

# CONTRACT DE VANZARE – CUMPARARE

## Capitolul I -Părțile contractului

**Art.1.** Prezentul contract se încheie între:

a) Comuna Targșoru Vechi cu sediul în com. Targșoru Vechi, sat Strejnicu, str. Principala nr. 200, jud. Prahova, având cod de înregistrare fiscală ....., cont nr. .... deschis la Trezoreria Targșoru Vechi, reprezentat prin primar Dragan Nicolae în calitate de **vanzator**

și,

b)..... cu domiciliul (sediul) în .....cont nr. .... deschis la.....legitimată cu B.I./C.I. seria..... eliberată de.....la data de..... având numărul de ordine în Registrul Comerțului ..... și codul unic de înregistrare ....., reprezentată prin ..... în calitate de **cumparator**.

## Capitolul II -Obiectul contractului

**Art.2.** Contractul are ca obiect vânzarea terenului în suprafața de ..... m.p., situat în intravilanul com. Targșoru Vechi, tarla T....., parcela .....- jud. Prahova, cu număr cadastral....., intabulat în Cartea Funciara nr. ....a localității Targșoru Vechi.

**Art.3.** Terenul face parte din domeniul privat al com. Targșoru Vechi, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. .... privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al com. Targșoru Vechi, poziția.....din anexa.

**Art. 4.** Prezenta vânzare se realizează în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991 (art. 13 alin 1), Hotărârii Consiliului Local al com. Targșoru Vechi nr. .... și procesului verbal de licitație nr. .... din .....

**Art. 5.** Conform Hotărârii Consiliului Local nr. .... și caietului de sarcini care a stat la baza vânzării (documente care constituie anexa nr. 1 la prezentul contract), prezenta vânzare se realizează în scopul administrării eficiente a domeniului privat al com. Targșoru Vechi, creșterii potențialului economic și social, dezvoltării și modernizării zonei în care este amplasat terenul; în acest sens, cumparatorul este obligat să demareze în termen de 2 ani și să finalizeze în termen de maximum 5 ani de la data dobândirii dreptului de proprietate edificarea unei locuințe (care poate include și dotări complementare)/construcții cu altă destinație, respectând prevederile PUZ-ului aprobat și regulamentului aferent, precum și ale Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; actele

doveditoare ale finalizarii constructiei sunt: autorizatia de construire si procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

### **Capitolul III – Pretul vanzarii si modalitatea de plata a acestuia**

**Art.6.** Pretul vanzarii este de ...RON, respectiv ..... EURO/mp, fiind stabilit conform procesului verbal de licitatie din data de ....., pretul de pornire al licitatiei fiind stabilit conform raportului de evaluare realizat de evaluator autorizat Ghioca Gheorghe in luna decembrie 2016.

**Art. 7.** Pretul vanzarii va fi achitat in 10 (zece) rate anuale egale, in quantum de ..... EURO fiecare, incepand cu anul ..... si terminand cu anul .....; scadenta fiecărei rate o va reprezentada de 20 decembrie a fiecărui an pentru anul in curs; pretul va fi achitat in LEI, la cursul oficial BNR din data efectuării fiecărei plăți, in contul nr.

.....deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni **sau innumerar, la casieria Primariei com. Targsoru Vechi.**

**Art. 8.** Pentru garantarea plății pretului eu, vanzatorul, imi rezerv ipoteca legala prevazuta de art. 1823 Cod Civil coroborat cu art. 2386 pct.1 Cod Civil si solicit inscrierea acesteia in Cartea Funciara

### **Capitolul IV – Transferul dreptului de proprietate si al posesiei asupra terenului**

**Art. 9. Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra terenului vandut se realizeaza astazi, data autentificarii prezentului contract**, ocazie cu care eu, vanzatorul, ampredat cumparatorului titlurile si documentele privitoare la proprietatea terenului vandut(documentatie cadastrala, incheiere de intabulare etc.); **predarea terenului catre cumparatorpentru exercitarea libera si neingradita a posesiei se va realiza in termen de 10 zile de la data incheierii prezentului contract, pe baza unui proces verbal de predare - primire .**

### **Capitolul V – Rezolutiunea contractului**

**Art.10.** Conform prezentului pact comisoriu expres (reglementat de art. 1553 Cod Civil), cu care noi partile, suntem intrutotul de acord, nerespectarea de catre cumparator a urmatoarelor obligatii va atrage rezolutiunea de drept a contractului:

- a) neindeplinirea de catre cumparator a obligatiei de plata a pretului la termenele si in quantumurile mentionate in contract, in situatia in care intarzierea in efectuarea plății oricărei rate depaseste 60 de zile din momentul scadentei; pentru situatia intarzierii in efectuarea plății de pana in 60 de zile, cumparatorul va datora penalitati de 2% din suma restanta pentru fiecare luna sau fractie de luna intarziere;
- b) neindeplinirea de catre cumparator a obligatiei de a demara in termen de 2 ani si de a finaliza in termen de 5 ani de la data dobandirii dreptului de proprietate asupra terenului o locuinta (care poate include si dotari complementare)/constructie cu alta destinatie, cu respectarea PUZ-ului aprobat, regulamentului aferent si dispozitiilor legale in materie.
- c) neindeplinirea de catre cumparator a conditiilor cumulative pe care trebuia sa le indeplineasca potrivit paragrafului 1.4 din caietul de sarcini (in sensul ca se dovedeste ulterior incheierii contractului ca nu indeplinea una sau mai multe dintre aceste conditii).

Conform pactului comisoriu, rezolutiunea contractului de vanzare-cumparare va avea loc prin simpla notificare transmisa de vanzator cumparatorului, fara interventia instantei de judecata sau alte formalitati; in situatia rezolutiunii contractului din motivele sus mentionate, care implica comportamentul culpabil al cumparatorului, sumele achitate de catre acesta pana in momentul respectiv vor fi retinute de catre vanzator cu titlu de daune interese, fara nici un fel de pretentii din partea cumparatorului; de asemenea, vanzatorul va avea dreptul sa dezafecteze terenul de investitiile realizate de catre cumparator si sa dispuna aducerea acestuia la starea initiala, pe cheltuiala exclusiva a cumparatorului.

**Dreptul de proprietate al cumparatorului va fi radiat din Cartea Funciara in baza Incheierii de certificare fapte, prin care notarul public constata indeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea vanzatorului, conform art. 24 alin. 4 lit. b din Legea Cadastrului si Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, singurele documente pe care trebuie sa le prezinte vanzatorul biroului notarului public instrumentator fiind adeverinta emisa de Primaria com. Tirgsoru Vechi din care sa rezulte neindeplinirea conditiilor sus-mentionate la lit. a) sau lit. b) sau orice dovada certa a neindeplinirii conditiilor susmentionate la lit. c), precum si notificarea transmisa de catre vanzator cumparatorului prin care acesta a fost instiintat despre indeplinirea conditiilor pactului comisoriu si rezolutiunea contractului de vanzare-cumparare din acest motiv; de asemenea, cumparatorul va fi notificat despre data si biroul notarial solicitat sa emita incheierea de certificare sus-mentionata; radierea drepturilor reale imobiliare efectuata in temeiul art. 24 alin. 4 lit. b din Legea nr. 7/1996 va avea ca obiect orice drepturi apartinand cumparatorului inscrise in cartea funciara respectiva (inclusiv drepturile asupra constructiei edificate sau in curs de edificare pe teren etc).**

**Art. 11.** In situatia in care cumparatorul - persoana fizica inceteaza din viata anterior indeplinirii obligatiilor asumate prin contract, drepturile si obligatiile aferente se transmit succesorilor, conform dispozitiilor Codului Civil; daca succesorii declara ca nu pot respecta in continuare obligatiile stipulate in contract vor putea incheia cu vanzatorul o conventie de rezolutiune a contractului, situatie in care platile deja efectuate le vor fi restituite, la valoarea lor nominala, avand in vedere ca rezolutiunea nu se datoreaza unui comportament culpabil al cumparatorului.

## **Capitolul VI – Clauza de inalienabilitate**

**Art. 12.** Intrucat prezenta vanzare se realizeaza cu plata pretului in rate si pentru un scop determinat (edificarea unei locuinte/constructie cu alta destinatie), iar neindeplinirea acestor obligatii determina rezolutiunea de drept a contractului, cumparatorul nu poate instraina sau greva terenul care formeaza obiectul contractului de vanzare-cumparare pana la indeplinirea tuturor obligatiilor asumate (achitarea integrala a pretului terenului, finalizarea edificarii constructiei etc); prezentele interdictii de instrainare si grevare urmand a fi notate in Cartea Funciara a terenului.

## **Capitolul VII – Declaratiile vanzatorului**

**Art.13.** Eu, vanzatorul, declar prin reprezentant ca terenul care formeaza obiectul prezentului contract se afla in proprietatea mea exclusiva, facand parte din domeniul privat al localitatii, nu a fost scos din circuitul civil, nu exista nici un litigiu la instantele judecatoresti referitor la terenul vandut, acesta nu a mai facut obiectul vreunui alt act de instrainare ori promisiune de vanzare, nu

este arendat, sechestrat sau grevat de sarcini si nu am constituit nici un fel de drepturi asupra acestui teren in favoarea unor terte persoane, niciun tert nu are drept de preemtiune la cumpararea terenului si acesta nu este grevat de nici o clauza de inalienabilitate sau insesizabilitate legala sau conventionala, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. .... eliberat de OCPI Prahova – BCPI Ploiesti.

**Art. 14.** In conformitate cu dispozitiile **art. 1695 si 1707 Cod Civil**, eu, vanzatorul, declar ca raspund fata de cumparator de evictiunea totala sau partiala a terenului vandut, de sarcinile la care s-ar pretinde supus acesta si care n-ar fi fost declarate la intocmirea contractului si de viciile ascunse ale bunului vandut.

### **Capitolul VIII – Declaratiile cumparatorului**

**Art. 15.** Eu, cumparatorul, declar ca am citit personal si cu mare atentie continutul prezentului contract, precum si al documentelor care au stat la baza acestuia (Hotararea Consiliului Local nr. 17/28.01.2014, regulamentul cadru privind procedura de vanzare, caietul de sarcini etc.) si am luat cunostinta de toate obligatiile care imi revin, cu care sunt intrutotul de acord si ma oblig sa le respect intocmai. Astfel, am luat cunostinta de cuantumul pretului si al ratelor, de termenele de plata, de faptul ca orice intarziere de pana in 60 de zile se penalizeaza cu 0,1% din suma restanta pentru fiecare zi de intarziere, iar daca intarzierea in efectuarea oricarei plati depaseste 60 de zile din momentul scadentei, prezentul contract se va rezolventa de plin drept, eu pierzand toate sumele achitate pana in acel moment; de asemenea, am luat cunostinta de obligatia de a demara in termen de 2 ani si de a finaliza in termen de 5 ani de la data incheierii prezentului contract o locuinta (care poate include si dotari complementare)/ constructie cu alta destinatie, cu respectarea PUZ-ului aprobat, regulamentului aferent si dispozitiilor legale in materie, indeplinirea acestei obligatii fiind dovedita prin autorizatia de construire si procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor, iar neindeplinirea acestei obligatii fiind sanctionata de asemenea cu rezolviunea de drept a contractului si pierderea tuturor sumelor achitate pana in acel moment; declar totodata ca indeplinesc toate conditiile de participare la licitatie publica organizata in vederea vanzarii, mentionate la art. 1.4 din caietul de sarcini si am luat cunostinta ca daca se va dovedi ulterior ca nu indeplinesc una sau mai multe dintre aceste conditii, sanctiunea va fi aceeasi, respectiv rezolviunea contractului si pierderea sumelor achitate.

**Art. 16.** Eu, cumparatorul, declar ca sunt necasatorit/casatorit cu ..... sub regimul matrimonial al comunitatii legale.

**Art. 17.** Eu, cumparatorul, am luat cunostinta de obligatia care imi revine conform art. 259 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal in sensul de a depune o declaratie fiscala privind dobandirea terenului la Primaria com. Tirgisoru Vechi – Biroul Impozite si Taxe Locale in termen de 30 de zile de la data autentificarii prezentului contract.

**Art. 18.** Eu, cumparatorul, ma oblig sa respect toate obligatiile de mediu si orice alte obligatii specificate in caietul de sarcini care a stat la baza licitatiei organizate in vederea vanzarii.

### **Capitolul IX – Dispozitii finale**

**Art. 19.** Toate taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract vor fi suportate de catre cumparator.

**Art. 20.** Dreptul de proprietate dobandit prin prezentul contract de vanzare cumparare, ipoteca legalaconstituita in favoarea vanzatorului, pactul comisoriu expres si interdictia conventionala de instrainaresau grevare vor fi inscrise in cartea funciara de catre notarul public instrumentator, conform art. 35 dinLegea nr.7/1996 – republicata.

**Art. 21.** Noi, partile, declaram ca avem cunostinta de prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, precum si de prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor si ne asumam raspunderea ca cele declarate in cuprinsul actului (inclusiv pretul vanzarii) sunt reale.

**Art.22.** Partile vor incerca solutionarea amiabila a oricaror litigii aparute intre ele, inclusiv prin procedura de mediere; in situatia in care aceste proceduri nu vor conduce la solutionarea litigiului, oricare dintre parti se va putea adresa instantelor judecatoresti competente de pe raza judetului Prahova.

**Art. 23.** Prezentul contract de vanzare cumparare poate fi modificat numai prin acordul de vointa al partilor, constatat prin act aditional autentificat de notarul public.

**Art. 24.** Prezentul contract de vanzare cumparare se completeaza cu dispozitiile in materie. Redactat, dactilografiat si autentificat astazi ..... de catre Societatea Profesionala Notariala .....

**VANZATOR ,**

**CUMPARATOR,**