

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Subscrisa **S.C. FIVE HOLDING S.A.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul Constanța, str. Ion Roată, nr. 3, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J13/1334/1998, CUI RO 10562600, având cont bancar nr. RO24BUCU411729652511RO02 deschis la ALPHA BANK Constanța, legal reprezentată de **OANCEA GHEORGHE**, cetățean român, de naționalitate română, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Zambaccian Krikor nr. 2A, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KT, nr. 620467/27.02.2007 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1491101131314 *denumită în continuare Vanzătorul*“ si
2. Subscrisa _____, persoana juridica de drept roman, cu sediul social în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. _____, CUI RO _____, avand cont bancar nr. _____ deschis la _____, legal reprezentata de dna _____, cetățean român, cu domiciliul în _____, posesoare a _____, *denumita in continuare „Cumpărătorul”*
3. - *Vanzatorul si Cumparatorul, denumiti in continuare impreuna si „Partile” - au incheiat astazi, _____ potrivit prevederilor legale aplicabile in materie, prezentul Contract de vanzare-cumparare asupra unui imobil (denumit in continuare „Contractul”)*

PREAMBUL

1. Vanzătorul este proprietarul **APARTAMENTULUI** _____, situat în _____, (complexul _____), jud. Constanța, compus din _____, cu suprafață totală construită de _____ mp., și un balcon în suprafață de _____ mp., împreună cu *dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de _____ mp., respectiv cota parte indiviză de _____ %, respectiv cota parte indiviză de _____ % din dreptul de coproprietate asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt de folosință comună, (denumit in continuare „APARTAMENTUL”).*----
2. **APARTAMENTUL** este înregistrat cu *nr. cadastral* _____ și întabulat în **Cartea Funciară Colectivă nr. _____ și Cartea Funciară Individuală nr. _____** a localității Constanța, conform *Încheierii nr. _____ / _____* emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.
3. Vanzătorul este proprietarul **LOCULUI DE PARCARE**, _____ situat la _____ blocului C _____, cu suprafața utilă de _____ mp., *împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de _____ mp., respectiv cota parte indiviză de _____ %, respectiv cota parte indiviză de _____ % din dreptul de coproprietate asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt de folosință comună, (denumit în continuare „LOCUL DE PARCARE”).*
4. **LOCUL DE PARCARE** este înregistrat cu *nr. cadastral* _____ și întabulat în **Cartea Funciară nr. _____** a localității Constanța, conform *Încheierii nr. _____ / _____* emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.
5. **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** obiecte ale prezentului contract fac parte din **Ansamblul Rezidențial situat în Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, jud. Constanța, blocul C1 –LOCUINȚE, tip S+D+P+11E+12E retras.**
6. **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** fac obiectul Antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. _____ / _____ la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța, si denumit in continuare in mod colectiv „**Antecontractul**”, încheiat între Vanzator și Cumpărător, iar urmare prezentului act se va radia notarea antecontractului de vanzare-cumparare menționat mai sus, notare înscrisă în Cartea Funciară nr.

_____ a localității Constanța, deschisă la Biroul de Carte Funciară Constanța, conform extrasului de carte funciară nr. _____ / _____ emis de Biroul de Carte Funciară Constanța.

7. Se anexează prezentului Contract **Procesul Verbal Final de Predare – Primire nr. ___/___** ce constituie parte integrantă a prezentului contract de vânzare - cumpărare.
8. **Vânzătorul** deține toate prerogativele legale pentru negocierea și semnarea prezentului contract.
9. **Vânzătorul** dorește să vândă, iar **Cumpărătorul** dorește să cumpere **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** situate în Ansamblul Rezidențial.
10. Părțile înțeleg să intre în raporturi juridice conform prezentului contract de vânzare cumpărare.

TERMENI

Ansamblul Rezidențial - Ansamblul Rezidențial

Contract - prezentul contract de vânzare - cumpărare

Apartamentul: apartamentul nr _____ situat în Ansamblul Rezidențial din Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, jud. Constanța, blocul C1 –LOCUINȚE, tip S+D+P+11E+12E retras, așa cum este descris la punctul 1. din prezentul contract.

Locul de parcare: locul de parcare nr. _____ situat în Ansamblul Rezidențial din Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, jud. Constanța, blocul C1 –LOCUINȚE, tip S+D+P+11E+12E retras, așa cum este descris la punctul 3 din prezentul contract.

Cumpărător – SC _____ SRL

Vânzător – S.C. «FIVE HOLDING» S.A.

Parte - oricare dintre **Vânzător și Cumpărător**

Părți - atât **Vânzătorul**, cât și **Cumpărătorul**

CAPITOLUL I: OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. Subscrisa S.C. «_____» S.R.L., reprezentată de _____, declar că vând _____, **APARTAMENTUL** _____, situat în _____, (complexul _____), jud. Constanța, compus din _____, cu suprafață totală construită de _____ mp. Și o terasă în suprafață de _____ mp. înregistrat cu nr. cadastral _____ și întabulat în **Cartea Funciară Colectivă nr. _____** și **Cartea Funciară Individuală nr. _____** a localității Constanța, conform **Încheierii nr. _____/_____** emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.
- 1.2. Împreună cu **APARTAMENTUL** _____, se transmite cumpărătoarei și dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de _____ mp., respectiv cota parte indiviză de _____ %, respectiv cota parte indiviză de _____ % din dreptul de coproprietate asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt de folosință comună.
- 1.3. Subscrisa S.C. «_____» S.R.L., reprezentată de _____, declar că vând _____, și **LOCUL DE PARCARE** _____ situat la DEMISOLUL construcției din _____, jud. Constanța, cu suprafața utilă de _____ mp., înregistrat cu număr cadastral _____.
- 1.4. Împreună cu **LOCUL DE PARCARE** _____ se transmite cumpărătoarei și dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de _____ mp., respectiv cota parte indiviză de _____ %, respectiv cota parte indiviză de _____ % din dreptul de coproprietate asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt de folosință comună.

CAPITOLUL II: PREȚUL

- 2.1. **Prețul** total și definitiv al **APARTAMENTULUI și LOCULUI DE PARCARE**, reprezintă

echivalentul sumei de EURO (____) plus TVA euro, și cuprinde dreptul de proprietate asupra APARTAMENTULUI și LOCULUI DE PARCARE, împreună cu cotele indivize corespunzătoare din partile și dependințele care prin natura și destinația lor sunt proprietatea comună, fortată și perpetua, a tuturor proprietarilor, precum și dreptul de proprietate asupra cotelor indivize de teren aferente apartamentului și locului de parcare și se împarte astfel:

4.1.1. Apartamentul nr ____ - EURO plus TVA în sumă de EURO

4.1.2. Locul de parcare nr ____ EURO plus TVA în sumă de EURO

2.2 Plata se face exclusiv prin transfer bancar în contul **Vânzătorului** nr. RO24BUCU411729652511RO02 deschis la ALPHA BANK ROMANIA S.A.

2.3 Suma de lei (____) inclusiv tva este echivalentul a EURO (____) inclusiv TVA, calculat la cursul oficial BNR din zilele plăților, și reprezintă plată efectuată integral, astfel:

- suma de euro/ lei inclusiv tva s-a achitat _____ anterior semnării prezentului contract în echivalent lei la cursul oficial BNR din ziua plății, conform facturii serianr., emise de societate. Suma de LEI INCLUSIV TVA s-a achitat așa cum rezultă din Antecontractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. ___/___ la Biroul Notarilor Publici _____, din Constanța,
- suma de euro/ lei inclusiv tva s-a achitat _____ anterior semnării prezentului contract în echivalent lei la cursul oficial BNR din ziua plății, conform facturii seria _____ nr. ___---_____, emise de societate. Suma de lei inclusiv tva s-a achitat așa cum rezultă din Antecontractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. ___/___ la Biroul Notarilor Publici _____ din Constanța,
- suma de euro/ lei inclusiv tva s-a achitat anterior semnării prezentului contract în echivalent lei la cursul oficial BNR din ziua plății, conform facturii seria _____ nr _____
- diferența de euro/ lei inclusiv tva, s-a achitat astăzi data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în echivalent lei la cursul oficial BNR din ziua plății, conform facturii seria nr. _____, emise de societate. **SC FIVE HOLDING S.A. VA ELIBERA FACTURA FINALĂ ȘI VA STORNA AVANSURILE.**

CAPITOLUL III: MOD DE DOBÂNDIRE

3.1. Vânzătorul declară și garantează că este proprietarul legal al **APARTAMENTULUI și LOCULUI DE PARCARE** descrise la Art. 1, după cum urmează:

- **Construcția** - prin edificare, conform Autorizației de Construire nr. 1877 din 03.10.2007 emisă de Primăria Constanța, _____, a Autorizației de construire nr. _____, a Procesului verbal de recepție finală nr. ___/___ încheiat cu Primăria Constanța, a Actului de dezmembrare autentificat sub nr. ___/___ la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța.
- Un drept de proprietate asupra **Terenului** în suprafață de 7366 mp., conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1330/11.09.2006 la Biroul Notarului Public Darie Ruxandra - Luminița, din Constanța, teren ce ulterior s-a dezmembrat în baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 3650/22.12.2008 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța.

CAPITOLUL IV: DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară și garantează faptul că la data semnării prezentului **contract**:

- 4.1. S.C. «FIVE HOLDING» S.A.,** este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate, care nu se află în nici o procedură de insolvență sau de insolvabilitate conform legilor române.
- 4.2. Vânzătorul** deține deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul **contract** și că nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce le revin potrivit acestuia.
- 4.3. Vânzătorul** deține legal, exclusiv și irevocabil toate drepturile, împutemicirile, delegațiile și autorizațiile cerute de legea română pentru perfectarea prezentului **contract**.
- 4.4. Vânzătorul** declară cunoscând dispozițiile prevăzute de art.292 Cod penal cu privire la falsul în declarații, ca **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** ce formează obiectul prezentului contract nu au fost înstrăinate sau grevate cu sarcini sau servituti, garantând **Cumpărătorul** de orice evicțiune totală sau parțială, conform art.1337 Cod Civil.
- 4.5. Vânzătorul** declară cunoscând dispozițiile prevăzute de art.292 Cod penal cu privire la falsul în declarații, ca **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** ce formează obiectul prezentului contract sunt grevate de sarcina reprezentând *ipoteka pentru suma de 10.500.000 EUR și pentru suma de 7.042.200 LEI plus dobanzile, dobanzile majorate, costurile și spezenle aferente, împreună cu interdicția de instrainare și grevare cu sarcini și servituti, constituite în favoarea APLHA BANK ROMANIA în baza contractului de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Visan, din Constanta și a actului adițional autentificat sub nr. 467/04.03.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Patrascu din Constanta la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Visan, din Constanta.*
- 4.6. Contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Visan, din Constanta și Actul Adițional autentificat sub nr. 467/04.03.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Patrascu din Constanta la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Visan, din Constanta, sunt înscrise în partea a III a a Cartii Funciare nr. 136175 a localității Constanta, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisă de OCPI Constanta, așa cum rezulta din Extrasele de carte funciara.....emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.**
- 4.7. Aceste sarcini vor fi radiate odată cu intabularea dreptului de proprietate transmis prin prezentul contract, în baza Adreselor nr...../.....emise de APLHA BANK ROMANIA SA.**
- 4.8. Vânzătorul** declară că **APARTAMENTUL și LOCUL DE PARCARE** descrise la Art. 1 nu fac obiectul unei alte înțelegeri scrise, contract sau convenție cu o terță persoană, de natură să afecteze drepturile **Cumpărătorului** stipulate în prezentul **contract**.
- 4.9. Vânzătorul**, prin reprezentant legal, declară că nu are cunoștință de nici o pretenție formulată de terțe persoane de natură să afecteze direct sau indirect, în prezent sau în viitor, dreptul său de proprietate asupra **Apartmentului și Locului de Parcare**. De asemenea, **Vânzătorul** declară și garantează faptul că nu este implicat și nu are cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile sale în tot sau în parte asupra **Apartmentului și Locului de Parcare**.
- 4.10. Vânzătorul** prin reprezentant legal, declară și garantează că nu există contracte de închiriere sau de comodat sau alte cheltuieli sau obligații în legătură cu **Apartmentul și Locul de parcare**, la data semnării în fața notarului a prezentului contract, și ca nici un terț nu are nici un drept de preempțiune în privința **Apartmentului și Locului de parcare**.
- 4.11. Vânzătorul**, prin reprezentant legal, declară că înțelege să își asume întreaga răspundere și garantează pe **Cumpărător** contra viciilor ascunse ale **Apartmentului și Locului de parcare**.
- 4.12. Vânzătorul**, prin reprezentant legal, declară că **Apartmentul și Locul de parcare** ce se înstrăinează a fost executat în totalitate, lucrările de finisare fiind finalizate, **Vânzătorul**, prin reprezentant legal, garantând lucrările executate pe o perioadă de 1 an de zile.
- 4.13. Vânzătorul**, prin reprezentant legal declară că pentru vicii aparente, perioada de garanție este de 12

luni calendaristice de la data semnării procesului verbal de recepție finală la încheierea lucrărilor.

4.14. Vânzătorul, prin reprezentant legal declară că pentru vicii ascunse, perioada de garanție este de 4 ani de la data semnării procesului verbal de recepție finală la terminarea lucrărilor, iar pentru structura de rezistență a imobilului, perioada de garanție se întinde pe toată durata de viață a imobilului.

4.15. Vânzătorul, prin reprezentant legal declară că, în perioada de garanție, se obligă să remedieze pe cheltuiala proprie, toate defecțiunile de execuție apărute, ca urmare a notificării efectuate de către **Cumpărător**.

4.16. Predarea primirea **APARTAMENTULUI și a LOCULUI DE PARCARE** s-a efectuat în data de _____, conform procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. _____.

4.17. Vânzătorul, prin reprezentant legal declară că a adus la cunoștința **Cumpărătorului** obligația acestuia de a-și da acordul pentru constituirea împreună cu ceilalți proprietari, a asociației de proprietari și înscrierea în asociație.

4.18. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară pe proprie răspundere că **APARTAMENTUL și a LOCUL DE PARCARE** ce se înstrăinează nu au fost naționalizate, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, de la data dobândirii și până în prezent, nu există nici un litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești de orice grad cu privire la titlul de proprietate asupra Apartamentului și Locului de parcare.

4.19. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară că situația **Apartamentului și Locului de parcare** prezentată azi data autentificării, este cea rezultată din extrasele de Carte Funciară prezentate notarului, **Vânzătorul** neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare, cu privire la **Apartamentul și Locul de parcare** obiecte ale acestui înscris, cu excepția sarcinilor reprezentând ipoteca și interdicții de înstrăinare și grevare de sarcini și servituti, constituie în favoarea ALPHA BANK ROMANIA înscrise în partea a III a Cartii Funciare nr. 136175 a localității Constanța, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 a Adreselor nr. / emise de ALPHA BANK ROMANIA S.A.

4.20. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară că nu a mai înstrăinat **Apartamentul și Locul de parcare** ce fac obiectul prezentului contract.

4.21. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară că taxele și impozitele aferente **Apartamentului și Locului de parcare** sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. ____/____ emis de Consiliul Local Constanța.

4.22. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară se angajează să nu folosească pentru uzul personal nici o porțiune din **Apartamentul și Locul de parcare** care se transmite prin prezentul act.

4.23. Vanzatorul se obliga ca in termen de 30 de zile de la data autentificarii prezentului contract sa intreprinda demersurile legale de radiere a proprietatii de pe rol fiscal.

4.24. Vânzătorul, prin reprezentant legal, declară, înțelege și confirmă că vânzarea **Apartamentului și Locului de parcare** către **Cumpărător** depinde de exactitatea și veridicitatea declarațiilor și garanțiilor date în prezentul contract și că, respectivul **Cumpărător** se bazează pe sinceritatea și exactitatea acestor declarații și garanții în cadrul cumpărării **Apartamentului și Locului de parcare**, și nu ar fi încheiat prezentul contract în absența acestor declarații și garanții.

CAPITOLUL V: DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul declară și garantează faptul că:

5.1. Subscrisa **SC _____ SRL**, este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate care nu se află în nici o procedură de insolvență sau insolvabilitate conform legilor române.

5.2. Deține deplina capacitate legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului **contract** și nu există nici un impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta

drepturile și obligațiile ce-i revin potrivit acestuia.

5.3. Cumpărătorul, declară că a cumpărat de la **Vânzător**, **Apartamentul și Locul de parcare** descrise în cuprinsul prezentului act, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract. Prețul s-a achitat conform capitolului II PREȚ, din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

5.3. A luat la cunoștință și este de acord cu actele și documentele puse la dispoziție de către **Vânzător**, acte care atestă calitatea acesteia de proprietar al **Apartamentului și Locului de parcare**, situația juridică, precum și starea fizică în care se află **Apartamentul și Locul de parcare** la momentul încheierii prezentului **contract**.

5.4. Cumpărătorul, prin reprezentant legal, declară că a vizitat și examinat **Apartamentul și Locul de parcare**, împrejurimile și accesul la acestea, precum și toate celelalte detalii importante pentru acesta și le-a găsit corespunzătoare cerințelor sale.

5.5. Cumpărătorul se obliga sa-si dea acordul in vederea constituirii asociației de proprietari și sa se inscrie in asociatie.Asociatia de Proprietari va aproba lucrarile de intretinere si reparatii.

5.6 Cumpărătorul se angajeaza ca ulterior dobândirii dreptului de proprietate sa suporte costurile pentru lucrarile de intretinere pentru instalatiile si sistemele ce deservesc **Apartamentul si Locul de Parcare**, precum si spatiile comune proportional cu cota indiviza aferenta **Apartamentului si Locului de parcare** asa cum au fost ele descrise la Capitolul I – Obiectul contractului, si sa urmeze cu strictete instructiunile de operare si intretinere date de furnizori acestora. Aceste costuri vor fi agreeate anterior de catre Asociatia de proprietari.

5.7. Cumpărătorul se obliga sa-si dea acordul in vederea constituirii asociatiei de proprietari si sa se inscrie in asociatie.

5.8. Cumpărătorul declară că a luat cunoștință de faptul că **Vânzătorul** nu va fi răspunzător pentru nici un fel de prejudicii cauzate **Apartamentului și Locului de parcare** și/sau spațiile lor comune ca efect al unei acțiuni sau inacțiuni din partea **Cumpărătorului** sau drept consecință a operării și întreținerii incorecte a instalațiilor și accesoriilor **Apartamentului și Locului de parcare** și/sau spațiilor comune de către **Cumpărător**.

5.9. Cumpărătorul declară că i-au fost puse la dispoziție spre verificare titlul de proprietate pentru **Apartamentul și Locul de parcare** obiecte ale acestui înscris, precum și toate celelalte documente referitoare la grevarea de sarcini, ipotecă, sechestră, după ce aceste documente au fost verificate de notarul public instrumentator.

5.10 Cumpărătorul declara ca au luat la cunostinta faptul ca Apartamnetul si Locul de parcare obiect al prezentului contract sunt grevate de sarcini reprezentand ipoteca si interdictii de instrainare si grevare de sarcini si servituti, constituite in favoarea ALPHA BANK ROMANIA inscrise in partea a III a a Cartii Funciare nr. 136175 a localitatii Constanta, conform incheierii nr. 13121/26.03.2009 emise de OCPI Constanta, sarcini ce se vor radia odata cu intabularea prezentului contract, in baza Adeselor nr...../..... emise de APLHA BANK ROMANIA S.A.

5.11. Cumpărătorul se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindă demersurile legale de înscriere a proprietății pe rol fiscal.

5.12. Cumpărătorul declară că va permite **Vânzătorului** și/sau reprezentanților acesteia accesul la teren și la **Ansamblul Rezidențial** în vederea executării lucrărilor de întreținere și reparație cu condiția ca orice tulburare a utilizării normale ale **Apartamentului** pentru realizarea respectivelor lucrări să fie cât mai redusă cu putință.

CAPITOLUL VI: FURNIZAREA UTILITATILOR

S.C. FIVE HOLDING S.A. are urmatoarele obligatii:

Art 6.1. Sa realizeze racordarea apartamentului nr la sistemul de distributie a curentului electric, apei (calda si rece), aer conditionat si caldura, sa puna in functiune instalatia

de racordare si sa distribuie aceste utilitati pe perioada nelimitata.

Art 6.2. Pretul – pretul final al utilitatilor (curentului electric, apei – calda si rece - , aer conditionat si caldura) va include pretul brut (de achizitie) la care se adauga cheltuielile aferente prelucrării si distribuirii acestor utilitati la apartament , precum si costurile cu amortizarea echipamentelor necesare.

Art 6.3. In situatia in care S.C FIVE HOLDING S.A. va vinde imobilul denumit in proiect Corp Comunitar, acesta se angajeaza:

- sa anunte proprietarii apartamentelor si sa acorde drept de preemtiune acestora sau Asociatiei proprietarilor

- sa oblige cumparatorii sa preia drepturile si obligatiile de proprietar al centralei termice , postului de transformare si chillerelor, livrand toate utilitatile conform contractului de vanzare- cumparare si contractului de management si administrare imobiliara.

CAPITOLUL VII: ALTE CLAUZE

7.1. **Vânzătorul** prin reprezentant legal declară că a adus la cunoștința **Cumpărătorului** faptul că Ansamblul Rezidențial situat în Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, jud. Constanța va fi administrat de către **S.C. «FIVE HOLDING» S.A.**, iar aceasta va percepe o taxă de administrare de 0,52 EURO /mp + 24 % TVA / luna .

7.2. **Cumpărătorul** declară că a luat cunoștință de faptul că Ansamblul Rezidențial situat în Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, jud. Constanța va fi administrat de către **S.C. «FIVE HOLDING» S.A.**, și consimte să achite taxa de administrare imediat după transferul dreptului de proprietate, precum și în fiecare luna la termenul stabilit de către societatea care administrează Ansamblul Rezidențial prin Contractul de Management și administrare imobiliară.

7.3. Părțile de comun acord au perfectat și au semnat **Contractul de management și administrare imobiliară și Regulamentul de coproprietate.**

7.4. **Vânzătorul** prin reprezentant legal, declară că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate pe numele **Cumpărătorului** din prezentul act.

7.5. Urmare prezentului contract se va radia notarea anteacontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ____/____ la Biroul Notarilor Publici _____, notare înscrisă în Cartea Funciara Colectivă nr. ____ și Cartea Funciara Individuală nr. _____ a localității Constanța.

7.6. În temeiul Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara deschisă la Biroul de Carte Funciara Constanța, pe numele dobânditoarei _____.

7.7. Vânzarea se perfectează în baza următoarelor acte: **certificatul de atestare fiscală nr. ____/____** emis de Consiliul Local Constanța; **extrasul de Carte Funciara nr. ____/____** emis de Biroul de Carte Funciara Constanța, _____.

7.8. Pentru a fi valabile, orice notificări, adrese sau înștiințări între Părți vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la următoarele adrese:

7.8.1. Pentru **Vânzător: Municipiul Constanța, str. Ion Roată nr. 3.**

7.8.2. Pentru **Cumpărător: _____.**

7.9. În cazul în care una dintre **Părți** nu își exercită unul dintre drepturile sale conform prezentului **Contract** sau legii, sau nu își exercită respectivul drept la timp, nu se va considera că acea **Parte** a renunțat la respectivul drept.

7.10. Nici o prevedere a prezentului **Contract** nu va conferi, în mod explicit sau implicit, drepturi unor terțe părți și nici una dintre prevederi nu va fi interpretată, expres sau implicit, ca acordând drepturi unor terțe părți.

7.11. În situația în care o clauză a prezentului **Contract** este declarată neaplicabilă sau nulă, indiferent de motiv, acest fapt nu va prejudicia restul prevederilor prezentului **Contract**, iar **Părțile** vor acționa în vederea executării **Contractului** în spiritul acestuia și strict în sensul prevăzut în **Contract**

7.12. Onorariul privind autentificarea și redactarea prezentului contract de vânzare-cumpărare, precum și tariful de înscriere în Cartea Funciară sunt suportate de către **Cumpărător**.

CAPITOLUL VIII: LEGEA APLICABILĂ ȘI LITIGII

8.1. Prezentul **Contract** este în întregime guvernat de și interpretat în conformitate cu legea română.

8.2. **Părțile** convin să încerce rezolvarea pe cale amiabilă a oricărui diferend sau neînțelegere rezultând din și/sau în legătură cu prezentul **Contract**, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, să supună spre soluționare respectivul diferend instanțelor românești competente.

CAPITOLUL IX: DISPOZIȚII FINALE

9.1. Noi, **Părțile**, declarăm că am înțeles pe deplin conținutul acestui **Contract de vânzare - cumpărare** și că cele cuprinse în acest act exprimă pe deplin voința noastră.

9.2. *Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.*

9.3. *Subsemnatele părți declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile art.127 alin (1) din Codul Fiscal în sensul că "este considerată persoană impozabilă orice persoană care desfășoară, de o manieră independentă și indiferent de loc, activități economice de natura celor prevăzute la alin (2) oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activități."*

9.4. *Subscrisa S.C. FIVE HOLDING S.A prin dl.OANCEA GHEORGHE, in calitate de vanzator, si S.C. S.R.L, reprezentata de d-na, in calitate de Cumparator, declaram ca notarul public instrumentator ne-a informat cu privire la la dispozitiile Legi nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, cu modoficarile si completarile ulterioare.*

9.5. *Subscrisa S.C.FIVE HOLDING S.A orin dl.OANCEA GHEORGHE, in calitate de vanzator, si S.C.....S.R.L, reprezentata de d-na.....,in calitate de Cumparator, declaram ca avem cunostinta de obligatia proprietarilor apartamentului ce face obiectul prezentului contract de a pune la dispozitia cumparatorului certificatul de performanta energetica a cladirii.*

9.6. *Subscrisa S.C.S.R.L, reprezentata legal de dl....., in calitate de cumparator al apartamentului mai sus descris, consimt ca dobandesc proprietatea si folosinta apartamentului pe riscul meu asumadu-mi orice raspundere cu privire la efectele produse prin nedetinerea informatiilor cuprinse in continutul certificatului de performanta energetica a cladirii.*

9.7. *În temeiul Legii nr.7/1996, republicată, Biroul Notarilor Publici din Constanța, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrierii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.*

9.7. Odată cu înstrăinarea **Apartamentului și Locului de parcare**, reprezentantul **Vânzătorului** a înmănat **Cumpărătorului** și actele originale.

9.9. Redactat și listat în 6 (șase) exemplare originale, din care 3 exemplare au fost înmănate părților: 1 exemplar **Vânzătorului** și 2 exemplare **Cumpărătorului**, la **Biroul**din Constanța

CUMPARATOR

Vanzatorul

S.C. FIVE HOLDING S.A.

Prin dl. OANCEA GHEORGHE