



Management & Consulting

Management & Consulting

B-dul Expozitiei, nr.1, et 5, Bucuresti, Romania

Tel: +40 21 224 47 82, fax: +40 21 310 31 37

office@k1-management.ro



**ANTECONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
FINISAT - VARIANTA DE BAZA
NR...../.....**

Partile:

SC K1 SRL cu sediul în București, Strada Panait Istrati nr. 18, sector 1, Inregistrată la ORC de pe lângă TMB sub nr. J40/3430/1998, având CUI 10423300, cont bancar nr. RO35FNNB001802409373RO01 deschis la CREDIT EUROPE BANK – Sucursala 1 Mai, reprezentată legal prin asociat si administrator Dragan Florin Cristian în calitate de promitentă vânzătoare, denumita in cele ce urmeaza "**Vânzătoarea**"

DRAGAN NICOLAE, domiciliat in Comuna Voluntari, Sos. Erou Iancu Nicolae nr. 103, vila 827, jud. Ilfov, legitimat cu CI seria IF nr. 144218, eliberata de SPCLEP Voluntari la data de 19.04.2007, CNP 1381025400166, în calitate de PROPRIETAR AL TERENULUI, parte in acest contract pentru opozabilitate

si

....., cetățean român, domiciliat, posesor al
seria, nr., emisa de, la data de, CNP,
casatorit cu cu acelasi domiciliu, identificata cuseria nr.
emisa de la data de, CNPdenumiți in cele ce urmeaza
"**Cumparatorii**"

Denumite fiecare "**Partea**" si, in mod colectiv "**Partile**",

Având în vedere că **Vânzătoarea** dezvoltă, în baza Proiectului nr. 15/2006, realizat de SC ARK ARHITECTURA SRL, pe terenul situat în Comuna Jilava, Județ Ilfov, tarlăua 97, parcela 313, având număr cadastral 701, înscris în Cartea Funciară nr. 549 a localității Jilava cu Incheierea nr. 21403/26.10.2004 dată de Judecatoria Buftea – Biroul de Carte Funciară, în suprafață de 21.000 mp - suprafață din acte, si 20.903,1 mp – suprafață din măsurători ("**Terenul**"), conform Autorizatiei de Construire nr. 2-20526/16.01.2008 emisa de catre Primaria comunei Jilava, un ansamblu rezidențial format din imobile cu apartamente având destinația de locuință ("**Condominiul**"),

Au convenit încheierea acestui antecontract de vânzare-cumpărare ("**Antecontractul**"), in următoarele condiții:

Articolul 1 **Vânzătoarea** se obligă să vândă Cumpărătorilor iar Cumpărătorii se obligă să cumpere, la prețul, termenul și în condițiile prevazute în acest Antecontract, urmatoarele bunuri imobile:

(a) apartamentul nr. ("**Apartamentul**") , situat la etajul, din Blocul, alcătuit

- din parter si 4 etaje, ce va fi edificat de Vanzatoare pe Teren,
(b) cota indiviză de mp aferentă din spațiile comune ale blocului
(c) cota indiviză de Teren aferentă Apartamentului.

Articolul 2 Spațiile Comune sunt acele suprafețe construite care, prin funcționalitatea lor, folosesc tuturor deținătorilor de apartamente în cadrul **Blocului** și care, prin natura lor, vor constitui proprietatea comună, forțată și perpetuă, a tuturor deținătorilor de apartamente din Blocul respectiv. Spațiile Comune reprezintă diferența dintre suprafața construită totală a Blocului și suprafața construită totală a tuturor apartamentelor (inclusiv balcoanele acestora)

Articolul 3 Apartamentul va deveni proprietatea exclusivă a Cumpărătorilor.

Terenul și Spațiile Comune vor deveni proprietatea comună a tuturor deținătorilor de apartamente în cadrul Blocului respectiv

Apartamentul, cota indiviză din Spațiile Comune și cota indiviză din Terenul aferent, ce fac obiectul acestui Anteccontract, vor fi denumite în continuare **"Imobilul"**.

Articolul 4 **Descrierea Generală a Ansamblului Rezidențial Gloria** care cuprinde specificațiile tehnice ale acestuia sunt cuprinse în Anexa nr. 1 la acest Anteccontract.

Articolul 5 Prin semnarea Anteccontractului, Cumpărătorii declară că au fost informați în legătură cu caracteristicile Blocului și sunt pe deplin de acord cu acestea.

Articolul 6 Apartamentul, ale carui schiță și amplasament sunt redată în Anexa nr.2 la acest Anteccontract, va avea o suprafață totală construită de mp (inclusiv balcon/balcoane). Suprafața balconului/balcoanelor este de mp. Apartamentul este alcatuit din camere, bucatarie, grup sanitar și balcon. Suprafața utilă a Apartamentului va fi determinată prin măsurători cadastrale la data întabulării imobilului.

Articolul 7 Dreptul de proprietate asupra Imobilului va fi transferat Cumpărătorilor la data semnării și autentificării contractului de **vânzare-cumpărare** (denumit în cele ce urmează **"Contractul"**), care se va încheia în condițiile prezentului anteccontract. La data transferului, Apartamentul va fi amenajat potrivit specificațiilor cuprinse în Descrierea Generală a Ansamblului Rezidențial Gloria

Articolul 8 Prețul fără TVA al Imobilului (Apartamentul amenajat, cotele indivize din Teren și din Spațiile Comune), este de EURO, la care se adaugă TVA în cuantum de EURO. **PREȚUL TOTAL ESTE DE EURO (saizecisiunamii patrusutesaptezecisicincieuro).** **Prețul Imobilului este ferm și nemodificabil;**

Pretul Imobilului se achită după cum urmează:

- suma de EURO, echivalentul a RON a fost achitată de Cumpărătorii la data de potrivit Contractului de Rezervare nr.;
- suma de EURO, echivalentul a RON, reprezentând (25% minus taxa de rezervare, din pretul total) se achită astăzi, data autentificării acestui Anteccontract, cu titlu de avans;
- suma de EURO, reprezentând rest de pret, se va achita la data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare, din creditul bancar obținut de către Cumpărătorii de la o instituție financiară.

Toate platile se vor efectua la casieria CREDIT EUROPE BANK – Sucursala 1 Mai sau prin virament bancar în contul Vanzatorului nr RO35FNNB001802409373RO01 deschis la CREDIT EUROPE BANK – Sucursala 1 Mai

Articolul 9 Descrierea Generală a Ansamblului Rezidențial Gloria, conține descrierea materialelor și produselor (parchet, gresie, faiană, obiecte sanitare, prize, întrerupătoare, uși de interior...) cu care Vanzatoarea amenajează Apartamentul în varianta de bază ("Varianta de Bază"). Produsele aparținând pachetului de finisaj de bază pot fi vizionate de către Cumpărători în showroom – urile partenerilor furnizori ai acesteia. Culorile materialelor vor fi alese de către Vanzatoare.

Articolul 10 **Cumpărătorii** nu pot opta pentru un alt pachet de finisare decât cel prevăzut în Varianta de Bază.

Articolul 11 Cumpărătorii nu vor avea dreptul să își amenajeze personal sau prin antreprenori Apartamentul, să impună **Vânzătoarei** anumiți furnizori sau anumite tipuri de materiale și produse ori să refuze finisarea Apartamentului, cu excepția cazului în care **Vânzătoarea** își dă acordul scris prealabil. **Cumpărătorii** înțeleg și acceptă faptul că această interdicție este impusă din rațiuni de siguranță a lucrărilor de construcții și a organizării de șantier.

Articolul 12 Fiecare tranșă din preț se va achita de către **Cumpărători** prin virament bancar în contul **Vânzătoarei** sau prin casierie (la sediul **Vânzătoarei**) în lei, la cursul de schimb LEI/EURO comunicat de Banca Natională a României la data emiterii facturii. În cazul plăților prin virament bancar, data plății va fi considerată data la care ordinul de plată semnat de **Cumpărători** a fost vizat de banca acestora.

Articolul 13 Cheltuielile ce privesc încheierea acestui Anteccontract și transferul dreptului de proprietate (inclusiv onorariile notariale și taxa de timbru) se vor suporta de către **Cumpărători**.

Articolul 14 La data încheierii acestui Anteccontract, quantumul taxei pe valoare adăugată este de 19%. În cazul în care, între data autentificării Anteccontractului și data la care plățile datorate de **Cumpărători** devin exigibile, quantumul taxei pe valoare adăugată se va modifica, valoarea tranșelor se va modifica în consecință.

Articolul 15 La data semnării Contractului, **Vânzătoarea** va preda **Cumpărătorilor**, următoarele documente:

- (a) Autorizația de Construire (copie);
- (b) Certificat Fiscal emis de Direcția Fiscală din cadrul Consiliului Local (sau autoritatea competentă la acea dată) din care să rezulte că toate taxele în legătură cu Imobilul sunt plătite la zi (copie); și
- (c) Extras de Carte Funciară emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (sau autoritatea competentă la acea dată) care să ateste faptul că **Vânzătoarea** deține în deplină și exclusivă proprietate Imobilul (copie).

Articolul 16 În condițiile în care Cumpărătorii își vor fi respectat toate obligațiile de plată, Vânzătoarea se obligă să finalizeze Apartamentul finisat (potrivit variantei pentru care s-a optat) până la data de 01.11.2008. Acest termen va fi decalat cu numărul de zile în care **Cumpărătorii** întârzie plățile sau, după caz, cu cel în care, datorită cazurilor de forță majoră, caz fortuit sau condiții meteorologice nefavorabile, ori altor cauze prevăzute de lege și neimputabile **Vânzătoarei**, este imposibilă efectuarea lucrărilor la standardele de siguranță și calitate asumate ori prevăzute de lege, pe perioada în care aceste situații persistă. De asemenea, **Cumpărătorii** sunt de acord ca, în cazul în care termenul de predare este depășit ca urmare a culpei antreprenorilor sau subantreprenorilor **Vânzătoarei**, să existe un termen de grație de maximum trei luni.

Articolul 17 În cazul în care **Vânzătoarea** nu va respecta obligația pe care și-a asumat-o cu privire la termenul de finalizare al lucrărilor, va datora penalități de 0,1% aplicate la valoarea lucrărilor rămase de executat, pentru fiecare zi de întârziere. Penalitățile prevăzute la

acest articol sunt limitate la suma de 10.000 (zece mii) EURO.

Articolul 18 In cazul în care **Cumpărătorii** nu vor plăti la timp sumele datorate acestui Antecontract, vor datora penalități de 0,1% aplicate la suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere. Penalitățile vor fi percepute până la data la care sumele datorate vor fi achitate în întregime. Penalitățile prevăzute la acest articol sunt limitate la suma de 10.000 (zece mii) EURO. Perceperea penalităților nu va împiedica **Vânzătoarea** să rezoluționeze acest Antecontract.

Articolul 19 In cazul în care **Cumpărătorii** întârzie cu mai mult de 15 zile plata oricărui sume datorate potrivit acestui Antecontract, **Vânzătoarea** poate opta, la libera și exclusivă sa apreciere, între:

- (a) sa acorde un nou termen **Cumpărătorilor** pentru îndeplinirea obligațiilor asumate; sau
- (b) să declare acest Antecontract rezoluționat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nici o altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV), urmând ca un procent de 30% din sumele achitate până la acea dată de către **Cumpărători** să fie reținut de **Vânzătoare** cu titlu de penalitate contractuală. In acest caz, Partile vor fi repuse în situația anterioară încheierii acestui Antecontract ce va fi reputat a nu fi avut loc, iar Cumpărătorii nu vor mai avea nici un drept în legătură cu Imobilul. Sumele rămase de returnat **Cumpărătorilor** după deducerea procentului de 30%, vor fi virate **Cumpărătorilor** numai după vânzarea Imobilului către un terț sau încheierea cu un terț a unui antecontract de vânzare-cumpărare asupra Imobilului, dar nu mai târziu de 1 an de la data rezoluțiunii.

Articolul 20 **Vânzătoarea** se obligă să finalizeze Apartamentul până la data de 01.11.2008. In termen de 5 (cinci) zile de la finalizare (inclusiv finisaje), **Vânzătoarea** va transmite **Cumpărătorilor** o notificare în care se vor preciza data, locul și ora la care Partile se vor prezenta la Apartament în vederea semnării unui proces verbal în care se va constata respectarea parametrilor tehnici (calitativi și cantitativi) ai Imobilului și se vor recepționa:

- (a) suprafața construită și, respectiv, suprafața utilă exactă a Apartamentului, potrivit fișei bunului imobil (documentația cadastrală). In masura în care suprafața construită măsurată va fi mai mică sau mai mare cu 3% decât suprafața construită totală prevăzută la Art. 1, prețul Imobilului va rămâne neschimbat; în cazul în care suprafața măsurată va fi mai mică sau mai mare cu mai mult de 3%, prețul se va majora sau reduce proporțional; și
- (b) lucrarile de finisaj. In cazul în care, la predare, **Cumpărătorii** vor proba existența unor diferențe nejustificate între calitatea materialelor puse în operă și cele specificate în Varianta de Bază, **Vânzătoarea** va efectua, pe propria cheltuială, reparațiile într-un termen agreed de comun acord și stabilit în funcție de natura reparațiilor. In acest caz, termenul de încheiere a Contractului de vânzare-cumpărare se va decala corespunzător.

Articolul 21 Prin procesul verbal, Partile vor agreea data (nu mai mult de 30 de zile de la data semnării procesului verbal), locul și ora la care se vor prezenta în fața Notarului Public în scopul încheierii Contractului de vânzare cumpărare în forma autentică. Dacă, din motive organizatorice, Vanzatoarea nu se poate prezenta în fața Notarului Public în scopul încheierii Contractului de vânzare cumpărare în termenul de 30 de zile, aceasta va putea prelungi termenul cu încă 15 zile, notificând în acest sens Cumpărătorii.

Articolul 22 Transerul dreptului de proprietate asupra Imobilului va opera la autentificarea Contractului.

Articolul 23 In cazul în care Cumpărătorii (i) nu se prezintă la Imobil în vederea semnării procesului verbal potrivit Art. 20, (ii) nu se prezintă în fața Notarului Public pentru autentificarea Contractului în condițiile Art. 21 sau (iii) nu notifică Vanzatoarea cu privire la imposibilitatea de

a se prezenta la termenul stabilit pentru semnarea procesului verbal/Contractului, Vanzatoarea poate opta, la libera si exclusiva sa apreciere, intre:

- (a) sa acorde un nou termen Cumparatorilor pentru a se prezenta in fata Notarului Public; sau
- (b) sa declare acest Antecontract rezolutionat de plin drept, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila (pact comisoriu de grad IV), urmand ca un procent de 30% din sumele achitate pana la acea data de catre Cumparatori sa fie retinut de Vanzatoare cu titlu de penalitate contractuala. In acest caz, Partile vor fi repuse in situatia anterioara incheierii acestui Antecontract ce va fi reputat a nu fi avut loc, iar Cumparatorii nu vor mai avea nici un drept in legatura cu Imobilul. Sumele ramase de returnat Cumparatorilor, dupa deducerea procentului de 30%, vor fi virate Cumparatorilor numai dupa vanzarea Imobilului catre un tert sau incheierea cu un tert a unui antecontract de vanzare cumparare asupra Imobilului, dar nu mai tarziu de un an de la data rezolutiunii.

Articolul 24 Prin notificarea transmisa de Cumparatori Vanzatoarei potrivit Art.23 de mai sus (prin care se anunta imposibilitatea de a semna procesul verbal/Contractul), acestia nu pot avansa un termen mai mare de 7 zile de la data notificarii pentru semnarea acestor documente; in caz contrar, vor fi aplicabile dispozitiile Art. 23. Cumparatorii au dreptul sa transmita o singura astfel de notificare.

Articolul 25 Cumparatorii se obliga ca, ulterior semnarii Contractului de vanzare cumparare sa constituie, in conditiile legii, impreuna cu ceilalti proprietari din Condominiu, *Asociatia Proprietarilor* ("**Asociatia**").

Articolul 26 Vanzatoarea isi rezerva dreptul ca, oricand pana la data finalizarii Condominiului sa modifice caracteristicile acestuia, cu exceptia Apartamentului. Pentru aceste modificari nu va fi necesar acordul Cumparatorilor si/sau al tertilor, avand in vedere ca astfel de modificari fie vor avea ca finalitate optimizarea spatiilor comune din Condominiu si/sau sporirea gradului de confort al proprietarilor din cadrul Condominiului, fie vor fi rezultatul unor prevederi legale privind calitatea si/sau siguranta in constructii ori al unor dispozitii ale autoritatilor competente.

Articolul 27 Riscul Imobilului va fi suportat de Vanzatoare pana la data autentificarii Contractului si de Cumparatori dupa aceasta data.

Articolul 28 In cazul in care oricare dintre Blocurile aflate in cadrul Condominiului si/ sau Spatiile Comune pier in tot sau in parte inainte de data incheierii Contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului, ca urmare a unui accident, act criminal, caz de forta majora ori caz fortuit, Vanzatoarea poate opta, la libera si exclusiva sa apreciere, prin transmiterea unei notificari scrise transmisa Cumparatorilor in termen de 30 de zile de la aparitia unui asemenea caz, intre:

- (a) sa continue derularea acestui Contract cu prorogarea corespunzatoare a termenelor de predare; sau
- (b) sa declare acest Antecontract rezolutionat de plin drept, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila (pact comisoriu de grad IV), urmand ca sumele achitate pana la acea data de catre Cumparatori sa fie returnate acestora de Vanzatoare in termen de 15 zile de la data la care asiguratorul va achita indemnizatia de despagubire. In acest caz, Partile vor fi repuse in situatia anterioara incheierii acestui Antecontract ce va fi reputat a nu fi avut loc, iar Cumparatorii nu vor mai avea nici un drept in legatura cu Imobilul si/sau Terenul.

Articolul 29 Vanzatoarea va edifica Blocul si Apartamentul potrivit Proiectului nr. 15/2006,

realizat de catre SC ARK ARHITECTURA SRL si in conformitate cu standardele de siguranta si calitate in constructii aplicabile pe teritoriul Romaniei.

Articolul 30 Nici una dintre Parti nu va fi tinuta raspunzatoare pentru neindeplinirea totala sau partiala sau pentru executarea cu intarziere a obligatiilor asumate prin acest Anteacontract, daca o astfel de neindeplinire sau executare cu intarziere a fost determinata de cazuri de forta majora. Prin caz de forta majora se intelege orice eveniment imprevizibil si inevitabil, care nu poate fi controlat de Parti, care a survenit dupa incheierea Anteacontractului si care a impiedicat total sau partial indeplinirea obligatiilor asumate.

Articolul 31 Legea aplicabila acestui Anteacontract este legea romana. Litigiile aparute in legatura cu incheierea, interpretarea sau executarea Anteacontractului vor fi depuse spre solutionare instantelor romane de drept comun de la sediul Vanzatoarei.

Articolul 32 In eventualitatea in care Vanzatoarea va incheia anumite conventii sau contracte cu institutii de credit, Cumparatorii accepta faptul ca, pana la data realizarii transferului dreptului de proprietate, Terenul si constructiile aflate pe acesta pot face obiectul unor garantii constituite in favoarea tertilor si sunt obligati ca, in masura in care vor fi informati in scris de Vanzatoare, sa efectueze platile pe care le datoreaza conform acestui Anteacontract direct in contul tertilor (institutii de credit, antreprenori, etc.).

Articolul 33 In conditiile in care Cumparatorii isi respecta obligatiile contractuale, Vanzatoare se obliga sa nu vanda, sa nu promita sau sa ofere spre vanzare ori inchiriere Imobilul pana la data autentificarii Contractului. La data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului, acesta va fi liber de orice ipoteca sau privilegii.

Articolul 34 Cumparatorii declara ca sunt de acord ca, in cazul in care acest Anteacontract este declarat rezolutionat de catre Vanzatoare, aceasta din urma este pe deplin autorizata sa radieze din Cartea Funciara notarea si/sau intabularea acestui Anteacontract fara a mai fi necesara nici o formalitate.

Articolul 35 Cu exceptia succesiunii, Cumparatorii nu pot transmite in nici un mod drepturile dobandite ori obligatiile asumate potrivit acestui Anteacontract, cu exceptia acordului scris prealabil al Vanzatoarei, acord ce nu va fi refuzat in mod nejustificat.

Articolul 36 Numarul de metri patrati aferent cotelor indivize poate suferi modificari la intocmirea cadastrului. Procentul corespunzator acestor cote va ramane neschimbat.

Articolul 37 Toate notificarile, scrisorile, cererile sau alte comunicari vor fi efectuate in scris, prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, in limba romana, si vor fi transmise la adresele prevazute in preambul. Daca oricare dintre Parti va schimba adresa de corespondenta, acest lucru va fi transmis prin scrisoare recomandata celeilalte Parti, sub sanctiunea inopozabilitatii unei astfel de modificari.

Articolul 38 Din sumele achitate potrivit acestui Anteacontract se vor scadea mai intai eventualele penalitati.

Articolul 39 In cazul in care Vanzatoarea nu va respecta obligatia privind finalizarea lucrarilor, Cumparatorii vor putea rezilia acest Anteacontract urmand ca Vanzatoarea sa returneze acestora toate sumele primite in virtutea acestui Anteacontract.

Articolul 40 Fiecare dintre Parti va raspunde pentru toate daunele cauzate celeilalte Parti ca urmare a nerespectarii obligatiilor asumate prin acest Anteacontract. De asemenea, Partea in culpa va datora celeilalte Parti toate cheltuielile legate de eventualele litigii si/sau proceduri de executare (taxe de executor, onorarii avocatiale, taxe de timbru, etc.).

Articolul 41 Acest Anteacontract reprezinta intreaga intelegere a Partilor si va putea fi modificat doar prin act aditional semnat de ambele Parti.

Articolul 42 Urmatoarele Anexe sunt asumate de Parti la incheierea Antecontractului si fac parte integranta din acesta:

Anexa nr. 1 – Descrierea generala si specificatiile tehnice ale
Condominiului;

Anexa nr. 2 – Schita si amplasamentul Apartamentului;

Acest Antecontract a fost incheiat astazi, data autentificarii, in trei exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte si unul pentru Arhiva Notarului Public.

VANZATOARE

CUMPARATORI

PROPRIETAR AL TERENULUI

DRAFT