

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:

I.1. COMUNA SĂLARD, cu sediul în Sălard, nr.724, comuna Sălard, județul Bihor, cod fiscal 4641318, cont bancar _____ deschis la _____, **reprezentat legal prin primar NAGY MIKLOS**, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Sântimreu, nr. 132, comuna Sălard, Județul Bihor, identificat cu C.I. seria ZH, nr. 342885 emisă de SPCLEP Sălard la data de 07.01.2021, **CNP 1670523054674**, în baza _____, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

I.2. _____, cetățean român, domiciliat în _____, Județul _____, identificat cu C.I. seria _____, nr. _____, emisă de _____ la data de _____, **CNP _____**, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând:

1- teren intravilan/extravilan în suprafață din acte de _____ mp., suprafață măsurată de _____ mp, categoria de folosință: _____, situat în _____, identificat cu numărul cadastral _____ înscris în Cartea Funciară nr. _____, dobândit prin Lege, în cota actuală de 1/1, așa cum apare întabulat sub _____ în favoarea COMUNEI SĂLARD, conform Încheierii nr. _____.

Art.2.2. Vânzătorul vinde și transmite Cumpărătorului, iar Cumpărătorul achiziționează și preia de la Vânzător dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, la prețul stabilit prin licitație publică deschisă din data de 05.09.2024 și în conformitate cu Raportul procedurii de atribuire nr. _____.

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Sălard nr. 65 din 23.07.2024

III.PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de _____ EURO + T.V.A. de _____, adică: _____ echivalentul a _____ LEI + T.V.A. _____ lei, calculați la cursul B.N.R. din data de ____ de 1 EURO = ____ LEI. Pentru înregistrarea TVA se va aplica regimul de taxare inversă prevăzut în Legea 227/2015 Codul Fiscal - conform Facturii seria _____ nr. _____ din care se scade suma de _____ care constituie compensare conform Adeverinței emise în baza Ordinului de compensare nr. _____ rămânând în final de achitat suma de _____ lei (DUPĂ CAZ).

Prețul este de _____ euro/mp + T.V.A. și a fost stabilit prin licitație publică deschisă din data de 05.09.2024 și în conformitate cu Raportul procedurii de atribuire nr. _____.

Art.3.2. (1) Plata prețului de _____ EURO + T.V.A. de _____, adică: _____ echivalentul a _____ LEI + T.V.A. _____ lei, calculați la cursul B.N.R. din data de ____ de 1 EURO = ____ LEI conform Facturii seria _____ nr. _____ din care se scade suma de _____ care constituie compensare conform Adeverinței emise în baza Ordinului de

compensare nr. _____ rămânând în final de achitat suma de _____ lei (DUPĂ CAZ) s-a achitat azi, data semnării prezentului contract, conform Ordinului de plată nr. _____ vizat de banca, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata.

(2) Plata prețului se va face în LEI, la cursul oficial LEI/EURO comunicat de B.N.R. la data plății.

(3) La data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A..

(4) La data efectuării plății de către Cumpărător, se va factura de către Vânzător diferența de curs valutar rezultată din prețul prevăzut la art.3.2. alin.(1).

Art.3.3. Plata se va efectua prin virament bancar de Cumpărător în contul Vânzătorului înscris pe factura fiscală sau la casieria COMUNEI SĂLARD.

Art.3.4. Efectuarea cu întârziere a obligațiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantumul legal aferent creanțelor fiscale, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună până la data plății inclusiv.

IV.DARE - LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI:

La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, încetează Contractul de concesiune nr. _____ și se instituie interdicția de înstrăinare / extinde interdicția de înstrăinare notată în CARTEA FUNCİARĂ _____ sub _____, și/cu interdicția de alipire/dezlipire a parcelei și demolarea construcției, asupra întregului imobil - teren și construcție - până la data de _____.(după caz)

Art.4.1. Atât dreptul de proprietate cât și posesia asupra terenului mai sus menționat, se transferă de la Vânzător la Cumpărător, de la data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4.2. Subsemnatul reprezentant legal a vânzătorului declar că imobilul care se vinde formează proprietatea privată a vânzătorului, are notat, sub _____ interdicția de înstrăinare a construcției fără acordul proprietarului de teren și sub _____ un drept de concesiune pe o perioadă de _____ de ani, începând cu data de _____, în favoarea cumpărătorului, care se va radia concomitent cu vânzarea imobilului, (după caz) nu este grevat de alte sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub nr. _____ eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea.

Art. 4.3. Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a înscrie dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

V.GARANTII:

Art.5.1. Având în vedere faptul că prețul vânzării s-a achitat în întregime, azi, data, semnării și autentificării prezentului contract, Vânzătorul nu solicită înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă legală.

VI.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Obligațiile Cumpărătorului:

Art.6.1. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.6.2. Cumpărătorul se obligă să achite prețul proprietății stabilit la art. 3.1, în condițiile și la termenele menționate la art.3.2 (1).

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate, Cumpărătorul datorează impozitul pe teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.6.4. Cumpărătorul se obligă să declare imobilul în vederea stabilirii obligațiilor fiscale. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate Cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen, conform legislației în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Art.6.6. Cumpărătorul se obligă să suporte pe cheltuiala sa, taxele de întabulare, onorariul notarial, pe care le va achita la data autentificării prezentului contract.

Art.6.7. Cumpărătorul se obligă să suporte taxele de înscriere și radiere a sarcinilor în și din Cartea Funciară.

Obligațiile Vânzătorului:

Art.6.8. Vânzătorul se obligă să predea proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului contract, în maxim ____ zile de la data încasării prețului.

Art.6.9. Vânzătorul se obligă să întocmească factura fiscală privind valoarea prețului de vânzare al proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A., la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Art.6.10. Vânzătorul garantează Cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse care rezultă din art.1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

VII.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art.7.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

VIII.REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI:

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezoluționat de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alte formalități procedurale în situația în care Cumpărătorul nu achită contravaloarea imobilului în contul Vânzătorului, în termenul stabilit la pct.3.2. alin. (1).

Vânzătorul va notifica Cumpărătorul în scris, în legătură cu rezoluțiunea de drept prevăzută de art. 8.1.

Art.8.2. Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. alin. (2) conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de Carte Funciară, în favoarea Vânzătorului, acesta urmând a se întabula din nou ca proprietar al terenului.

IX.FORȚA MAJORĂ:

Art.9.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.

X.LITIGII:

Art.10.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

XI.COSTURI:

Art.11.1. Cumpărătorul suportă costurile redactării acestui document, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

XII.DISPOZIȚII FINALE:

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. _____ eliberat de Comuna Sălard.

Imobilul are notat sub sub _____ interdicția de înstrăinare a construcției fără acordul proprietarului de teren și sub _____ un drept de concesiune pe o perioadă de _____ de ani, începând cu data de _____, în favoarea cumpărătorului, care se va radia concomitent cu vânzarea imobilului, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub nr. _____ eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea (după caz) **nu este grevat de alte sarcini și procese, nu este sechestrat, nu este închiriat, nu face obiectul vreunui litigiu și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.**

În vederea taxării la notariat s-a luat în calcul suma de _____ conform expertizei C.N.P. Oradea.

Declarăm că, am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului European din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale de către Biroul individual notarial _____, cu sediul în _____, care sunt necesare prezentului act.

Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul individual notarial _____, cu sediul în _____, să comunice prezentul contract la O.C.P.I. Bihor - B.C.P.I. Oradea, în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici din prezentul act, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat singurul exemplar original în fața notarului public.

Tehnoredactat și autentificat de Biroul Individual Notarial _____, cu sediul în _____, într-un exemplar original și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) duplicat pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

COMUNA SĂLARD
prin PRIMAR
DL. NAGY MIKLOS