

Contract-cadru de vânzare-cumpărare

Încheiat între,

COMUNA SOCODOR, în calitate de vânzător, având sediul în localitatea Socodor nr. 1, cod fiscal 3519330, contul deschis la Trezoreria Chişineu Criş RO17TREZ02221390207XXXXX reprezentat prin primar Jura Ioan Dimitrie, în calitate de vânzător, pe de o parte şi

Subsemnatul(a)/Subscrisacu domiciliul/sediul în loc....., str.....nr.....bl. Ap....., judeţ....., având CUI, înregistrată la..... Registrul Comertului cu nr....., reprezentată prin..... în calitate de....., în calitate de cumpărător, pe de altă parte,

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Subscrisul vânzător, vinde cumpărătoarei _____ imobilul teren situat în localitatea Socodor, judeţ Arad compus din teren intravilan în suprafaţă de _____ mp, cu nr. cadastral _____, înscris în CF _____ Socodor şi consimte ca dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătoarei de mai sus, iar dreptul său de proprietate referitor la acest imobil să se stingă pe cale de consecinţă, în condiţiile legii şi ale prezentului contract.

1.2. Noi, părţile prezentului contract, declarăm că imobilul teren ce face obiectul prezentului contract s-a vândut prin licitaţie publică potrivit Procesului verbal de adjudecare încheiat în data de _____.

1.3. Subscrisa cumpărătoare înţelege să cumpere de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară de acord, consimţind la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea sa, conform legii.

CAP. II. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.1. Preţul stabilit de noi părţile contractante este de lei, fără TVA, sumă pe care vânzătorul recunoaşte că a primit-o în întregime de la cumpărător, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul declar că am achitat-o în mod real, conform chitanţei /OP pentru creanţele bugetelor locale seria nr. din data de

2.2. Subsemnatul cumpărător înţeleg să cumpăr de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.

2.3. Subscrisul vânzător recunosc că am primit de la cumpărător în întregime preţul mai sus descris, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul(ea) recunosc că am achitat vânzătorului integral preţul stabilit.

2.4. Totodată noi, părţile, am luat la cunoştinţă prevederile art. 1660 din Noul Cod Civil potrivit căruia preţul vânzării trebuie să fie serios şi sincer determinat, iar conform art. 1665 vânzarea este anulabilă dacă preţul este fictiv ori derizoriu, faţă de care condiţii declarăm pe propria noastră răspundere că preţul de vânzare sus arătat corespunde valorii bunului vândut, aşa cum am stabilit noi, asumându-ne răspunderea în acest sens, inclusiv din punct de vedere fiscal.

De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale nr. 241/2005 cu modificări ulterioare, precum și ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

CAP. III . PREDAREA IMOBILULUI

3.1. Predarea către vânzătoare a imobilului conform art. 1685 din Codul Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc pe bază de proces-verbal de predare primire încheiat la data semnării prezentului contract dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosința bunului.

CAP IV. TRASMITEREA DREPTULUI PROPRIETATE

4.1. Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale conf. art.1673 din Codul Civil și predarea imobilului conf. art. 1685 Noul Cod Civil, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei imobilului s-a efectuat la data de, conform Procesului Verbal de predare - primire nr., încheiat sub semnătură privată.

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale conform art.1673 din Codul Civil are loc la data autentificării contractului.

CAP V. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

5.1. Subscrisul vânzător declară că nu este nicio piedică pentru vânzare întrucât imobilul ce se vinde este în domeniul privat al comunei Socodor, se află în circuitul civil, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu este inalienabil, nici insesizabil, nu este în litigiu, nu este revendicat, nu are sarcini și nici interdicții, nu este constituit vreun drept real în favoarea altor persoane, nu a fost promis spre vânzare nici unei alte persoane fizice sau juridice, este în stăpânirea sa continuă și legală de la data dobândirii. Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciară.

5.2. Subscrisul vânzător garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

5.3. Subsemnatul cumpărător declară că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de vânzător și nu am descoperit vicii aparente pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată.

5.4. Subsemnatul cumpărător cumpăr, în condițiile stabilite prin acest contract, imobilul descris mai sus, pe care l-am inspectat, am luat la cunoștință că acesta este liber de sarcini și știu că este în proprietatea vânzătorului de mai sus și am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului.

5.5. Subsemnatul cumpărător declară că am luat la cunoștință că imobilul descris mai sus este afectat de un canal ce colectează apele pluviale din zonă, și mă oblig să-l păstrez în bune condiții de funcționare.

5.6. Subsemnatele părți declarăm că nici unul dintre noi nu se află în vreuna din situațiile de incapacitate de a vinde sau cumpăra prevăzute în art.1654 și 1655. Noi, părțile contractante, ne obligăm să facem înregistrările în evidențele fiscale în termenul cerut de lege, la autoritățile financiar-fiscale competente.

5.7. Noi, părțile prezentului contract declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii sau înstrăinării.

CAP VI. OBLIGAȚII CARE ȚIN DE NATURA BUNULUI

6.1. Cumpărătorul este obligat să realizeze construcția cu destinația de locuință/funcțiune complementară zonei de locuit în termen maxim cinci ani de la data dobândirii terenului.

6.2. Nerespectarea termenului de cinci ani pentru recepționarea construcției constituie o încălcare a obligației contractuale și îndreptățește vânzătorul să solicite rezilierea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare, conform art. 1552 Cod Civil.

6.3. Cumpărătorul poate solicita prelungirea termenului pentru finalizarea construcției, cu plata unor penalități de întârziere de 3% /an din valoarea de vânzare a terenului.

6.4. Cumpărătorul are obligația de a obține într-un termen de maxim 24 de luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, toate acordurile, avizele, documentațiile și obținerea autorizației de construire, conform prevederilor legale în vigoare, pe cheltuiala sa și să demareze începerea lucrărilor de construire în termenul prevăzut în autorizația de construire,

6.5. Nerespectarea termenului de un an de către cumpărător constituie o încălcare a obligației și îndreptățește vânzătorul să solicite rezilierea unilaterală a contractului de vânzare- cumpărare, conform prevederilor art. 1552 Cod Civil

6.6. Cumpărătorul poate solicita prelungirea termenului pentru eliberarea autorizației de construire, cu plata unor penalități de întârziere de 0,5% /lună din valoarea de vânzare a terenului, de la data la care trebuia să obțină autorizația de construire și până la data îndeplinirii obligației.

6.7. În cazul neîndeplinirii obligațiilor prevăzute la pct. 6.2 și 6.5 de către cumpărător, acesta va fi pus în întârziere de vânzător, conform prevederilor art. 1522 Cod Civil, printr-o notificare scrisă.

CAP VII. CHELTUIELI

7.1. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de înscriere în cartea funciară.

CAP VIII. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art. 54 din Legea nr. 7/1996.

8.2. Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal și am înțeles cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii nr. 677/2001.

Vânzător,

Cumpărător,

**Președinte de ședință,
Raul PALCU**

**Secretar general,
Gheorghe CRIȘAN**