

**PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE CUMPĂRARE
SUB CONDITIE SUSPENSIVA**

Prezentul antecontract de vânzare-cumpărare se încheie având în vedere:-----
Hotărârea nr. _____ emisă de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, la data de _____;

Raportul de evaluare al imobilului ce face obiectul prezentului, întocmit de către **Evaluator Autorizat Kuna Adriene**

Prezenta promisiune bilaterală de vânzare cumpărare (denumită în continuare "Antecontractul"), a fost încheiată astăzi _____ (denumită în continuare "Data Semnării") de către și între:

Parohia UNITARIANĂ Sfântu Gheorghe în calitate de promitent vânzător (denumit în continuare "**Promitentul - Vânzător**"),

Și

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** denumită în continuare "**Promitentul-Cumpărător**"), fiecare dintre cei de mai sus denumiți în cele ce urmează în mod individual "**Partea**" și împreună "**Părțile**"

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- a. Promitentul Vânzător este proprietarul exclusiv, absolut legal și nedisputat al Imobilelor (astfel cum acestea sunt definite mai jos), denumite în mod colectiv- **imobilul**
- b. Promitentul Vânzător intenționează să vândă și Promitentul Cumpărător intenționează să cumpere Imobilul conform termenilor și condițiilor descrise în prezentul Antecontract.

PRIN URMARE, având în vedere toate declarațiile, garanțiile, obligațiile și înțelegerile din prezentul Antecontract, Părțile au hotărât după cum urmează:

1. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

În acest Antecontract, termenii vor avea semnificațiile următoare, cu excepția situației în care contextul impune o altă interpretare sau există prevederi contrare:

"**Zi Lucrătoare**" înseamnă orice zi, alta decât o zi de sâmbătă, duminică sau o sărbătoare legală în România în care băncile sunt deschise și își desfășoară activitatea în România

"**Condiții Suspensive**" înseamnă condițiile suspensive prevăzute în articolul 2 prevăzute în favoarea Promitentului Cumpărător.

"**Sarcini**" înseamnă orice privilegii, gajuri, ipoteci, drepturi reale acordate terților, datorii în legătură cu Imobilul, precum și orice servituți, servituți de trecere, drepturi de folosință sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra Imobilului, drepturi de preempțiune, contracte de închiriere, orice restricții sau orice înțelegere care are drept scop sau drept efect limitarea în orice fel a dreptului de proprietate, de folosință, posibilitatea de a transfera sau de a exercita orice alt atribut legat de dreptul de proprietate asupra Imobilului, precum și orice pretenții, litigii, proceduri de arbitraj, acțiuni în justiție sau proceduri administrative în legătura cu Imobilul.

"**Daună**" înseamnă oricare și toate pierderile și daunele directe și indirecte, previzibile sau neprevizibile, fuctele, inclusiv beneficiile nerealizate (*lucrum cessans*) și profitul nerealizat, cheltuielile voluptorii, pierderea potențialelor aranjamente comerciale, a clienței sau pierderea oportunităților de afaceri.

- "Termenul de Finalizare"** înseamnă termenul de 30 zile de la data îndeplinirii condițiilor suspensive, dar nu mai mult de **6 luni**, la care Părțile se angajează să încheie CVC având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului sub condiția respectării de către Promitentul Vânzător a tuturor Condițiilor și/sau a renunțării de către Promitentul Cumpărător la acestea. Termenul este prevăzut în mod exclusiv în beneficiul Promitentului Vânzător, astfel încât, îndeplinirea condițiilor suspensive va genera în termen de 30 zile de aceasta, exigibilitatea obligației de a cumpăra (asadar inclusiv de a plăti pretul) a Promitentului Cumpărător
- "Imobil"** înseamnă proprietățile imobiliare identificate astfel:
Teren situat în Sfântu Gheorghe – Zona Câmpul Frumos, identificat în CF nr. 42080 Sfântu Gheorghe nr.cad 42080, nr.tarla 30, nr. parcelă 366/8 în suprafață de 38.600 mp.
- "Prețul de Cumpărare"** înseamnă suma ce urmează a fi plătită de Promitentul Cumpărător pentru dreptul de proprietate asupra Imobilului, stabilită la articolul 6 de mai jos
- "CVC"** înseamnă contractul final de vânzare, având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului de la Promitentul Vânzător către Promitentul Cumpărător, încheiat în formă autentică între Părți, care va conține cel puțin garanțiile și declarațiile din prezentul.
- "Taxe"** înseamnă impozitele, taxele, impunerile, și taxele guvernamentale de orice tip, fie plătibile direct, fie prin reținere la sursă, incluzând fără limitare, taxe și impozite pe proprietate, impozitul pe venit, impozitul pe profit, taxa pe valoare adăugată, împreună cu orice dobânzi, penalități sau taxe suplimentare impuse de către orice entitate guvernamentală.

2 . OBIECTUL ANTECONTRACTULUI

Promisiunea de a vinde și de a cumpăra Imobilul

Promitentul Vânzător se obligă în mod irevocabil să vândă la Termenul de Finalizare Promitentului Cumpărător, dreptul de proprietate asupra Imobilului, liber de orice Sarcini, iar Promitentul Cumpărător se obligă să cumpere Imobilul, liber de orice Sarcini, la Termenul de Finalizare sub condiția respectării tuturor Condițiilor Suspensive și/sau a renunțării (în tot sau în parte) de către Promitentul Cumpărător la acestea.

Părțile agreează ca la Termenul de Finalizare, Promitentul Vânzător și Promitentul Cumpărător se angajează să semneze CVC în formă autentică, prin care dreptul de proprietate asupra Imobilului se va transfera de la Promitentul Vânzător la Promitentul Cumpărător. Părțile agreează în măsura în care Condițiile Precedente nu sunt respectate, Promitentul Cumpărător va avea drepturile prevăzute de articolul 4 de mai jos.

Dacă, până la perfectarea CVC în formă autentică, va surveni decesul vreuneia dintre Părți, obligațiile asumate prin prezentul vor fi preluate de către moștenitori.

3. ISTORICUL IMOBILULUI

Promitentul Vânzător, declară, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, precum și prevederile legale privind înșelăciunea în convenții, că a dobândit dreptul de proprietate asupra Proprietății, prin **Titlu de proprietate nr.42955 din 24.01.2006** emis de CJSDP Covasna.

4. EXCLUSIVITATE. INTERDICȚII

Pe perioada de valabilitate a prezentului Anteccontract, Promitentul Vânzător se obligă:

să nu încheie nicio promisiune de vânzare, niciun contract de vânzare sau niciun alt tip de contract sau înțelegere, indiferent de denominare, prin care Promitentul Vânzător transferă sau se angajează să transfere dreptul de proprietate asupra Imobilului (sau o parte din aceasta) sau orice atribute ale dreptului de proprietate asupra Imobilului;

să nu instituie niciun fel de Sarcini asupra Imobilului (sau asupra nici unei părți din acesta) cu excepția (dacă este cazul) celor exclusiv în favoarea Promitentului Cumpărător; să nu inițieze, să nu se angajeze sau să nu continue, dacă s-a angajat până la semnarea prezentului

Antecontract, alte tranzacții, de orice natură ar fi acestea, referitoare la Imobil ori situația juridică sau de fapt a acestuia;

- să furnizeze Promitentului Cumpărător orice fel de asistență necesară, sau utilă pentru evaluarea Imobilului, precum și a oricăror alte informații și documente solicitate sau care ar putea fi solicitate de către Promitentul Cumpărător, sau de către reprezentanții acestuia;

- să nu intre în negocieri sau tranzacții care ar putea afecta sau limita dreptul de proprietate al Promitentului Vânzător asupra Imobilului, sau care ar putea avea un impact negativ asupra tranzacției reflectate în prezentul Antecontract sau asupra obligațiilor Promitentului Vânzător asumate în prezentul Antecontract;

- să nu întreprindă niciun fel de măsuri care ar putea schimba natura juridică, economică și /sau tehnică a Imobilului (incluzând fără limitare orice operațiune de dezmembrare a oricărei părți a Imobilului);

5. ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCİARĂ

Promitentul Vânzător prin prezentul aprobă, acceptă și împuternicește notarul public să efectueze toate formalitățile necesare legate de înscrierea/notarea în cartea funciară relevantă a Imobilului prezentul Antecontract, precum și a tuturor interdicțiilor prevăzute în articolul 1.3 de mai sus, în baza dispozițiilor art. 902 și următoarele din Codul Civil, precum și a dispozițiilor relevante din Legea nr. 7/1996.

6. PREȚUL DE CUMPĂRARE

Prețul de Cumpărare pentru transferul către Promitentul Cumpărător a dreptului de proprietate exclusiv și liber de orice Sarcini asupra Imobilului, precum și a posesiei depline asupra Imobilului este stabilit prin prezentul Antecontract de către Părți la suma de **285.640 LEI**.

Părțile agreează că ordinul de plată semnat va ține loc de chitanță descărcătoare de primire a Prețului de Cumpărare.

Promitentul Vânzător se obligă ca în termen de 2 (două) Zile Lucrătoare de la data semnării CVC, să furnizeze Promitentului Cumpărător un extras de cont care să ateste plata Prețului de Cumpărare.

Toate plățile în contul bancar al Promitentului Vânzător se vor efectua prin transfer bancar, în valuta LEI.

Promitentul Vânzător este de acord prin prezentul ca în situația în care tranzacția va fi în orice mod și pentru orice motive calificată ca purtătoare de TVA, respectivul TVA va fi exclusiv în sarcina Promitentului Cumpărător, acesta fiind responsabil pentru plata acestuia. Orice alte TAXE vor fi în sarcina Promitentului Vânzător .

7. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI AL POSESIEI

Părțile convin că transferul dreptului de proprietate și al posesiei asupra Imobilului de la Promitentul Vânzător la Promitentul Cumpărător, libere de orice Sarcini, se va realiza în baza CVC, la data semnării acestuia, fără a fi necesare alte formalități.

8. CONDITII SUSPENSIVE

8.1. Definirea condițiilor suspensive

Obligația Promitentului Cumpărător de a achiziționa Imobilul și de a semna CVC depinde de îndeplinirea integrală a Condițiilor Suspensive la care se face referire în prezentul (sau la care Promitentul Cumpărător a renunțat în mod expres, integral sau parțial), la Termenul de Finalizare, îndeplinirea acestor Condiții Suspensive fiind semnificativă și esențială pentru prezentul Antecontract.

Condițiile Suspensive de mai jos sunt stipulate exclusiv în beneficiul Promitentului Cumpărător care poate (dar nu are obligația de a) renunța la oricare dintre acestea.

a. Extras de carte funciară

Furnizarea de către Promitentul Vânzător Promitentului Cumpărător a unui extras de carte funciară, valabil și actualizat, care atestă faptul că Promitentul Vânzător este proprietarul exclusiv al Imobilului și faptul că Imobilul este liber de orice Sarcini.

b. Certificate Fiscale

Furnizarea de către Promitentul Vânzător a unui certificat fiscal valabil care să ateste faptul toate Taxele cu privire la Imobil sau fost plătite și nu există niciun fel de obligații restante.

c. Exactitatea garanțiilor și declarațiilor

La data semnării prezentului Anteccontract, toate garanțiile și declarațiile date de Promitentul Vânzător prin prezentul Anteccontract sunt corecte, complete și exacte și vor continua să fie corecte, complete și exacte până la și incluzând data semnării CVC.

d. Caracterul intravilan al terenului

La data semnării CVC, Promitentul Vânzător va prezenta un certificat de urbanism din care să rezulte faptul că terenul face parte din intravilanul MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA.

8.2. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR SUSPENSIVE

În cazul în care Condițiile Suspensive sunt îndeplinite la Termenul de Finalizare, Părțile vor se vor întâlni în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la Termenul de Finalizare.

8.3. NEÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR SUSPENSIVE

În cazul în care, oricare dintre Condițiile Suspensive, menționate mai sus, nu au fost îndeplinite până la Termenul de Finalizare, Promitentul Cumpărător are dreptul să opteze în mod liber pentru una dintre măsurile următoare:

- a. să renunțe la îndeplinirea Condițiilor Suspensive și să hotărască încheierea CVC, în baza unei notificări transmise în prealabil Promitentului Vânzător, nefiind necesar vreun alt acord al Promitentului Vânzător pentru renunțarea respectivă, dacă renunțarea este posibilă.
- b. să considere că prezentul Anteccontract încetează de plin drept, prin transmiterea unei notificări scrise Promitentului Vânzător, fără a fi necesară îndeplinirea altor formalități, fără a fi necesară punerea în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată (pact comisoriu prevăzut de art. 1553 Cod Civil), și fără nicio obligație din partea Promitentului Cumpărător în legătură cu, sau care decurge din încetarea prezentului Anteccontract.

9. OBLIGAȚII CONTRACTUALE

Promitentul Cumpărător se obligă să cumpere imobilul în condițiile și la termenul prevăzute în cuprinsul prezentului. Totodată, acesta se obligă să plătească prețul vânzării. Totodată, toate cheltuielile necesare introducerii în intravilan a terenului cu titlu de exemplu, dar fără a se limita la: plata taxelor/onorariilor, lucrări de identificare cadastrală, întocmire documentații, PUZ, etc. precum și toate diligentele privind realizarea operațiunilor de mai sus operațiunile de mai sus vor fi în sarcina Promitentului Cumpărător.

Promitentul Vânzător se obligă să vândă imobilul în condițiile și la termenul prevăzute în cuprinsul prezentului.

În cazul în care, deși Condițiile Suspensive sunt îndeplinite în mod corespunzător, în conformitate cu prezentul Anteccontract, Promitentul Vânzător nu se prezintă, indiferent de motiv, în fața notarului public, în vederea semnării CVC, sau refuză să semneze CVC, cealaltă Parte are dreptul de a solicita pronunțarea unei hotărâri de către instanța de judecată, hotărâre care va avea valoare de contract de vânzare-cumpărare a Imobilului, cu plata Prețului de Cumpărare.

În cazul în care, deși Condițiile Suspensive sunt îndeplinite în mod corespunzător, după încheierea Anteccontractului Promitentul Cumpărător nu se prezintă, indiferent de motiv, în fața notarului public, la Termenul de Finalizare, în vederea semnării CVC, sau refuză să semneze CVC, cealaltă Parte are dreptul de a solicita pronunțarea unei hotărâri de către instanța de judecată, hotărâre care va avea valoare de contract de vânzare-cumpărare a Imobilului, cu plata Prețului de Cumpărare.

Toate drepturile și obligațiile Părților din prezentul Anteccontract, se vor transmite și succesorilor în drepturi ai acestora.

10. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

10.1. Declarațiile și garanțiile Promitentului Vânzător

Promitentul Vânzător confirmă și este de acord că Promitentul Cumpărător a încheiat prezentul Anteccontract în baza tuturor declarațiilor și garanțiilor Promitentului Vânzător, și declară și garantează că nu are cunoștință de niciun eveniment care ar putea determina Promitentul Cumpărător să nu încheie tranzacția sau să încheie tranzacția în condiții diferite dacă ar avea cunoștință de astfel de acțiuni, fapte, evenimente, modificări sau circumstanțe.

Promitentul Vânzător garantează că fiecare garanție din prezentul Antecontract este reală și exactă și nu este în mod intenționat de natură a induce în eroare.

Promitentul Vânzător are capacitatea deplină de a semna și executa obligațiile și/sau angajamentele asumate în baza prezentului Antecontract și de a finaliza tranzacția prevăzută de acesta și a luat toate măsurile necesare și/sau obligatorii pentru a semna prezentul Antecontract și de a-și îndeplini obligațiile și/sau angajamentele în baza prezentului Antecontract și de a exercita drepturile care îi revin în baza prezentului Antecontract.

Promitentul Vânzător declară și garantează:

a. Promitentul Vânzător este proprietarul unic, absolut, legal și nedisputat al Imobilului și deține titlu de proprietate valabil, legal și opozabil terților cu privire la aceasta.

b. Imobilul este liber de orice Sarcini.

c. Imobilul are statutul de „proprietate privată” și nu a fost transferat, în totalitate sau în parte, în domeniul public sau privat al statului printr-un act normativ sau în orice alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, fiind în mod legal și permanent în proprietatea și posesia Promitentului Vânzător de la data achiziției acestuia până în prezent, și nu există niciun fel de obstacole/restricții în ceea ce privește înstrăinarea acestuia.

d. Imobilul are datele de identificare, localizarea și vecinătățile descrise în documentația cadastrală aprobată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, și nu există pretenții formulate sau iminente cu privire la vecinătățile sau vecinii Imobilului; de asemenea, în legătură cu Imobilul nu există pretenții formulate sau iminente cu privire la vecinătățile și/sau vecinii acestuia.

e. Nici Imobilul și nici o parte a acestuia nu fac obiectul niciunei dispute sau proceduri de arbitraj în derulare în fața oricărei instanțe, al oricărei acțiuni juridice, investigații sau alte proceduri juridice de acest tip care a fost inițiată indiferent de motivul invocat în legătură cu aspectul respectiv, și nu există niciun pericol din partea niciunei persoane sau autorități centrale sau locale de a iniția orice fel de acțiuni în acest scop și nicio astfel de persoană sau autoritate nu ar avea nicio justă cauză sau motiv de a iniția orice acțiune de acest fel; Imobilul nu a făcut obiectul niciunei pretenții de restituire nici în baza prevederilor Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 sau a unei alte legi speciale de restituire sau a prevederilor generale ale Codului Civil

f. Promitentul Vânzător nu a înstrăinat Imobilul și nicio parte din acesta, nu a adus Imobilul ca aport la capitalul social al niciunei societăți, și nici nu a creat în favoarea vreunui terț niciun drept de garanție reală asupra Imobilului sau asupra oricăror părți ale acestuia, nici direct nici indirect, printr-un reprezentant sau împuternicit.

g. Promitentul Vânzător nu a încheiat nicio promisiune de vânzare a Imobilului sau a oricărei părți din acestea către nicio altă persoană, nici prin încheierea unui pre-contract de vânzare-cumpărare nici prin încheierea unor promisiuni de vânzare și Promitentul Vânzător nu a acordat niciunui terț niciun drept de prima opțiune sau drept de prioritate, drept de prim refuz sau drept de preempțiune cu privire la Imobil sau la orice părți ale acestuia. Nici Imobilul și nicio parte a acestuia nu fac obiectul vreunui acord de închiriere, asociere, acord de constituire a unei asocieri în participatiune și nici nu face obiectul vreunei înțelegeri care ar putea afecta în orice fel dreptul de folosință și/sau posesia asupra acestuia.

h. Imobilul deține accesul deplin, legal și nerestricționat la drumurile publice și nu sunt necesare niciun fel de servituți pentru exploatarea sau utilizarea sau accesul la Proprietate.

i. Imobilul nu face obiectul niciunor limitări de natură istorică, arheologice, hidrologice sau de mediu (inclusiv în considerarea zonelor naturale protejate) și al niciunor alte limitări care pot prejudicia dreptul deplin și exclusiv de proprietate și folosința liniștită a Imobilului sau a oricărei părți a acestuia și/sau abilitatea de a dispune sau de a construi de Imobilul

j. Nu există structuri subterane aferente Imobilului, cum ar fi bunecare sau conducte pentru utilități publice.

k. Promitentul Vânzător a furnizat toate documentele, informațiile și datele care permit Promitentului Cumpărător să aibă o imagine corectă și reală asupra situației legale, financiare și tehnice a Imobilului.

10.2. Declarațiile și garanțiile Promitentului Cumpărător

Promitentul Cumpărător confirmă și este de acord că Promitentul Vânzător a încheiat prezentul Antecontract în baza tuturor declarațiilor și garanțiilor Promitentului Cumpărător, și declară și garantează că nu are cunoștință de niciun eveniment care ar putea determina Promitentul

Vânzător să nu încheie tranzacția sau să încheie tranzacția în condiții diferite dacă ar avea cunoștință de astfel de acțiuni, fapte, evenimente, modificări sau circumstanțe.

Promitentul Cumpărător garantează că fiecare garanție din prezentul Anteconract este reală și exactă și nu este în mod intenționat de natură a induce în eroare.

Promitentul Cumpărător are capacitatea deplină de a semna și executa obligațiile și/sau angajamentele asumate în baza prezentului Anteconract și de a finaliza tranzacția prevăzută de acesta și a luat toate măsurile necesare și/sau obligatorii pentru a semna prezentul Anteconract și de a-și îndeplini obligațiile și/sau angajamentele în baza prezentului Anteconract și de a exercita drepturile care îi revin în baza prezentului Anteconract.

11. CESIUNE

În orice moment până la semnarea CVC, Partile nu vor putea transmite drepturile și obligațiile rezultând din prezentul Anteconract către orice alt terț.

12. DIVERSE

12.1. Legea aplicabilă și soluționarea disputelor

Prezentul Anteconract va fi guvernat de și interpretat în conformitate cu legile din România. Orice dispută care se naște în legătură cu prezentul Anteconract va fi soluționată pe cale amiabilă în termen de 30 de zile de la nașterea respectivei dispute. Dacă soluționarea amiabilă nu este posibilă, disputa se va soluționa de către instanțele de judecată competente

12.2. Notificări

Orice notificare sau comunicare care se transmite conform prezentului Anteconract poate fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire către Partea destinatară la adresa acesteia indicată în preambulul prezentului Anteconract sau la alta adresa comunicată în scris celorlalte Părți în conformitate cu acest articol.

12.3. Modificări

Părțile agreează în mod expres că orice modificare a prezentului Contract va fi considerată valabilă doar dacă se realizează în scris, în forma autentică.

12.4. Costuri și onorarii

Costurile legate de autentificarea de către notarul public a prezentului Anteconract și a CVC vor fi plătite și suportate de Promitentul Cumpărător, iar impozitul pe venitul realizat din transferul proprietății imobiliare se va datora și plăti de Promitentul Vânzător în condițiile Codului Fiscal.

12.5. Alte Prevederi

Noi, Părțile contractante, declarăm, pe propria noastră răspundere, cunoscând prevederile legale privind falsul în declarații, că am citit prezenta promisiune, care reprezintă voința noastră, iar declarațiile pe care le-am făcut, corespund adevărului.