parti sau asupra intregului Imobil.

4.1.8.4 Imobilul sau parti din acesta nu fac obiectul vreunui contract de locatiune.

4.1.9 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.

4.1.10 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.

4.1.11 Vanzatorul va garanta Cumparatorul impotriva oricarei evictiuni pariale sau totale, in legatura cu Imobilul, in conformitate cu Art. 1695 si urm. din Codul Civil Roman.

4.1.12 Vanzatorul garanteaza Cumparatorul impotriva viciilor ascunse ale Imobilului, in conformitate cu Art. 1707 si urm. din Codul Civil Roman.

4.1.13 Vanzatorul se obliga ca, la momentul incasarii pretului integral al contractului sa dea o declaratie in forma autentica prin care sa recunoasca primirea pretului integral al vanzarii, in baza careia sa se intabuleze definitiv in cartea funciara dreptul de proprietate al Cumparatorului.

4.1.14 Vanzatorul se obliga sa isi indeplineasca cu buna credinta toate obligatiile ce rezulta din prezentul contract si din legislatia aplicabila si incidenta acestui contract

#### **4.2 Declaratiile garantiile si obligatiile Cumparatorului:**

4.2.1 Cumparatorul se obliga sa achite Pretul vanzarii in quantumul, la termenul si in modalitatea stabilita la clauza 3 din prezentul contract

4.2.2 Cumparatorul are autoritatea necesara 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.

4.2.3 Cumparatorul se obliga sa achite toate cheltuielile cu privire la imobil incepand cu data intrarii in stapanirea acestuia.

4.2.4 Cheltuielile privind incheierea prezentului sunt in sarcina Cumparatorului.

4.2.5 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. STAPANIREA DE DREPT SI DE FAPT A IMOBILULUI, RISCUL PIEIRII BUNULUI.**

5.1 Transferul din patrimoniul Vanzatorului in patrimoniul Cumparatorului, al dreptului de proprietate se va face la data indeplinirii conditiei suspensive (plata integrala a pretului), dreptul de proprietate al Cumparatorului urmand a retroactiva incepand cu data incheierii prezentului contract.

5.2 Intrarea in stapanirea de fapt a imobilului se va realiza pe baza unui proces verbal de predare primire cel mai tarziu la data de.... Vanzatorul fiind obligat sa suporte pana la acel moment toate cheltuielile cu privire la imobil.

5.3 Riscul pierii bunului este in sarcina Vanzatorului, riscul urmand a fi suportat de Cumparator de la momentul dobandirii de catre acesta a dreptului de proprietate conditionat si de intrarea in stapanirea de fapt (posesia efectiva) a imobilului.

## **6. ASPECTE PRIVIND CONDITIA SUSPENSIVA, SANCTIUNI.**

6.1 Neindeplinirea conditiei suspensive constand in plata pretului, la termenele in conditiile si in cuantumul prevazut in cadrul prezentului, se materializeaza in acelasi timp in conditie rezolutorie a prezentului contract, astfel incat, in situatia neplatii oricareia dintre transe, in termen de cel mult 60 zile de la scadenta, prezentul se va rezolventa deplin drept, fara punere in intarziere si fara indeplinirea unei alte formalitati, dreptul de proprietate nu se va consolida in patrimoniul Cumparatorului, partile fiind repuse in starea anterioara incheierii prezentului, concomitent cu restituirea de catre Cumparator a tuturor sumelor incasate cu titlu de pret de la Vanzator, obligatia de restituire fiind exigibila la momentul rezolutiunii prezentului.

6.2 In situatia indeplinirii conditiei suspensive, dreptul de proprietate al Cumparatorului se va considera a fi dobandit, cu efect retroactiv, de la data incheierii prezentului, astfel incat toate actele indeplinite de catre Vanzatorul sub conditie rezolutorie se vor desfiinta, iar toate actele indeplinite de catre Cumparatorul sub conditie suspensiva se vor mentine/consolida.

6.3 Vanzatorul este de acord cu **inscrierea provizorie a dreptului de proprietate al Cumparatorului** in cartea funciara, dreptul de proprietate urmand a se constitui in patrimoniul acestuia iar inscrierea in cartea funciara a acestui drept sa devina definitiva conditionat de indeplinirea conditiei suspensive, astfel cum a fost aceasta convenita de catre parti.

## **7. DIVERSE**

- 7.1 Dacă orice prevedere a prezentului Contract se dovedeste a fi ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare conform Legii Aplicable:
- 7.1.1 Prevederea ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare, va fi inlocuita, prin acordul Partilor, ca parte a prezentului Contract cu o prevedere similara in continut cu prevederea ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare, pe cat posibil si legal; si
- 7.1.2 Legalitatea, valabilitatea si posibilitatea de a pune in executare celelalte prevederi nu vor fi afectate sau diminuate.
- 7.2 Fiecare Parte va face toate eforturile necesare pentru a trimite, emite si executa documentele cerute in mod rezonabil de catre cealalta Parte pentru punerea in executare a prevederilor prezentului Contract.
- 7.3 Neinsistentă oricarei Parti, in oricare sau mai multe situatii, asupra indeplinirii oricarui 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 niciun fel valabilitatea prezentului Contract sau drepturile si obligatiile Partilor.
- 7.4 Prezentul Contract va fi guvernat de si interpretat in conformitate cu legile din Romania.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 Fiecare Parte va suporta propriile costuri si cheltuieli rezultand din negocierea, semnarea și 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.
- 7.8 Vânzătorul declară în mod expres că este de acord cu inscrierea provizorie a dreptului de proprietate al Cumparatorului in Cartea Funciara a Imobilului in baza prezentului contract si cu inscrierea definitiva a dreptului acestuia de proprietate la momentul platii integrale a pretului. Formalitățile de publicitate imobiliara vor fi îndeplinite de către notarul public instrumentator, conform Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 7.9 În conformitate cu prevederile art. 2545 și următoarele din Codul Civil, toate termenele prevăzute în prezentul Contract în interiorul cărora Vânzătorul trebuie să întreprindă o acțiune, să se abțină de la o activitate sau să exercite un drept vor fi considerate termene de decădere.
- 7.10 Fiecare Parte își asumă în mod expres și se obligă să suporte oricare și toate riscurile rezultate din oricare și din toate evenimentele viitoare, incluzând evenimentele neprevăzute și excepționale, care ar putea afecta echilibrul contractual,

valoarea drepturilor și obligațiilor sale, sau cheltuielile necesare pentru executarea acestora, indiferent de cât de mult au crescut costurile pentru executarea propriilor obligații sau de cât de mult s-a diminuat valoarea contraprestației primite și de cât de oneroasă a devenit executarea obligațiilor sale. Astfel de evenimente includ, dar nu se limitează la: fluctuații ale pieței imobiliare, recesiune economică etc. În acest sens, Părțile renunță în mod expres și 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.

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

7.12 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 10 (zece) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 6 (șase) se transmit către BCPI Sfântu Gheorghe și 3 (trei) exemplare duplicate s-au eliberat părților.

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOR,**