

CONTRACT DE VÂNZARE**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **Comuna ROATA DE JOS**, județul Giurgiu, unitate administrativ teritorială (U.A.T.) avînd cod de identificare fiscală (C.I.F.) 5123608 cu sediul în comuna Roata de Jos, sat Roata de Jos, str. Republicii nr. 65, județul Giurgiu, reprezentată prin Primar **GHIDĂNAC MARIN**,

 _____, în baza Hotărîrii Consiliului Local (H.C.L.) al comunei Roata de Jos, județul Giurgiu nr. _____, în calitate de Vînzătoare, denumită în cele ce urmează **VÂNZĂTORUL**,

1.2. _____, CNP _____, cetățean român, domiciliat... în _____, _____ identificat cu CI seria .. nr. .. eliberată la data de ... de către S.P.C.E.P. ..., ne/căsătorit, , în calitate de Cumpărătoare, denumită în cele ce urmează **CUMPĂRĂTORUL**,
 în conformitate cu prevederile art. 1.650-1.762 din Codul Civil, privind contractul de vânzare, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții, negociate și agreeate de noi părțile contractante:.....

II.OBIECTUL CONTRACTULUI.....

2.1. **VÂNZĂTORUL** declară că vinde din domeniul privat exclusiv **CUMPĂRĂTORULUI**, în baza Procesului-verbal de licitație din data de....., întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în comuna Roata de Jos, str....., județul Giurgiu, compus din:.....

i) terenul intravilan în suprafață de 831 m.p. (opt sute treizeci și unu de metri pătrați) conform măsurărilor cadastrale și (.....) de metri pătrați conform actelor de proprietate, identificat cu nr. cadastral **32462**, avînd categorie de folosință *intravilan curți construcții*, și construcția C1 edificată pe acesta: bloc de nefamiliști cu regim de înălțime de parter plus 2 etaje, identificată cu nr. cadastral **32462-C1**, cu o suprafață construită la sol de 591 mp (metri pătrați) și o suprafață construită desfășurată de 1.773 metri pătrați, întregul imobil teren și construcție fiind înscris în Cartea Funciară nr. **32462** a localității Roata de Jos, județul Giurgiu cu Încheierea nr. 53333 din 31.05.2023 emisă de O.C.P.I. Giurgiu.

Accesul la imobilul susmenționat se face din str. - Alea Magnoliei.

Imobilele descrise mai sus teren și construcție vor fi denumite în cele ce urmează în mod cumulativ "Imobilul" și au fost descrise astfel cum figurează în Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. **32462** emis de O.C.P.I. Giurgiu -

III. ISTORICUL PROPRIETĂȚII.....

3.1. **VÂNZĂTORUL** declara cunoscând prevederile Codului Penal, privind falsul în declarații precum și prevederile legale privind înșelăciunea în convenții, că a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris în baza Contract de tranzacție cu Încheierea de autentificare nr. 4474 din nr. 27 iulie 2022.

IV.PRETUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ.....

4.1. Prețul final de vânzare al imobilului, ce face obiectul prezentului contract, cert, ferm și irevocabil, evaluat, licitat si acceptat de părți, este în sumă totală de (..... mii) lei echivalentul a..... EURO, conform Proces verbal de licitație din data de..... preț pe care **CUMPĂRĂTORUL** declară că l-a achitat **VÂNZĂTORULUI** prin virament bancar în contul bancar avînd cod IBAN.....deschis la Trezoreria Bolintin Vale, județul Giurgiu, după cum urmează:.....

- suma de (..... mii) lei echivalentul a..... EURO a fost achitată în data de în
 contul IBAN avînd număr deschis la TREZORERIA BOLINTIN VALE pe numele **VÂNZĂTORULUI**, dovada plății urmînd a se face cu extrasul de cont.

.....
4.2.Părților li s-au pus în vedere prevederile art. 1497 Cod civil conform căruia,

„Dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății **“Vânzarea - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU”**

4.3.Părțile se obligă să comunice notarului public prin mijloace electronice de comunicare, dovada achitării, respectiv încasării prețului. -----

V.TRASMISIUNEA PROPRIETĂȚII -----

5.1. Transmiterea dreptului de proprietate se face astăzi, data autentificării contractului, predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, va avea loc la data de,

. Vanzătorul vinde si transmite Cumpărătorului prin prezentul Contract dreptul de proprietate cu privire la imobilul identificat si individualizat conform art. 2.1. din Contract, precum si orice alte drepturi legate de, sau care iau naștere din sau se refera la imobil, în conformitate cu prevederile art. 1672 si urmat. Cod Civil.....- - - - -

VI.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR -----

6.1. **VÂNZĂTORUL:** -

- garantează CUMPĂRĂTORUL împotriva evicțiunii totale și/sau parțiale și împotriva viciilor ascunse

- garantează ca nicio parte din Imobil nu constituie bun public, aport la capitalul social al vreunei

societăți comerciale, nu face parte din patrimoniul vreunei asociații, fundații sau orice alta entitate cu sau fără personalitate juridica si nici nu constituie sediul vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau oricărei alte entități cu personalitate juridică; — ...

- garantează ca nu exista niciun temei ca persoane fizice sau juridice, române sau străine sau entități fără personalitate juridica, moștenitori, sa revendice dreptul de proprietate sau alte drepturi asupra Imobilului sau părți din acesta;

-este de acord în mod expres cu radierea dreptului de proprietate din cartea funciara a imobilului si cu intabularea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI,

Formalitățile de publicitate imobiliara privind transmisiunea dreptului de proprietate vor fi efectuate de către notarul public, în conformitate cu articolul 877 Cod civil, cu prevederile capitolului III, articolul 2 din Protocolul de Colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Națională a Notarilor Publici din Romania la data de 26.04.2010 si cu dispozițiile articolului 35 din legea nr. 7/1996, republicata; — - -

-se obliga sa ridice din Imobil, pe cheltuiala sa, toate bunurile mobile ce fac obiectul Procesului - verbal semnat de Parti în data de în maximum 5 (cinci) zile calendaristice de la data semnării contractului de vanzare - cumpărare. În sens contrar, se va considera ca renunța la oricare drepturi asupra lor si ulterior expirării acestui termen si nu va mai putea formula niciun fel de pretenții asupra acestor bunuri mobile, CUMPĂRĂTORUL fiind liber sa dispună liber si neingradit de acestea;

-declară că a adus la cunoștință CUMPĂRĂTORULUI faptul, că în prezent există contracte de închiriere, camere, în scop de locuire, în derulare;

- declară că, toate actele ce au stat la baza prezentului contract, prezentate în original notarului public în scopul redactării și autentificării prezentului contract, au fost obținute în mod licit și legal și se obligă să predea CUMPĂRĂTORULUI, documentele în original/copie legalizată după caz, acestea nefiind modificate prin acte ulterioare și reflectă întocmai și complet realitatea la momentul predării

6.2. **CUMPĂRĂTORUL:**-

- se obligă să achite toate taxele aferente încheierii prezentului contract;-----

- se obligă să recepționeze imobilul în stadiul cunoscut de către acesta;-----

- înțelege sa dobândească astfel proprietatea Imobilului fara sa o exonereze de

răspundere pe VÂNZĂTOARE în caz de evicțiune totală sau parțială și pentru eventuale vicii ascunse, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod civil; -.....—

- declară că a avut acces pentru verificarea bunului imobil și că realitatea din teren corespunde cu cea din actele de proprietate, astfel ca dispozițiile articolului 1690 alin. (1), (2) și (3) din Codul Civil cu privire la viciile aparente sunt inaplicabile prezentului contract; -
- se obligă să respecte contractele de închiriere în derulare și să respecte termenii acestor contracte până la încetarea acestora, în conformitate cu prevederile art. 1808 Noului Cod Civil;
- declară că a primit de la VÂNZĂTOR actele de proprietate, în original/copie legalizată și/sau copii după caz. -

VII. RĂSPUNDEREA PENTRU EVICȚIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL -.....

7.1. VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 privind Codul penal cu privire la falsul în declarații, declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare este proprietatea sa privată, se află în posesia sa, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea sa, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea publică a statului, nu a mai fost vândut, donat, schimbat prin acte încheiate cu altă persoană fizică sau juridică înainte de autentificarea prezentului contract, nu a încheiat acte cu terțe persoane cu privire la aceste imobile ce ar putea leza liniștită proprietate și posesie a CUMPĂRĂTORULUI, nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc, nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de sarcini sau servituți, de nici un drept de orice natură al unor terțe persoane, nu este revendicat conform Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 și nu există litigii în desfășurare în legătură cu acesta, și garantează pe CUMPĂRĂTOR conform art. 1695 și art. 1707 Cod civil, împotriva evicțiunii și viciilor ascunse. —.....

7.2. VÂNZĂTORUL nu are cunoștință de vreo procedură de executare silită sau orice altă procedură similară începută cu privire la imobilul identificat conform art. 2.1. din prezentul Contract și nu există nicio hotărâre judecătorească care ar putea fi pusă în executare cu privire la titlul de proprietate asupra imobilului, VÂNZĂTORUL nu este parte în vreun litigiu care ar putea afecta valabilitatea și executarea prezentului Contract,

7.3. Nicio persoană nu deține un drept de preempțiune sau de preferință la cumpărarea imobilului, iar VÂNZĂTORUL nu a încheiat și nu a făcut nicio promisiune de a încheia vreun contract de vânzare, închiriere, de exploatare, de grevare, de acordare a accesului cu privire la imobil, nu a încheiat niciun pact de opțiune de vânzare cu privire la aceasta în înțelesul dispozițiilor art. 1668 Cod Civil și nu a înstrăinat, inclusiv cu rezerva dreptului de proprietate sau cu opțiune de răscumpărare, imobilul și, de asemenea, nu a constituit în alt mod vreun drept în favoarea unui terț cu privire la acesta. -

7.4. În caz de evicțiune, VÂNZĂTORUL va restitui integral prețul primit, va achita valoarea fructelor pe care CUMPĂRĂTORUL le va plăti terțului evingător, precum și diferența între prețul plătit și sporul de valoare dobândit de imobil până la momentul producerii evicțiunii, indiferent de cauza care a produs sporul de valoare sau dacă sporul a fost previzibil sau nu, și indiferent dacă VÂNZĂTORUL a fost sau nu de bună credință și orice daune interese dovedite.

VIII. FORMALITĂȚILE DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ -

8.1. în conformitate cu dispozițiile art. 35 alin. 1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu dispozițiile art. 79 alin. 3 din Legea nr. 36/1995, republicată, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea imobilului în cartea funciară la biroul de carte funciară în a cărui rază de activitate se află imobilul, pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

IX. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Impozitele și taxele aferente imobilului vândut sunt achitate la zi de VÂNZĂTOR, conform Certificatului de atestare fiscală pentru persoanele juridice nr. din data de ... emis de Primăria comunei Roata de Jos, județul Giurgiu - Serviciul Impozite și Taxe Locale, și începând cu anul fiscal 2026 ele trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI.....

9.2. Nu există în sarcina vânzătorului creanțe bugetare de plată către bugetul local și bunul imobil nu este indisponibilizat pentru vreo datorie fiscală. -..... -.....

9.3. VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că a vândut CUMPĂRĂTORULUI

imobilul

descrie mai sus, cu prețul și în condițiile menționate și se declară întru totul de acord cu conținutul prezentului contract..... —

9.4. VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL declară că prețul imobilului achitat, respectiv primit este serios și real. -

9.5. CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, cu prețul achitat în condițiile arătate la Capitolul IV din prezentul contract și se declară întru totul de acord cu conținutul prezentului contract și cu toate clauzele acestuia.

9.6. CUMPĂRĂTORUL declară că este ne/căsătorit, așadar dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract ca bun propriu/bun comun.

9.7. Potrivit prevederilor cuprinse în Legea nr. 372/2005 cu privire la performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, VÂNZĂTORUL a pus la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI Certificatul de performanță energetică nr. ...din data de..... emis de auditor energetic, având certificat de atestare ca auditor energetic pentru clădiri seria DA nr. potrivit căruia imobilul se încadrează la clasa energetică - - -

9.8. CUMPĂRĂTORUL își asumă obligația de a achita integral plățile datorate furnizorilor de utilități publice, ca urmare a posesiei pe care a exercitat-o asupra imobilului, fiind înștiințat de obligația ce îi revine în baza Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, de a prezenta furnizorilor de utilități publice, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la efectuarea transferului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea achitării serviciilor de utilități. -

9.9. CUMPĂRĂTORUL declară că sursele de finanțare prin intermediul cărora realizează achiziția nu provin din activități nelegale (cum ar fi, dar nu limitat la, operațiuni de spălare a banilor sau terorism);

- nu este cercetat sau condamnat pentru activități de spălare de bani sau terorism;—
- nu figurează pe lista unor persoane supuse sancțiunilor internaționale și nu îi este interzis să realizeze operațiuni comerciale sau achiziții imobiliare în România;—
- încheie prezentul contract în nume propriu, fiind beneficiarul real al tranzacției. -----

9.10. Noi, Părțile, contractante, declarăm, că notarul public ne-a adus la cunoștință că, prezentul înscris primează în fața oricăror alte înțelegeri pe care le-am avut anterior cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract fiind considerate lipsite de efecte juridice. — -

9.11. Noi, părțile, am luat cunoștință de prevederile Normei nr. 7/2013 emisă de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, pentru imobil fiind încheiată polița de asigurare (PAD) seria ... nr. ... din

9.12. Eu,, vânzătorul declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind infracțiunea de fals în declarații, că H.C.L. nr....emisă de....., nu a fost revocată și nu a intervenit niciuna din condițiile de stingere a mandatului dat mie de Consiliul Local și asimilate dispozițiilor art. 2030 Cod civil (revocare, renunțarea mandatarului, deces, incapacitate etc.), mă oblig să respect obligațiile care îmi revin din procură și să predau mandantului un exemplar al contractului de vânzare. —

9.13. Eu, cumpărător declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind infracțiunea de fals în declarații, că Procura autenticată sub nr. ... de către notarul public ..., cu sediul biroului în municipiul București, nu a fost revocată și nu a intervenit niciuna din condițiile de stingere a mandatului prevăzute de art. 2030 Cod civil (revocare, renunțarea mandatarului, deces, incapacitate etc.), mă oblig să respect obligațiile care îmi revin din procură și să predau mandantului un exemplar al contractului de vânzare. -----

X.DISPOZIȚII FINALE

10.1.VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL declară că prețul menționat mai sus este prețul real

intervenit între ei, au luat cunoștință de dispozițiile art. 1665 Cod civil, de prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (cu privire la impozitele și taxele locale), cu modificările și completările ulterioare, de prevederile Legii nr. 241/2005, republicată, privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și de prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare și își asumă întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale. -

10.2. Noi, părțile contractante, declarăm că în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor – R.G.P.D.) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale pe care le furnizăm sau pe care le furnizează, după caz, un membru al familiei noastre ori o altă persoană. Totodată, am luat act de faptul că datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal. Scopul colectării datelor îl constituie instrumentarea actului/procedurii notariale potrivit cererii. Aceste informații vor putea fi introduse de notarul public în baza sa de date sub orice formă materială (pe suport de hârtie) și electronică. Menționăm că ni s-a adus la cunoștință că refuzul furnizării acestor date determină imposibilitatea inițierii sau, după caz, finalizării actului ori procedurii notariale. -

10.3. Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal (privitoare la infracțiunea de fals în declarații), declarăm că am citit prezentul contract, notarul explicându-ne conținutul și efectele lui juridice, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându- ne întreaga răspundere că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, astfel încât, în caz de litigiu, notarul public ce a efectuat autentificarea actului, va fi exonerat de răspundere în condițiile art. 1258 C.civil, coroborat cu prevederile art. 1355 alin. 2 C.civ (imprudență sau neglijență). -

10.4. Noi, părțile contractante, declarăm că nu suntem insolvabili, nu ne aflăm în niciunul din cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, respectiv de a cumpăra și în nicio cauză care ar putea atrage ulterior punerea noastră sub interdicție.

10.5. CUMPĂRĂTORUL declară că i s-a adus la cunoștință obligația prezentării la agenția fiscală competentă, în termen de 30 zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare, pentru declararea dreptului de proprietate dobândit prin prezentul act.

10.6. Noi, părțile, am luat la cunoștință că declarațiile făcute în prezentul înscris reprezintă declarații autentice, iar ascunderea intenționată a adevărului reprezintă infracțiune și se pedepsește conform legii penale.

10.7. Noi părțile contractante, declarăm că am citit actul, suntem de acord cu conținutul său și ne exprimăm consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiindu-ne viciat. —

10.8. Vanzătorul persoană juridică nu datorează impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare iar cumpărătorul va achita tariful de publicitate imobiliară și taxele notariale de autentificare la valoarea prețului de vânzare, acesta fiind superior valorii minime cuprinsă în Studiul de Piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Giurgiu, evaluarea imobilului fiind făcută la suma de.....de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. adică la suma de lei calculat la cursul de referință al B.N.R. de .. lei/EURO valabil pentru data de

10.9. Totodată, noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. —

10.10. Tehnoredactat și procesat la Biroul Individual Notarial, cu sediul biroului în, într-un singur exemplar original semnat de părți, care va rămâne în arhiva biroului notarial și..... duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, alături de original, 1 (unul) pentru cartea funciară, 1 (unul) pentru... și 1... duplicate pentru.....

SEMNĂTURILE

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR.

**U.A.T. COMUNA ROATA DE JOS,
JUDEȚUL GIURGIU
Reprezentant
PRIMAR
GHIDĂNAC MARIN**

Primar
Ghidănac Marin

Compartiment Investiții, Achiziții Publice si Integrare Europeana
Consilier superior Moise Adriana Alina

Secretar General u.a.t.
Alexandrescu Camelia Constanța

Compartiment Contabilitate Buget Impozite si Taxe Locale
Referent superior Matei Rodica

Compartiment Juridic
Consilier juridic Neață Verginia

Presedinte de sedinta

Secretar general u.a.t.

- Urmează încheierea de autentificare -

- Urmează încheierea de autentificare -