

CONTRACT DE REZERVARE

Partile:

S.C. FIVE HOLDING S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Loc. CONSTANTA, STR. ION ROATA NR. 3 inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J13/1334/1998, Cod Unic de Inregistrare nr. 10562600, atribut fiscal RO, cont bancar nr. RO24BUCU411729652511RO02 deschis la ALPHA BANK-Sucursala CONSTANTA, reprezentata legal prin dl. OANCEA GHEORGHE, administrator, in calitate de promitenta vanzatoare, denumita in cele ce urmeaza "**Vanzatoarea**"

Si

[•], cetatean roman, casatorit/necasatorit, domiciliat in [•], identificat prin [•] seria [•] nr. [•], emisa de sectia [•] la data de [•], CNP [•] denumit in cele ce urmeaza "**Cumparatorul**",

Denumite fiecare "**Partea**" si, in mod colectiv, "**Partile**",

PREAMBUL:

Avand in vedere ca:

(a) **Vanzatoarea** dezvolta, in baza Proiectului nr. 48/2005 realizat de S.C. RE-ACT NEW STUDIO S.R.L. si a Autorizatiei de Construire nr. 102, emisa de Primaria Municipiului Constanta la data de 17.01.2006 ("**Autorizatia de Construire**"), pe terenul in suprafata de 7366 m2, situat in Constanta zona FALEZA NORD, in scris in Cartea Funciara a localitatii Constanta conform incheierii de intabulare nr. 54914 emisa de BCF Constanta data de **02,10,2006**, avand numar cadastral 18341 ("**Terenul**"), un proiect imobiliar constand in edificarea unui complex rezidential format din imobile cu apartamente avand destinatia de locuinta ("**Condominiul**"),

(b) Cumparatorul este interesat in achizitionarea unui apartament in cadrul Condominiului,

s-a convenit incheierea prezentului contract de rezervare ("**Contractul**"), in urmatoarele conditii:

Articolul 1

Partile se obliga sa incheie la data de [•] un antecontract de vanzare cumparare in forma autentica ("**Antecontractul**") avand ca obiect:

(a) apartamentul nr. [•] ("**Apartamentul**"), situat la etajul [•], in blocul nr. [•], alcatuit din parter si [•] etaje ("**Blocul**"), ce va fi edificat de Vanzatoare pe Teren,

(b) locul de parcare situat la numarul [•] din Subsolul Condominiului („ Locul de Parcare”), astfel cum apare in Schita Subsolului atasata la prezentul contract,

(c) cota indiviza de aferenta din spatiile comune ale Blocului,

(d) cota indiviza de aferenta din spatiile comune subterane, si

(e) cota indiviza aferenta din Terenul aferent Condominiului,

Denumite in continuare, in mod colectiv, "**Imobilul**"

Articolul 2

Modul de plata, termenele de predare si data autentificarii contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului vor fi prevazute in Antecontract, a carui forma este cea continuta in Anexa nr. 1. Cumparatorul este de acord ca forma anexata a antecontractului sa suferi anumite modificari solicitate de catre Banca finantatoare a Proiectului, sau modificari privind detaliile exacte de identificare a Imobilului.

Articolul 3

Apartamentul, ale carui schita si amplasament sunt redate in Anexa nr. 2 la acest Contract, va avea o suprafata totala construita de aproximativ [«»]m2 (inclusiv terasa/ terase). Suprafata terasei / teraselor

este de aproximativ [•] m2.. Apartamentul este alcatuit din [•]camere, bucatarie, [•] grupuri sanitare si [•] terase.

Articolul 4

Locul de Parcare este identificat in Anexa 3 la acest Contract si va avea o suprafata utila de aproximativ [•] m2.

Articolul 5

Pretul total al Imobilului (inclusiv cotele indivize) finisat in varianta de baza este de [•][•]EURO plus [•][•]EURO TVA. Pretul Imobilului se compune din:

- (a) Pretul Apartamentului (inclusiv terasele) si cotelor indivize aferente acestuia, respectiv suma de [•][•]EURO plus [•][•]EURO TVA ;
- (b) Pretul Locului de Parcare, respectiv suma de [•][•]EURO plus [•][•]EURO TVA ;

Articolul 6

In termen de 48 ore de la data semnarii acestui Contract, Cumparatoarea va achita Vanzatoarei suma de 10.000 (zece mii) EURO plus 1,900 (una mie noua sute) EURO TVA, adica suma de [•] ([•]) RON, cu titlu de avans. Plata se va face in contul nr.RO67BUCU411729652511RO04 deschis la Alpha Bank-Sucursala Constanta.

Articolul 7

Partile se vor prezenta la data si la sediul notarului public indicat de catre Vanzatoare, in vederea semnarii si autentificarii Antecontractului in forma prevazuta in Anexa nr. 1.

Articolul 8

In cazul in care Vanzatoarea nu se prezinta sau refuza semnarea Antecontractului la data de [•], va returna Cumparatorului, in termen de 5 zile lucratoare, c/val.sumei de 10.000 (zece mii) EURO plus 1,900 (una mie noua sute) EURO TVA , respectiv suma de [•] RON (plus TVA).

Articolul 9

In cazul in care Cumparatorul nu achita pretul acestui Contract de rezervare in termenul prevazut la art.6, Vanzatoarea este pe deplin autorizata sa declare acest Contract rezolutionat de plin drept, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila (pact comisoriu de grad IV). In acest caz, Partile vor fi repuse in situatia anterioara incheierii acestui Contract ce va fi reputat a nu fi avut loc, iar Cumparatorul nu va mai avea nici un drept in legatura cu Imobilul.

Articolul 10

In cazul in care Cumparatorul nu se prezinta sau refuza semnarea Antecontractului, jumatate din suma platita ca avans, respectiv c/val. sumei de 5000 (cinci mii)EURO plus 950 (noua sute cinci zeci) EURO TVA, respectiv suma de [•] RON (plus TVA) va fi retinuta de Vanzatoare cu titlu de penalitate contractuala.

Articolul 11

Pana la data autentificarii Antecontractului, Vanzatoarea se obliga sa nu vanda, sa nu promita sau sa ofere spre vanzare ori inchiriere Imobilul.

Articolul 12

Cumparatorul cunoaste ca la data semnarii Antecontractului, asupra Terenului se va constitui o ipoteca de rang I, impreuna cu interdictia de instrainare si grevare cu sarcini, in favoarea Alpha Bank Romania SA, conform contractului de ipoteca autentificat sub nr.4287 de catre BNP Darie Ruxandra-Luminita, inscris in Cartea Funciara nr. 100088 a localitatii Constanta, conform incheierii de intabulare nr. 54914 emisa de BCF Constanta la data de 02,10,2006, in garantarea creditului contractat de Vanzatoare de la Alpha Bank Romania SA. De asemenea, Cumparatorul cunoaste si e de acord ca la data finalizarii Condominiului din care face parte Imobilul, se va constitui, in favoarea bancii, asupra Imobilului o ipoteca de rang prioritar, impreuna cu interdictia de instrainare si grevare cu sarcini, in favoarea bancii, care ii vor fi opozabile si care vor avea prioritate fata de orice drepturi ale Cumparatorului izvorate din Contractul de Rezervare, Antecontract ori din lege, pana la plata integrala de catre Cumparator a pretului datorat in baza acestuia, in garantarea creditului contractat de catre Vanzatoare de la Alpha Bank Romania SA .

Articolul 13

Legea aplicabila acestui Contract este legea romana. Litigiile aparute in legatura cu incheierea, interpretarea sau executarea Contractului vor fi deduse spre solutionare instantelor romane de drept comun.

Articolul 14

Cumparatorul declara ca, la data semnarii acestui Contract a luat la cunostinta de prevederile generale continute in modelul de Anteccontract si in anexele acestuia.

Urmatoarele documente sunt anexate prezentului Contract:

Anexa nr.1: Model Anteccontract (inclusiv anexele acestuia)

Anexa nr.2: Schita si amplasamentul apartamentului

Anexa nr.3: Schita si amplasamentul garajului.

Acest Contract a fost incheiat astazi, [•] in trei exemplare originale, unul pentru Cumparator si doua pentru Vanzator.

VANZATOARE

CUMPARATOR