

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris :

ANTECONTRACT DE VÂNZARE NR.

Încheiat azi/...../....., între:

Părțile contractante:

SC RHENANIA IMMO SRL, cu sediul în.....,numărul, județul Sibiu, Cod Unic de Înregistrare RO....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu cu numărul....., reprezentată legal prin....., denumită în continuare **Promitentă-Vânzătoare**, în cuprinsul antecontractului de vânzare, pe de o parte,

Si

....., cetățean român, CNP....., cu domiciliul în Municipiul, strada....., nr....., sc.....,ap....., județul identificat cu CI seria nr....., emisă la data dede SPCLEP și, cetățean român, CNP....., cu domiciliul în Municipiul, strada....., nr....., sc.....,ap....., județul identificat cu CI seria nr....., emisă la data dede SPCLEP, denumiți în continuare **Promitenți cumpărători**, în cuprinsul antecontractului de vânzare, pe de altă parte,

a intervenit prezentul antecontract, în următoarele condiții:

Art.1 Obiectul antecontractului de vânzare.

1.1.Subscrisa Promitentă vânzătoare declară că este de acord sa vândă Promitenților cumpărători **întreg dreptul de proprietate asupra imobilului apartament numărul**, situat înFN, bloc....., etaj....., județul Sibiu, ce se va construi pe terenul în suprafață din acte demetri pătrați, înscris în Cartea Funciară numărul, imobil compus din 2 (doua) dormitoare, cameră de zi, baie, bucătărie, în suprafață utilă de metri pătrați și terasa în suprafață de metri pătrați, împreună cu cota parte din părțile comune indivize ale construcției care sunt: casa scării, planșeele dintre etaje, acoperișul imobilului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, bransamente la gaz, apă, electricitate până la intrarea în apartament. De asemenea, Promitentă vânzătoare se obligă să vândă Promitenților cumpărători și întreg dreptul de proprietate asupra cotei indivize de teren aferente apartamentului precum și cea aferentă locului de parcare și pentru calea de acces.

1.2.Locul de parcare va fi alocat de Promitentă vânzătoare și va fi respectat întocmai de Promitenții cumpărători, locurile de parcare rămase libere (dacă acestea există) fiind considerate locuri de parcare pentru vizitatori, Promitenții cumpărători neputându-și aroga vreun drept asupra acestor locuri de parcare. Locul de parcare alocat Promitenților cumpărători precum și locurile de parcare rămase libere nu sunt dezmembrate și fac parte din cota indiviză alocată Promitenților cumpărători. Dacă în urma amenajării exterioare a ansamblului rezidențial vor rezulta locuri de parcare suplimentare față de cele alocate clienților în urma cumpărării și acestea vor fi vândute ca un al doilea loc de parcare, ele vor fi identificate cu numele cumpărătorilor/numărul de apartament.

1.3.Subsemnații Promitenți cumpărători ne obligăm ca în termen de 30 de zile calendaristice de la semnarea contractului de vânzare în forma autentică să întreprindem formalitățile necesare pentru a afilia imobilul ce face obiectul contractului de vânzare în cadrul Asociației de Proprietari.

1.4.Cheltuielile comune din interiorul imobilului, dar și cheltuielile de iluminat exterior alocate fiecărui imobil de apartamente vor fi suportate în comun de toți locatarii imobilului.

1.5. Lucrările de amenajare interioară ale apartamentului vor fi executate de către Promitentă vânzătoare în limita bugetului de materiale prevăzut în *Anexa 1 - Buget Materiale amenajări interioare*. Dacă Promitenții cumpărători aleg materiale ale căror costuri depășesc bugetul stabilit aceștia vor suporta diferențele de costuri. Aceste diferențe vor fi facturate de către Promitentă vânzătoare la finalizarea lucrărilor printr-o factură de lucrări suplimentare. Dacă Promitenții cumpărători aleg materiale ale căror costuri sunt mai mici decât cele din bugetul alocat, Promitentă vânzătoare va restitui Promitenților cumpărători contravaloarea acestor diferențe.

1.6. Lucrări suplimentare/modificări de amenajare interioară.

Promitentă vânzătoare pune la dispoziția *Promitenților cumpărători Lista modificări/lucrări suplimentare amenajări interioare - Anexa 2*. Aceasta Listă cuprinde lucrările suplimentare sau modificările acceptabile din punct de vedere constructiv pe care Promitentă vânzătoare le poate executa la solicitarea expresă a Promitenților cumpărători. Anexa 2 conține de asemenea, prețurile pentru fiecare tip de lucrare și/sau modificare în parte, prețuri care cuprind atât materialele cât și manopera aferentă. Și aceste lucrări vor fi facturate de Promitentă vânzătoare prin emiterea unei facturi fiscale separate.

1.7. Dacă Promitenții cumpărători vor locui în imobil, cu acceptul Promitentei vânzătoare înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, aceștia se obligă să plătească Promitentei vânzătoare toate cheltuielile aferente energiei electrice consumate, gazului metan consumat precum și cheltuielile aferente consumului de apă menajeră și canalizare pe perioada dintre data mutării și data transferării contractelor de utilități pe numele Promitenților cumpărători.

1.8. Începând cu data semnării contractului de vânzare în formă autentică, dacă apar orice disfuncționalități la funcționarea rețelelor exterioare de utilități (energie electrică, gaz metan, apă canal, telefonie, internet, etc.) Promitenții cumpărători se obligă să sesizeze aceste disfuncționalități direct operatorului de rețea sau furnizorului de utilități, Promitentă vânzătoare fiind exonerată de orice răspundere în acest sens.

1.9. Promitentă vânzătoare se obligă să efectueze lucrările de amenajare exterioară în interiorul dezvoltării imobiliare pe măsura finalizării imobilelor de locuit.

1.10. Subsemnații Promitenți cumpărători ne obligăm ca la data semnării contractului de vânzare în formă autentică să achităm vânzătoarei atât prețul total al imobilului sus descris și asupra porțiunii din imobil sus descrisă, cât și facturile de lucrări suplimentare (dacă acestea au fost comandate de către Promitenții cumpărători) emise de vânzătoare.

Art.2. Transmiterea dreptului de proprietate și a posesiei.

2.1. Dreptul de proprietate și transmiterea posesiei asupra imobilului către Promitenții cumpărători are loc la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare pentru imobilul descris mai sus.

Apartamentul se va preda Promitenților cumpărători “la cheie” adică acesta va fi dotat astfel: pardoseală parchet/gresie în bucătărie, parchet living, dormitoare, baia va fi finisată cu gresie, faianță și dotată cu obiecte sanitare (cadă, chiuvetă, vas toaletă și rezervor). Terasa/terasele/ va/vor fi placată/placate cu gresie. Totodată, apartamentul va fi dotat cu centrală termică și calorifere, uși interioare și una exterioară, geamuri termopan și ca atare poate fi locuit, având dependențele, dotările și utilitățile necesare pentru satisfacerea cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii.

Apartamentul va fi zugrăvit în culorile alese de Promitenții cumpărători. În dotarea standard, în bucătărie nu este prevăzută placarea pereților cu faianță.

Modificările solicitate de Promitenții cumpărători în ce privește instalația electrică interioară, dar și alte modificări solicitate de aceștia, vor fi efectuate doar dacă nu se aduc schimbări esențiale în proiectul tehnic, Promitentă vânzătoare având dreptul să refuze aceste modificări.

2.2. La data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare notarul care autentifică acest contract va îndeplini toate formalitățile necesare pentru intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului.

2.3. Termenul de finalizare al construcției este stabilit la data de În situația în care datorită condițiilor meteo nefavorabile (cu titlu de ex. ninsori/ploi continue) lucrările la imobil nu pot continua părțile convin de comun acord prelungirea cu 45 de zile calendaristice a termenului stabilit anterior.

2.4. Semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc astfel:

- în cazul achitării prețului imobilului din sursele proprii ale Promitenților cumpărători semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc în termen de 10 zile calendaristice de la notificarea verbală/telefonică de către reprezentantul legal al Promitentei vânzătoare, a Promitenților cumpărători referitor intabulare imobil (respectiv de la data eliberării de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu a extrasului de carte funciară cu notarea și apartamentarea imobilului), dar nu mai târziu de data de _____.
- în cazul achitării prețului imobilului prin credit bancar/ipotecar ordinar semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc în termen de 10 zile calendaristice de la obținerea aprobării finale de creditare de către Promitenții cumpărători. Promitenții cumpărători se obligă să achite restul de preț din creditul acordat de către banca finanțatoare după încheierea contractului de vânzare în formă autentică și după constituirea de către cumpărători a ipotecii înscrise în favoarea băncii finanțatoare, în termen de maxim 10 zile de la data intabulării în cartea funciară a vânzării imobilului și a ipotecii aferente, dar nu mai târziu de data de _____.
- în cazul achitării prețului imobilului prin „Programul Prima Casă” semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc în termen de 10 zile calendaristice de la data la care banca finanțatoare primește Contractul de garantare de la FNGCIMM SA IFN, dar nu mai târziu de data de _____.

În cazul în care Promitenții cumpărători nu semnează contractul de vânzare în formă autentică sau renunță să mai achiziționeze imobilul pierd **suma aferentă avansului achitat la data semnării prezentului antecontract cu titlu de rezervare apartament.**

2.5. În condițiile în care în termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu a actelor aferente apartamentării imobilului Promitenta vânzătoare nu pune la dispoziția Promitenților cumpărători toate documentele necesare obținerii creditului ipotecar aceștia din urmă sunt îndreptățiți la returnarea avansului achitat Promitentei vânzătoare.

2.6. În termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare în formă autentică părțile contractante vor semna procesul-verbal de predare-primire a imobilului la care se vor anexa/preda următoarele: copie releveu apartament, proiect instalație gaz metan în original, copie proiect instalație termică, instalație electrică și instalație sanitară, certificat de garanție instalație electrică; certificat de garanție pentru centrala termică, certificat garanție instalație termică/sanitară, una cheie intrare principală în bloc, 3 cartele interfon, 4 chei intrare apartament.

Dacă la solicitarea Promitenților cumpărători, vor trebui efectuate lucrări rectificative în interiorul apartamentului, acest termen se poate prelungi de comun acord de către părți.

Art.3. Prețul de vânzare.

3.1. Prețul de vânzare, stabilit de comun acord, pentru întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, descris la art.1 pct.1.1., este de**cu T.V.A. inclus în cotă redusă de 5%**, din care prețul fără T.V.A. este în sumă de, la care se adaugă T.V.A. în cotă redusă de 5 %, respectiv suma de

3.2. Promitenții cumpărători se obligă să achite în termen de 5 zile calendaristice de la data semnării antecontractului, cu titlu de rezervare imobil apartament, suma de **lei cu TVA**

inclus (cotă redusă de 5%), echivalentul a EURO cu TVA inclus (cotă redusă de 5%), conform cursului BNR din ziua precedentă încheierii antecontractului, în contul IBAN numărul RO..... deschis de Promitenta vânzătoare la- Sucursala Sibiu.

- suma de lei cu T.V.A. inclus în cotă redusă de 5% se va achita de Promitenții cumpărători din **surse proprii**, în termen de 10 zile calendaristice de la data predării de către Promitenta vânzătoare a documentației aferente apartamentului, dar nu mai târziu de data de, **în contul IBAN numărul RO.....deschis de Promitenta vânzătoare la - Sucursala Sibiu.**

3.3.Diferența de preț până la valoarea integrală a apartamentului în sumă de lei cu T.V.A. inclus în cotă redusă de 5%, se va achita de Promitenții cumpărători, **în contul IBAN numărul RO..... deschis de Promitenta vânzătoare la - Sucursala Sibiu**, în cel mult 10 zile de la data autentificării contractului de vânzare în formă autentică din creditul pe care aceștia îl contractează în cadrul programului “Prima Casă” sau ipotecar de la orice instituție bancară.

În cazul în care Promitenților cumpărători nu li se aprobă dosarul de credit de către bancă sau FNGCIMM SA IFN și anunță telefonic/mail/scriș Promitenta vânzătoare în termen de 48 ore de la data comunicării de către bancă sau FNGCIMM SA IFN a respingerii dosarului de credit, Promitenta vânzătoare va emite factura de storno avans cu aceeași valoare conform facturii de avans și se obligă să restituie Promitenților cumpărători avansul achitat.

- dacă Promitenții cumpărători achită prețul total al imobilului din credit bancar diferența de preț până la valoarea totală a contractului se va achita în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare în formă autentică și după constituirea de către cumpărători a ipotecii înscrise în favoarea băncii finanțatoare, în termen de maxim 10 zile de la data intabulării în cartea funciară a vânzării imobilului și a ipotecii aferente.

3.4.Dacă până la data semnării contractului de vânzare în formă autentică, Promitenții cumpărători mai achită sume parțiale din valoarea totală a prețului de vânzare, părțile vor semna acte adiționale în acest sens. Neachitarea prețului total al vânzării atrage rezilierea de plin drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, a prezentului antecontract, iar Promitenții cumpărători pierd avansul achitat respectiv suma menționată la pct 3.2., sumă reținută de Promitenta vânzătoare cu titlu de arvună rezervare apartament.

3.5. În cazul în care Promitenții cumpărători renunță la achiziționarea imobilului, iar în acesta sunt efectuate lucrări/compartimentări și renunțarea se face la o dată apropiată de aprobarea dosarului de credit sau de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, Promitenta vânzătoare poate să rețină, cu titlu de penalizare, sumele achitate de către Promitenții cumpărători.

3.6.Toate cheltuielile pentru autentificarea contractului de vânzare și intabularea dreptului de proprietate al Promitenților cumpărători în cartea funciară vor fi suportate de către Promitenții cumpărători.

Art.4.Garanții și obligații ale Promitentei vânzătoare

4.1.Promitenta vânzătoare declară și garantează Promitenților cumpărători următoarele:

- a) imobilul se află în proprietatea exclusivă a Promitentei vânzătoare;
- b) imobilul care formează obiectul prezentului antecontract, nu este naționalizat, nu este scos din circuitul civil, în baza vreunui act de trecere în proprietatea statului, ori a altei persoane juridice sau fizice, în niciun mod, nu este grevat de procese, servituți, ipoteci, revendicări sau urmăriri, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia Promitentei vânzătoare de la data dobândirii și până în prezent, nu este închiriat și nici nu am promis vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil altor persoane, având toate obligațiile fiscale achitate la zi.

4.2. Întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, sus descris, se intabulează în Cartea funciară, pe numele și în favoarea Promitenților cumpărători, la data semnării contractului de vânzare în formă autentică, fără nicio altă cerere din partea noastră, și începând cu ziua semnării

contractului de vânzare în formă autentică predăm întreg dreptul de proprietate și posesia de fapt asupra acestui imobil, în starea în care se află, garantând împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale conform art.1695 Cod Civil.

4.3.Întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, sus descris, nu este afectat de vreo condiție suspensivă, rezolutorie, ori de un termen suspensiv sau extinctiv, și nu sunt constituite asupra acestui imobil în favoarea unui terț, vreun drept de uzufruct viager, drept de abitație viageră, drept de uz sau orice alt drept.

4.4.În cazul în care Promitenta vânzătoare organizează tombola cu premii, Promitenții cumpărători beneficiază și ei de participarea la această tombolă, chiar dacă decizia de organizare a tombolei cu premii survine ulterior încheierii prezentului antecontract de vânzare.

Art.5. Garanții și obligații ale Promitenților cumpărători:

5.1.Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că înțelegem să cumpăram întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, sus descris, în condițiile acestui antecontract și la prețul arătat mai sus, cu titlul de drept de cumpărare, sens în care solicităm ca intabularea în Cartea funciară să se facă doar începând cu ziua semnării contractului de vânzare în formă autentică, dată la care înțelegem să preluăm întreg dreptul de proprietate și posesia de fapt asupra acestui imobil, în starea în care se află.

5.2.Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că înțelegem că în cazul în care nu semnăm contractul de vânzare în formă autentică, sau renunțăm la achiziționarea acestuia, pierdem avansul achitat Promitentei vânzătoare.

5.3. Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile Codului Fiscal, care privesc o cotă de TVA de 5% pentru livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 metri pătrați, exclusiv anexele gospodărești, achiziționate de orice persoană necăsătorită sau familie, și a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoare adăugată, cunoscând sancțiunile prevăzute de articolul 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că **NU DEȚINEM ȘI NU AM DEȚINUT, FIECARE IMPREUNA SAU SEPARAT NICIO LOCUINȚĂ ÎN PROPRIETATE PE CARE SĂ O FI ACHIZIȚIONAT CU COTĂ REDUSĂ DE T.V.A. DE 5% LA LIVRAREA UNUI IMOBIL NOU CONSTRUIT.**

5.4. Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că ne asumăm orice răspundere în caz de accidente neprevăzute în situațiile în care accesul nostru pe șantier/în imobil se face fără acordul prealabil al Promitentei vânzătoare, neavând nicio pretenție în acest sens de la aceasta.

Art.6. Rezoluțiunea/Denunțarea antecontractului:

6.1. Promitenții cumpărători au dreptul să considere desființat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, în cazul încălcării de către Promitenta vânzătoare a obligațiilor prevăzute la art. 4 din prezentul antecontract.

6.2. Subscrisa Promitentă vânzătoare are dreptul să considere desființat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, în cazul încălcării de către Promitenții cumpărători a obligațiilor contractuale, respectiv:

a) neachitarea diferenței de preț (avansul 2) sau suma integrală a prețului de vânzare menționat la pct.3.1.

b) neîncheierea în formă autentică a contractului de vânzare sau renunțarea de a mai achiziționa apartamentul, sens în care avansul achitat cu titlu de rezervare **nu se va mai restitui Promitenților cumpărători.**

c) întârzierea nejustificată a depunerii tuturor actelor necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare.

Art.7. Dispoziții finale

7.1. Ambele părți contractante declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale, și declarăm în mod expres că am luat cunoștință despre conținutul acestor dispoziții legale.

7.2. Ambele părți contractante se obligă să respecte confidențialitatea cu privire la toate aspectele cu caracter comercial, financiar sau tehnic care sunt în strânsă legătură cu activitatea uneia dintre părți și despre care s-a luat cunoștința în cadrul executării acestui antecontract sau în legătură cu acesta. Această obligație este valabilă pentru o perioadă nelimitată de timp.

7.3. Legea aplicabilă acestui antecontract este legea română. Orice litigii ce se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau executarea prezentului antecontract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu ajung de comun acord la soluționarea pe cale amiabilă a litigiului, instanța competentă în soluționarea litigiului este cea de la sediul Promitentei vânzătoare.

7.3. Acest antecontract, reprezintă întreaga înțelegere a părților în legătură cu obiectul prezentului antecontract și pentru orice modificări care intervin, părțile vor încheia un act adițional.

7.4. În cazul în care orice termen al prezentului antecontract este declarat ilegal, invalid sau neaplicabil, integral sau parțial, în baza oricărui act normativ acest termen sau această parte va fi considerată ca nefăcând parte din acest antecontract, iar legalitatea, validitatea și aplicabilitatea celorlalte dispoziții ale prezentului antecontract nu vor fi afectate. Părțile vor negocia cu bună-credință înlocuirea clauzei considerate ilegale, invalide și/sau inaplicabile cu altă clauză al carei conținut să exprime pe cât posibil înțelesul antecontractului.

Noi, părțile, declarăm în mod expres că actul s-a tehnoredactat și autentificat la cererea noastră și că notarul public ne-a adus la cunoștință conținutul actului, pe care l-am citit în întregime, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și consimțim la autentificarea prezentului înscris. Constatând că acest act corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.

Tehnoredactat și autentificat, cu sediul în localitatea.....,, numărul, etaj..... județul, astăzi,, data autentificării actului, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și două exemplare au fost eliberate părților.

**PROMITENTĂ-VÂNZĂTOARE,
SC RHENANIA IMMO SRL**

PROMITENȚI-CUMPĂRĂTORI,