

**PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE CUMPĂRARE
ÎNCHEIATĂ ASTĂZI DATA DE _____**

Subscrisele:

- 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, născut la data de 01.11.1949 posesor al C.I. seria KT, nr. 620467/ 27.02.2007 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1491101131314, calitate de **Promitentă - Vanzatoare**,
- și
- Subscrisa **S.C. S.R.L.**, persoană juridică de drept român, cu sediul social în CONSTANTA, Str., nr., Bl., Sc., Ap....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., CUI RO7, având cont bancar nr. deschis la BCR legal reprezentată de, cetățean roman , de naționalitate romana, cu domiciliul în localitatea , Judetul , Bld. , nr. , Bl., Sc., Ap. născut la data de posesor al C.I. seria nr. eliberată de SPCLEP , cod numeric personal, necăsătorit, **în calitate de Promitentă - Cumparatoare**

au convenit la încheierea prezentei **Promisiuni** de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

PREAMBUL

Având în vedere că

Promitentă – vânzătoare este proprietara **APARTAMENTULUI** nr., situat la etajul..... blocului situat în Municipiul Constanța, zona **FALEZĂ NORD – PESCĂRIE**, Str. Pescarilor nr. 67 A, Lot 2, jud. Constanța, compus din living, dormitor, baie, holuri, wc serviciu, bucatarie, cu suprafața totală construită de mp., și suprafața utilă de mp., înregistrat cu număr cadastral, împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de mp., respectiv cota parte indiviză de% precum și cota parte indiviză de 0..... % din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt în folosință comună (denumit în continuare „**APARTAMENTUL**”; este înregistrat cu nr. Cadastral și intabulat la **Cartea Funciară nr. 135899** a localității Constanța, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, denumit în continuare „**APARTAMENTUL**”).

APARTAMENTUL este înregistrat cu nr. cadastral și intabulat în **Cartea Funciară nr. 135899** a localității Constanța, conform **Încheierii nr. 13121/26.03.2009** emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

APARTAMENTUL obiecte al prezentei promisiuni face parte din Ansamblul Rezidențial situat în Municipiul Constanța, Str. Pescarilor nr. 67 A, lot 2, zona **FALEZĂ NORD – PESCĂRIE**, jud. Constanța.

Promitentă - vânzătoare deține toate prerogativele legale pentru negocierea și semnarea prezentei promisiuni.

Promitentă - vânzătoare dorește să vândă, iar **Promitentă - Cumpărătoare** dorește să

cumpere **APARTAMENTUL** situat în Ansamblul Rezidențial.

Părțile înțeleg să intre în raporturi juridice conform prezentei Promisiuni de vânzare cumpărare.

TERMENI

Ansamblul Rezidențial - Ansamblul Rezidențial

Promisiune - prezenta Promisiune -de vânzare - cumpărare

Apartamentul: APARTAMENTUL nr. situat la etajul..... blocului, situat în Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, Str. Pescarilor nr. 67 A, Lot 2, jud. Constanța, așa cum este descris la punctul 1.1.1 din prezentul contract.

Antreprenor /Antreprenor general - S.C. MOBITOM S.A

Ansamblul Rezidențial - întreaga clădire situată în Ansamblul Rezidențial – BLOCURI LOCUINȚE din FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, Str. Pescarilor nr. 67 A, Lot 2, jud. Constanța.

Contractul de vanzare – cumparare - Contractul de vânzare - cumpărare ce urmează a fi încheiat în baza prezentei Promisiuni.

Promitentă - Cumpărătoare – S.C..... S.R.L.

Promitentă – Vânzătoare - S.C. FIVE HOLDING S.A.

Parte - oricare dintre **Promitentă - Vânzătoare și Promitentă Cumpărătoare**

Părți - atât **Promitentă - Vânzătoare**, cât și **Promitentă – Cumpărătoare**

Banca - Alpha Bank Romania SA.

Ipoteca - Ipoteca instituită de către Promitentă - Vânzătoare în favoarea Alpha Bank în baza Contractului de ipotecă autentificat sub nr. 4287/01.11.2006 de Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța.

ART. 1 OBIECTUL ANTECONTRACTULUI

1.1. **Promitentă - Vânzătoare** se obligă să vândă, în condițiile și termenele din prezenta Promisiune, următorul imobil:

1.1.1 **APARTAMENTULUI nr., situat la etajul blocului** situat în Municipiul Constanța, zona FALEZĂ NORD – PESCĂRIE, Str. Pescarilor nr. 67 A, Lot 2, jud. Constanța, compus din living, dormitor, baie, holuri, wc serviciu, bucătărie, cu suprafața totală construită de mp., și suprafața utilă de mp., înregistrat cu număr cadastral, împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață indiviză de mp., respectiv cota parte indiviză de 0,..... % precum și cota parte indiviză de 0.....0% din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților comune din imobil care prin natura sau destinația lor, sunt în folosință comună, (denumit în continuare „**APARTAMENTUL**”; este înregistrat cu nr. Cadastral și intabulat la Cartea Funciară nr. 135899 a localității Constanța, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, denumit în continuare „**APARTAMENTUL**”).

APARTAMENTUL este înregistrat cu nr. Cadastral și intabulat în Cartea Funciară nr. 135899 a localității Constanța, conform Încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

ART.2 MOD DE DOBÂNDIRE

2.1. **Promitentă - Vânzătoare**, prin reprezentant legal, declară și garantează că deține **APARTAMENTUL** așa cum sunt descrise la Art. 1, după cum urmează:

2.2.1. **Construcția** – dobândită prin edificare, conform Autorizației de construire nr.

1877/03.10.2007 emisă de Primăria Constanța, a Notei nr. 150477/17.10.2008 privind regularizarea taxei la autorizația de construire emisă de Primăria Constanța și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1184/19.12.2008 încheiat cu Primăria Constanța și a Actului de lotizare autentificat sub nr. 655/18.03.2009 și rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 4803/05.06.2009 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța.

2.2.2. **Terenul** în suprafață inițială de 7366 mp. – dobândit prin cumpărare 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 și a actului aditional autentificat sub nr. 449/02.03.2009 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu din Constanța la actul de lotizare autentificat sub nr. 3650/22.12.2008 de același birou notarial și a Actului de lotizare autentificat sub nr. 655/18.03.2009 și rectificat cu Încheierea de rectificare nr. 4803/05.06.2009 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța.

ART. 3 DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PROMITENTEI - VÂNZĂTOARE

3.1. Promitentă - Vânzătoare, prin reprezentant legal, garantează faptul că la data semnării prezentei **Promisiuni**:

3.1.1. **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.

3.1.2. **Promitentă - Vânzătoare** este proprietarul legal al **APARTAMENTULUI** așa cum sunt descrise la Art. 1 care fac obiectul prezentei Promisiuni.

3.1.3. **Promitentă - Vânzătoare** deține legal, exclusiv și irevocabil toate drepturile, împuternicirile, delegațiile și autorizațiile cerute de legea română pentru perfectarea prezentei **Promisiuni**.

3.1.4. **Promitentă - Vânzătoare** declară cunoscând dispozițiile prevăzute de Codul penal cu privire la falsul în declarații, ca **APARTAMENTUL** ce formează obiectul prezentului contract este grevat de sarcină reprezentând *ipotecă pentru suma de 10.500.000 EUR și pentru suma de 7.042.200 LEI plus dobanzile, dobanzile majorate, costurile și spezele aferente, împreună cu interdicția de instrainare și grevare cu sarcini și servituti, constituite în favoarea ALPHA BANK ROMANIA în baza contractului de ipotecă autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța și a actului aditional autentificat sub nr. 467/04.03.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu din Constanța la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța.*

3.1.5. *Contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța și Actul aditional autentificat sub nr. 467/04.03.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu din Constanța la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 4287/01.10.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța, sunt înscrise în partea a III a Cărții Funciare nr. 135899 a localității Constanța, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisa de OCPI Constanta.*

3.1.6. **Aceste sarcini vor fi radiate odată cu întabularea dreptului de proprietate transmis prin contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, în baza Adreselor emise de ALPHA BANK ROMANIA S.A.**

3.1.7. **APARTAMENTUL** nu face obiectul unei alte înțelegeri scrise, contract sau convenție cu o terță persoană, de natură să afecteze drepturile **Promitentei Cumpărătoare** stipulate în prezenta **Promisiune** cu excepția menționată la art. 2.2.1.

3.1.8. **Promitentă - Vânzătoare**, se obligă ferm și irevocabil, să nu mai încheie nici o altă

convenție de acest gen, să nu greveze **APARTAMENTUL** așa cum sunt descrise la Art. 1, cu alte sarcini sau ipoteci decât cele instituite în favoarea Alpha Bank Romania S.A., să nu înstrăineze dreptul de proprietate și/sau dezmembrăminte ale acestora sub nici o formă și să nu încheie orice alte acte care ar afecta proprietatea asupra acestor imobile până la perfectarea Contractului de vânzare - cumpărare cu **Promitenta - Cumpărătoare**.

3.2. Promitenta - Vânzătoare, 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 **APARTAMENTUL** așa cum este descris la Art. 1. De asemenea, **Promitenta - Vânzătoare** declară și garantează faptul că nu este implicată și nu are cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile sale în tot sau în parte asupra **APARTAMENTUL** așa cum sunt descrise la Art. 1.

3.3. Promitenta - Vânzătoare, prin reprezentant legal, declară că înțelege să își asume întreaga răspundere și garantează pe **Promitenta - Cumpărătoare** contra viciilor ascunse ale **APARTAMENTUL** așa cum sunt descrise la Art. 1, vicii care nu se pot identifica la momentul la care va fi semnat Contractul de vânzare – cumpărare și de care promitenta-vanzatoare nu avea cunoștința.

ART. 4 DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PROMITENȚEI - CUMPĂRĂTOARE

4.1 Promitenta - Cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară și garantează faptul că:

4.1.1. S.C. S.R.L. este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate, care nu se află în nicio procedură de insolvență sau de insolvabilitate conform legilor române.

4.1.2. Deține deplina capacitate legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentei **Promisiuni** 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.

4.1.3. A luat la cunoștință și este mulțumită de actele și documentele puse la dispoziție de către **Promitenta - Vânzătoare**, acte care atestă calitatea acesteia de proprietar al **Ansamblului Rezidențial, al APARTAMENTULUI** așa cum sunt descrise la Art. 1, situația juridică, precum și starea fizică în care se află **APARTAMENTUL** așa cum sunt descrise la Art. 1 la momentul încheierii prezentei **Promisiuni**.

4.1.4. Cunoaște faptul că **Apartamentul** obiect al prezentului contract este grevat de sarcini reprezentând ipotecă și interdicții de instrainare și grevare cu sarcini și servituti, constituite în favoarea ALPHA BANK ROMANIA înscrise în partea a III a Cărții Funciare nr. 135899 a localității Constanța, conform încheierii nr. 13121/26.03.2009 emisă de OCPI Constanța, sarcini ce se vor radia odată cu întabularea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, în baza **Adreselor** emise de ALPHA BANK ROMANIA S.A.

4.1.5. **Promitenta - Cumpărătoare**, prin reprezentant legal, declară că a vizitat amplasamentul **Ansamblului Rezidențial**, a examinat terenul, împrejurimile și accesul la teren, a examinat planurile, schițele **Ansamblului Rezidențial** și ale **APARTAMENTULUI** așa cum sunt descrise la Art. 1, inclusiv planul construcției, precum și toate celelalte detalii importante pentru acesta și le-a găsit corespunzătoare cerințelor sale din toate punctele de vedere, fără excepție.

4.1.6. **Promitenta - Cumpărătoare** se angajează ca ulterior dobândirii dreptului de proprietate să suporte costurile pentru lucrările de întreținere pentru instalațiile și sistemele ce deservește **Apartamentul**, precum și spațiile comune proporțional cu cota indiviză aferentă **Apartamentului** așa cum au fost ele descrise la Art. 1 – Obiectul promisiunii, și să urmeze cu strictețe instrucțiunile de operare și întreținere date de furnizorii acestora. Aceste costuri vor fi agreate anterior de către Asociația de proprietari.

4.1.7. Promitenta cumpărătoare se obliga să se înscrie în asociația de proprietari și să-și dea acordul în vederea constituirii acesteia.

4.1.8. Se declară și se convine expres prin prezenta *Promisiune, ca Promitenta - Vânzătoare* nu va fi răspunzătoare pentru nici un fel de prejudicii cauzate *Ansamblului Rezidențial* și/sau spații lor comune ca efect al unei acțiuni sau inacțiuni din partea *Promitentei - Cumpărătoare* sau drept consecință a operării și întreținerii incorecte a instalațiilor și accesoriilor *Apartamentul* și/sau spațiilor comune de către *Promitenta - Cumpărătoare*.

ART. 5 PREȚUL

5.1. **Prețul total și definitiv al APARTAMENTULUI, îl reprezintă suma de EURO (.....i) plus TVA în procent de 24% în sumă de EURO (.....), și cuprinde dreptul de proprietate asupra APARTAMENTULUI, împreună cu cotele indivize corespunzătoare din partile și dependințele care prin natura și destinația lor sunt proprietatea comună, forțată și perpetua, a tuturor proprietarilor, precum și dreptul de proprietate asupra cotelor indivize de teren aferente apartamentului.**

5.2. **Plata se face exclusiv prin transfer bancar în contul *Promitentei - Vânzătoare* nr. RO24BUCU411729652511RO02 deschis la ALPHA BANK ROMANIA S.A.**

5.3. La momentul semnării prezentei promisiuni, Promitenta-Vanzatoare a primit de la Promitenta-Cumparatoare un avans reprezentând echivalentul în RON al sumei de _____ EURO, la cursul stabilit conform art. 5.6.

5.4. Diferența de preț în suma de euro, se va achita după cum urmează:

4. suma de EURO, va fi achitată în termen de 10 zile de la data semnării prezentului antecontract, și va fi plătită în echivalentul în lei la cursul de schimb stabilit la art. 5.6.
5. suma de EURO, va fi achitată în termen de 4 luni de la data semnării prezentului antecontract și va fi plătită în echivalentul în lei la cursul de schimb stabilit la art. 5.6.
6. suma de EURO, va fi achitată la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, și va fi plătită în echivalentul în lei la cursul de schimb stabilit la art. 5.6.

5.5. Pentru fiecare sumă plătită conform prezentei promisiuni, *Promitenta - Vânzătoare* se obligă să emită o factură în termene de maxim 2 zile de la data la care banca să confirme plata .

5.6. Partile stabilesc faptul că toate plățile urmează a fi făcute la cursul BNR leu/euro din data plății.

5.7. **La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, promitenta vanzatoare, după caz, va emite o factură pentru întreg prețul vânzării și o factură de stornare a avansului primit, sau va regulariza în orice alt mod, permis de regulile contabile,**

ART. 6 IPOTECA LEGALĂ

6.1. **În temeiul art. 2386 Cod Civil se constituie o ipotecă legală în favoarea SC.....SRL pentru garantarea restituirii sumelor plătite în temeiul prezentei promisiuni de vânzare cumpărare.**

ART. 7 TERMENE

7.1. În conformitate cu art. 7 al prezentei *Promisiuni, Promitenta - Vânzătoare* se obligă să vândă *APARTAMENTUL Promitentei - Cumpărătoare*, până cel mai târziu la data de

7.2. În cazul în care prevederile art. 7.1. nu sunt respectate, *Promitenta - Vânzătoare* datorează *Promitentei - Cumpărătoare* despăgubiri începând cu prima zi de întârziere calculată de la scurgerea **Termenului**, astfel cum acestea sunt prevăzute în art. 10.1.5. de mai jos.

ART. 8 TERMENE

8.1. În termen de 10 zile de la data întocmirii *Procesului Verbal de Recepție* la terminarea lucrărilor la *APARTAMENT, Promitenta - Vânzătoare* va notifica pe *Promitenta - Cumpărătoare* în vederea recepționării acestora și întocmirii *Procesului Verbal* în care să fie consemnate pozițiile *Părților* privind respectarea stipulațiilor tehnice (numit în continuare "Proces Verbal de Verificare"), neprezentarea promitentei cumparatoare ducand la stabilirea faptului ca receptia s-a realizat fara obiectiuni, situatie ce va fi stabilita si in raport de neconstatarea unor vicii aparente.

8.2. În cazul în care la recepționarea *APARTAMENTULUI, Promitenta - Cumpărătoare* constată respectarea parametrilor tehnici de construcție și calitativi, se întocmește *Procesul Verbal Final de Predare - Primire* și se semnează de către *Părți*.

8.3. În cazul în care la recepționarea *APARTAMENTULUI, Promitenta - Cumpărătoare* constată nerespectarea parametrilor tehnici și calitativi, aceste deficiente vor fi consemnate în *Procesul verbal de verificare* (art. 8.1.). În același document, *Părțile* vor menționa și la termenul de remediere al acestora care nu va putea depăși însă termenul de grație stipulat la art. 7.2. din prezenta *Promisiune*. La expirarea termenului de remediere, *Părțile* se vor prezenta la locul situării *APARTAMENTULUI* pentru întocmirea *Procesului Verbal de recepție a acestora*. Dacă, la acest moment, se constată că *Promitenta - Vânzătoare* nu a remediat toate deficiențele constructive și calitative constatate prin *Procesul Verbal de Verificare a APARTAMENTULUI, Promitenta - Vânzătoare* va plăti *Promitentei - Cumpărătoare*, până la data finalizării remedierilor, penalitățile prevăzute la art. 10.1.5.

ART. 9 LUCRĂRI SUPLIMENTARE

9.1. În cazul în care *Promitenta - Cumparatoare* va dori să efectueze lucrări suplimentare în *APARTAMENT*, și anume lucrări neincluse în specificații, așa cum sunt prevăzute în Anexa 1 la prezenta promisiune, anterior semnării *Contractului de vânzare cumparare*, promitenta cumparatoare va solicita aceasta promitentei vanzatoare. Se convine ca astfel de lucrări suplimentare vor putea fi executate numai sub condiția obținerii consimțământului prealabil și expres al promitentei vanzatoare, pe baza unor formulare speciale de comandă și a unui contract ce vor fi semnate de către promitenta vanzatoare, promitenta cumparatoare și antreprenor, prin care se vor stabili, prețul lucrării, diferențele de prețuri și termenele de plată a diferențelor. Pentru evitarea oricărui dubiu se prevede ca, în cazul agreării unor astfel de lucrări suplimentare, promitenta-cumparatoare va suporta toate costurile legate de acestea.

9.2. Se convine prin prezenta *Promisiune* că prețul lucrărilor suplimentare va fi stabilit în conformitate cu lista de prețuri a *Promitentei - Vânzătoare* sau a antreprenorului desemnat de aceasta pentru suplimentări și respectiv modificări, după caz.

9.3. În lipsa semnării unui contract pentru executarea de lucrări suplimentare, *Promitenta - Vânzătoare* și Antreprenorul General nu sunt obligați să execute lucrări suplimentare. Se precizează prin prezenta *Promisiune* că nu se va efectua nici o lucrare suplimentară de natură să aducă o modificare expresă a exteriorului *Ansamblului Rezidențial*, în tot sau în parte.

9.4. În cazul în care *Promitenta - Cumpărătoare* furnizează pe cheltuiala sa accesorii destinate instalării în *APARTAMENT, Promitenta - Vânzătoare* nu va fi răspunzătoare pentru asemenea accesorii sau instalații, inclusiv, dar fără a se limita la întreținerea, protejarea sau siguranța acestora și va fi exonerată de orice răspundere referitoare la paguba cauzată instalațiilor și accesoriiilor și/sa

la instalarea acestora. **Promitenta - Cumpărătoare** se va ocupa ea însăși și pe cheltuiulă proprie de siguranța și protecția respectivelor instalații și accesorii împotriva stricăciunii, spargerii, etc.

9.5. Promitenta - Cumpărătoare declară că va permite **Promitentei - Vanzatoare** să mențină pe teren, în **Ansamblul Rezidențial** și/sau să instaleze fără consimțământul **Promitentei - Cumpărătoare** instalații și sisteme, inclusiv rezervoare de apă, pompe, compresoare de aer condiționat, conducte de canalizare și drenaj, pentru apă caldă și rece, linii de curent electric și de comunicații, diverse antene (cu excepția antenelor de telefon mobil) și toate celelalte tipuri de accesorii și/sau instalații și/sau instrumente care deservește **Ansamblul Rezidențial** în întregime.

9.6. Promitenta - Cumpărătoare va permite **Promitentei - Vanzatoare** 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.

ART. 10 OBLIGAȚIILE ȘI ANGAJAMENTELE PĂRȚILOR

10.1. Obligațiile și angajamentele **Promitentei - Vanzatoare**

10.1.1. Promitenta - Vanzatoare se obliga sa perfecteze si sa semneze Contractul de vanzare cumparare privind **Apartamentul** care fac obiectul prezentei promisiune pana la data de Acest termen va putea fi modificat conform art 7.1 din prezenta Promisiune. In vederea incheierii contractului in forma autentica, promitenta -vanzatoare va notifica promitenta-cumparatoare cu cel putin 15 zile inainte data, ora si sediul notarului public mentionat, in vederea incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica, iar in caz de neprezentare si in lipsa unei notificari a acesteia privind imposibilitatea prezentarii la termenul stabilit, din motive obiective si de neinlaturat, promitenta vanzatoare poate opta intre acordarea unui nou termen pentru semnarea contractului si rezolutiunea de plin drept, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara vreo alta formalitate prealabila a prezentei promisiuni, cu repunerea in situatia anterioara si retinerea cu titlu de despagubiri a sumei platite cu titlu de avans conform dispozitiilor art. 5. Aceste prevederi se aplica si in cazul in care promitenta cumparatoare refuza semnarea contractului si a anexelor acestuia.

10.1.2. Promitenta - Vanzatoare se obligă ca la data perfectării Contractului de vânzare - cumpărare, să prezinte Adresele de radiere a ipotecii și interdicției de instrainare instituite în favoarea Alpha Bank Romania S.A. emise de bancă, urmând ca radierea să fie efectuată odată cu întabularea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

10.1.3. In cazul in care promitenta cumparatoare nu efectueaza in tot sau in parte, oricare din platile scadente convenite in promisiune, dupa scurgerea unui termen de 60 zile calendaristice de la data scadentei, prezenta promisiune este rezolvită de plin drept, fara punerea in intarziere a debitoarei obligatiei, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila, promitenta vanzatoare urmand a retine cu titlu de despagubiri suma platita pana la momentul respectiv. Incepand cu ziua imediat urmatoare expirarii termenului de 60 zile, prevazut in prezentul paragraf, parile vor fi considerate repuse in situatia anterioara incheierii acestei promisiuni, promitenta vanzatoare avand dreptul sa vanda apartamentul, cu accesoriile acestuia, oricarei alte persoane, fara nici o obligatie, fata de promitenta cumparatoare.

10.1.4. Promitenta - Vanzatoare se obligă să transfere posesia asupra **Apartamentului** către **Promitenta - Cumpărătoare** la momentul la care se semnează Contractul de vânzare - cumpărare. Termenul de predare al apartamentului va fi stabilit de parti, dar nu va depasi 5 zile lucratoare de la data autentificarii contractului.

10.1.5. În situația în care **Promitenta - Vanzatoare** nu vinde **Promitentei - Cumpărătoare** **Apartamentul** la termenul stipulat în Art. 7 din prezenta **Promisiune** și aceasta nu se datorează unei neglijențe sau omisiuni din partea **Promitentei - Cumpărătoare, Promitenta - Vanzatoare** se obligă să plătească **Promitentei - Cumpărătoare** pînă la data vânzării **Apartamentului** , o penalitate de 0,05% pe zi de întârziere calculată la întreaga sumă

plătită de **Promitentă-Cumpărătoare** până la acel moment, penalitate ce urmează a fi calculată începând din prima zi a încălcării obligațiilor asumate de **Promitentă - Vânzătoare** prin prezenta **Promisiune**.

10.1.6. În cazul în care, în termen de 60 de zile de la data stipulată la art. 10.1.1., Contractul de vânzare - cumpărare nu este perfectat din culpa exclusivă a **Promitentei - Vânzătoare**, prezenta **Promisiune** se reziliază de fapt și de plin drept, fără nici o somație sau formalitate și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești. În această situație, **Promitentă - Vânzătoare**, va plăti necondiționat în decurs de 60 de zile **Promitentei - Cumpărătoare** avansul încasat conform Art. 5 din prezenta **Promisiune**. Totuși, promitentă cumparatoare poate opta pentru executarea promisiunii, respectiv pentru cumpararea apartamentului, urmand a primi cu titlu de daune interese numai contravaloarea penalitatilor stipulate la art.10.1.5.

10.2. Obligațiile și angajamentele Promitentei - Cumpărătoare

10.2.1. Promitentă - Cumpărătoare se obligă să achite prețul confort Art. 5 din prezenta **Promisiuni** prin transfer bancar în contul **Promitentei - Vânzătoare** indicat în Art.5.2. al prezentei **Promisiuni**.

10.2.2. În cazul în care **Promitentă - Cumpărătoare** întârzie să efectueze oricare dintre plățile specificate în Art. 5 din prezenta **Promisiune**, **Promitentă - Cumpărătoare** va fi obligată să plătească **Promitentei - Vânzătoare** o penalitate de 0,05% pe zi de întârziere calculată la suma scadentă din **Prețul** vânzării și începând din prima zi a oricărei asemenea nerespectări a obligațiilor.

10.2.3. În cazul în care Promitentă-Cumparatoare nu efectuează în tot sau în parte plata convenită conform Art.5 din prezenta Promisiune în termen de 60 (șaizeci) de zile calculate de la data scadentei nerespectate sau nu se mai prezintă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, Promitentă Vânzătoare va reține suma achitată până la acel moment cu titlu de avans de către Promitentă-Cumparatoare.

10.2.4. Promitentă - Cumpărătoare se obligă să perfecteze și să semneze Contractul de vânzare - cumpărare privind **Apartamentul** care face obiectul prezentei **Promisiuni** până la

ART. 11 ALTE CLAUZE

11.1. Promitentă - Cumpărătoare nu poate ceda sau transfera în nici un fel prezenta **Promisiune**, fie în tot sau în parte, fără consimțământul expres și scris al **Promitentei - Vânzătoare**.

11.2 Livrarea apartamentului se va face la data achitării integrale a pretului și anume . Dreptul de proprietate asupra apartamentului ce face obiectul prezentei promisiuni de transfera de drept la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică.

11.2. Promitentă cumparatoare are dreptul de a se adresa instanței pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de Contract de vânzare - cumpărare cu achitarea integrală a prețului stabilit prin prezenta **Promisiune**, dacă promitentă vânzătoare nu își respectă obligațiile asumate prin prezenta **Promisiune** și nu semnează Contractul de vânzare - cumpărare conform articolelor Art.7.1., 10.1.1. din prezenta **Promisiune**.

11.3. În cazul în care una dintre **Părți** va intra în dizolvare sau lichidare, prezenta convenție va crea efecte pentru succesorii săi legali.

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

11.4.1. Pentru **Promitentă - Vânzătoare: S.C. FIVE HOLDING S.A , Constanta, Str.Ion roata nr.3**

11.4.2. Pentru **Promitentă - Cumpărătoare: S.C. S.R.L.,** persoană juridică de drept român, cu sediul social în, Str., nr. Bl., Sc. ., Ap.....

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

11.6. Nici o prevedere a prezentei **Promisiuni** 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.

11.7. În situația în care o clauză a prezentei **Promisiuni** este declarată neaplicabilă sau nulă, indiferent de motiv, acest fapt nu va prejudicia restul prevederilor prezentei **Promisiuni** iar **Părțile** vor acționa în vederea executării **Promisiunii** în spiritul acesteia și strict în sensul prevăzut în **Promisiune**.

11.8. **Părțile** vor perfecta și semna **Contractul de management și administrare imobiliară și Regulamentul de coproprietate azi.....**

11.9. Prezenta **Promisiune** de vânzare - cumpărare nu este translativ de proprietate.

11.10. Anexele la prezenta **Promisiune** sunt parte integrantă din acesta, respectiv:

Anexa 1 - Specificații și planuri;

Anexa 2 - Autorizația de construcție;

11.11. Toate și orice cheltuieli ocazionate de perfectarea prezentei **Promisiune** sunt în sarcina **Promitentei - Cumpărătoare**.

ART. 12 LEGEA APLICABILĂ ȘI LITIGII

12.1. Prezenta **Promisiune** este în întregime guvernat de și interpretat în conformitate cu legea română.

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

ART. 13 DISPOZIȚII FINALE

13.1. Dispozițiile prezentei **Promisiuni** se completează cu dispozițiile Art. 1294 și următoarele Cod Civil referitoare la regimul vânzării.

13.2. Noi, **Părțile**, declarăm că am înțeles pe deplin conținutul acestei **Promisiuni de vânzare _ cumpărare** și că cele cuprinse în acest act exprimă pe deplin voința noastră.

Prezenta **Promisiune** de vânzare - cumpărare a fost autentificată la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, din Constanța și s-a semnat azi, _____ în 7 exemplare originale, 5 exemplare fiind înmânate părților.

PROMITENTĂ - VÂNZĂTOARE

S.C. FIVE HOLDING S.A.
Reprezentata prin
OANCEA GHEORGHE

PROMITENTĂ - CUMPĂRĂTOARE



**BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
 MARIANA IOSIF și IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU
 CONSTANȚA
 Str. Mircea cel Bătrân nr. 86, Bl. MF2, ap. 3**

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. _____
 ANUL 2012 LUNA IANUARIE ZIUA _____ -**

În fața mea, **IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU**, notar public cu sediul în Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3, s-au prezentat:-----

1. **OANCEA GHEORGHE** - cu domiciliul în Municipiul Constanța, Str. Zambaccian Krikor nr. 2A, jud. Constanța, identificat cu C.I. seria KT, nr. 620467/27.02.2007 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1491101131314, care a semnat în calitate de reprezentant al **S.C. «FIVE HOLDING» S.A.**, având sediul social în Municipiul Constanța, înregistrată al Registrul Comerțului cu nr. J13/1334/1998, având CUI RO 10562600.-----
2. **RADESCU LIVIU** - cu domiciliul în localitatea Barlad, Judetul Vaslui, Bld. Republicii, nr. 100, Bl. M6, Sc. B, Ap.26, posesor al C.I. seria VS, nr. 482941, eliberată de SPCLEP Barlad, cod numeric personal 1650526370011, în calitate de reprezentant al **S.C. “LIVE VISION” S.R.L.**, persoană juridică de drept român, cu sediul social în CONSTANTA, Str.

Izvorului, nr. 64, Bl. DR32, Sc. A, Ap16, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J13/763/2010, CUI RO 26833187, în baza procurii autentificate sub nr. 973/20.05.2010, la BNP Stamule Daniela, cu sediul în Constanța.-----

care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat propriu toate exemplarele inclusiv anexele.-----

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de _____ - lei, achitat cu bon fiscal nr._____, din care suma de _____ - lei reprezintă TVA.-----

**NOTAR PUBLIC,
IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU
op.d. 1575**