

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris :

ANTECONTRACT DE VÂNZARE NR.

Încheiat azi/...../....., între:

Părțile contractante:

Societatea RHENANIA IMMO SRL, cu sediul în....., numărul, județul Sibiu, Cod Unic de Înregistrare RO....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu cu numărul....., reprezentată legal prin....., denumită în continuare **Promitentă-Vânzătoare**, în cuprinsul antecontractului de vânzare, pe de o parte,

Si

....., cetățean român, CNP....., cu domiciliul în Municipiul, strada....., nr....., sc.....,ap....., județul identificat cu CI seria nr....., emisă la data dede SPCLEP și, cetățean român, CNP....., cu domiciliul în Municipiul, strada....., nr....., sc.....,ap....., județul identificat cu CI seria nr....., emisă la data dede SPCLEP, denumiti în continuare **Promitenți cumpărători**, în cuprinsul antecontractului de vânzare, pe de altă parte,

a intervenit prezentul antecontract, în următoarele condiții:

Art.1 Obiectul antecontractului de vânzare.

1.1.Subscrisa Promitentă vânzătoare declară că este de acord sa vândă Promitenților cumpărători **întreg dreptul de proprietate asupra imobilului apartament numărul** , situat în municipiul Sibiu, **strada Cosma Partenie, numărul** , **etaj** , județul Sibiu, ce se va construi pe terenul în suprafață din acte demetri pătrați, înscris în Cartea Funciară numărul, imobil compus din cameră de zi, 2 (două) dormitoare, baie, bucătărie, în suprafață utilă de metri pătrați și o terasă (conform documentațiilor cadastrale necesare autentificării actului de apartamentare), împreună cu cota parte din părțile comune indivize ale construcției care sunt: casa scării, planșeele dintre etaje, acoperișul imobilului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, branșamente la gaz, apă, electricitate până la intrarea în apartament. De asemenea, Promitentă vânzătoare se obligă să vândă Promitenților cumpărători și întreg dreptul de proprietate asupra cotei/cotelor indivize de teren aferentă/aferente apartamentului, cea aferentă locului de parcare precum și cota/cotele aferentă/aferente pentru calea/căile de acces.

Suprafața utilă a apartamentului, quantumul fiecărei cote indivize precum și componența apartamentului, se vor stabili cu exactitate odată cu întocmirea documentațiilor cadastrale necesare autentificării actului de apartamentare. Variația suprafețelor sus menționate, dar nu mai mult de +/- 5%, a cotelor părți indivize corespunzătoare din părțile și dependențele comune menționate anterior nu vor influența prețul final al transferului de proprietate stabilit prin prezentul antecontract. Quantumul cotei suprafeței utile a apartamentului, a fiecărei cote indivize, precum și componența apartamentului, se vor prelua exact cum sunt menționate în extrasele de carte funciară.

Promitenții cumpărători cunosc faptul că, imobilul descris la punctul 1.1. este la momentul semnării antecontractului în faza de proiect și declară pe proprie răspundere că au la cunoștință faptul că suprafața utilă a apartamentului poate să nu mai fie cu exactitate aceeași în funcție și de modalitatea de compartimentare a apartamentului.

1.2.Locul de parcare va fi alocat de Promitentă vânzătoare, după criteriile stabilite de aceasta și va fi respectat întocmai de Promitenții cumpărători, acesta fiind identificat printr-o plăcuță ce conține numărul blocului și al apartamentului.

Locurile de parcare nu sunt dezmembrate și fac parte din cota indiviză alocată Promitenților cumpărători. Dacă în urma amenajării exterioare a ansamblului rezidențial vor rezulta locuri de parcare suplimentare, în afara celui alocat Promitenților cumpărători, acestea vor fi vândute de Promitentă vânzătoare ca un al doilea loc de parcare și vor fi identificate printr-o plăcuță ce conține numărul blocului și al apartamentului.

Art.2. Transmiterea dreptului de proprietate și a posesiei.

2.1. Dreptul de proprietate și transmiterea posesiei asupra imobilului către Promitenții cumpărători are loc la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare pentru imobilul descris mai sus.

Apartamentul se va preda Promitenților cumpărători astfel: pardoseală, parchet/gresie în bucătărie, parchet living, dormitoare, baia/băile va/vor fi finisată/finisate cu gresie, faianță și dotată/dotate cu obiecte sanitare (cadă, chiuvetă, vas toaletă și rezervor). Terasa/terasele/ va/vor fi placată/placate cu gresie. Totodată, apartamentul va fi dotat cu centrală termică și calorifere, uși interioare și una exterioară, geamuri termopan și ca atare poate fi locuit, având dependențele, dotările și utilitățile necesare pentru satisfacerea cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii.

2.2. La data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare notarul care autentifică acest contract va îndeplini toate formalitățile necesare pentru intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului.

2.3. Semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc astfel:

- în cazul achitării prețului imobilului din **sursele proprii** ale Promitenților cumpărători semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la notificarea verbală/telefonică de către reprezentantul legal al Promitentei vânzătoare, dar nu mai târziu de data de _____.

- în cazul achitării prețului imobilului prin **Programul „Prima Casă”/ Programul „Noua Casă”/ credit ipotecar** semnarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data la care banca finanțatoare primește Contractul de garantare de la FNGCIMM SA IFN/de la obținerea aprobării finale de creditare de către Promitenții cumpărători, dar nu mai târziu de data de _____.

2.4. În condițiile în care în termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu a actelor aferente apartamentării imobilului Promitentă vânzătoare nu pune la dispoziția Promitenților cumpărători toate documentele necesare obținerii creditului ipotecar aceștia din urmă sunt îndreptățiți la returnarea avansului achitat Promitentei vânzătoare.

2.5. În termen de 45 zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare în formă autentică părțile contractante vor semna procesul-verbal de predare-primire a imobilului la care se vor anexa/preda următoarele: copie releveu apartament, proiect instalație gaz metan în original, certificat de garanție instalație electrică; certificat de garanție pentru centrala termică, certificat garanție instalație termică/sanitară, una cheie intrare principală în bloc, 3 cartele interfon, 4 chei intrare apartament.

2.6. Începând cu data semnării contractului de vânzare în formă autentică, dacă apar orice disfuncționalități la funcționarea rețelelor exterioare de utilități (energie electrică, gaz metan, apă canal, telefonie, internet, etc.) Promitenții cumpărători se obligă să sesizeze aceste disfuncționalități direct operatorului de rețea sau furnizorului de utilități, Promitentă vânzătoare fiind exonerată de orice răspundere în acest sens.

Art.3. Termenul de finalizare al imobilului

3.1. Termenul de finalizare al imobilului este de 13 (treisprezece) luni calendaristice calculate de la data începerii lucrărilor la imobil. În situația în care datorită condițiilor meteo nefavorabile (cu titlu de ex. ger/ninsori/ploi continue/umiditate excesivă) lucrările la imobil nu pot continua părțile convin de comun acord prelungirea cu 45 de zile calendaristice a termenului stabilit anterior, fără încheierea vreunui act adițional în acest sens sau notificarea în prealabil a Promitenților cumpărători.

3.2. În acest termen de 13 (treisprezece) luni calendaristice nu este cuprinsă perioada 23 decembrie – 31 ianuarie, această perioadă nefiind considerată perioadă de construcție.

3.3.Data estimativă a finalizării imobilului este _____, dată la care se iau în calcul și cele menționate la punctul 3.1 și punctul 3.2.

Dacă la solicitarea Promitenților cumpărători, vor trebui efectuate lucrări rectificative în interiorul apartamentului, termenul se poate prelungi de comun acord de către părți fără încheierea vreunui act adițional în acest sens.

Art.4. Prețul de vânzare

4.1.Prețul de vânzare, stabilit de comun acord, pentru întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, descris la art.1 pct.1.1., este de.....euro +TVA. **Prețul se va calcula în lei la cursul BNR din ziua precedentă semnării prezentului antecontract**, respectivlei, **cu T.V.A. inclus în cotă redusă de 5%**, din care prețul fără T.V.A. este în sumă de..... lei, la care se adaugă T.V.A. în cotă redusă de 5 %, respectiv suma de.....lei .

În condițiile în care cota de TVA va fi modificată pe durata perioadei dintre data semnării prezentului antecontract și data semnării contractului de vânzare în formă autentică se va aplica acea cotă.

4.2.Pentru achiziția imobilului prin **Programul „Prima Casă”/ Programul „Noua Casă”/ credit ipotecar** plata integrală a prețului de vânzare se va efectua de către Promitenții cumpărători în contul **IBAN numărul RO.....** deschis de Promitenta vânzătoare la- **Sucursala Sibiu**, astfel:

- cu titlu de **avans (1)**, suma delei, reprezentând 10% din prețul total al apartamentului, sumă ce se achită de către Promitenții cumpărători în termen de 5 zile calendaristice de la data semnării antecontractului.

Dacă Promitenții cumpărători își finanțează achiziția imobilului prin Programul „Prima Casă”/ Programul „Noua Casă” și achită din surse proprii doar 10% din valoarea acestuia, nu mai datorează Promitentei vânzătoare nicio altă sumă cu titlu de avans.

În cazul în care Promitenții cumpărători achită din surse proprii mai mult de 10% din valoarea totală a imobilului, vor achita Promitentei vânzătoare în contul **IBAN numărul RO.....** deschis de Promitenta vânzătoare la - **Sucursala Sibiu**:

- cu titlu de **avans (2)** o sumă reprezentând încă 5% din valoarea imobilului, adicălei, sumă datorată la data începerii construcției clădirii în care se află acest imobil, sumă ce se achită de către Promitenții cumpărători în termen de 10 zile calendaristice de la data facturării.

- cu titlu de **avans (3)** - dacă este cazul - o sumă reprezentând diferența dintre suma totală achitată din surse proprii și valoarea cumulată a avansurilor (1) și (2), adicălei, sumă ce se achită de către Promitenții cumpărători în termen de 10 zile calendaristice de la data predării de către Promitenta vânzătoare a documentației aferente apartamentului dar nu mai târziu de data de -

_____.

Deoarece finanțarea parțială a construcției întregului imobil este asigurată de și dat fiind faptul că, pe durata construcției, este instituită o ipotecă asupra acestui imobil, Promitenții cumpărători au obligația de a achita atât sumele de mai sus, cât și diferența de preț, până la valoarea integrală a apartamentului, în sumă de..... lei, în contul IBAN numărul, deschis de Promitenta vânzătoare la - Sucursala Sibiu, în cel mult 10 zile de la data semnării contractului de vânzare în formă autentică din creditul pe care aceștia îl contractează în cadrul Programului „Prima Casă” / Programului „Noua Casă”/ din creditul ipotecar de la orice instituție bancară și după înscrierea ipotecii în favoarea băncii finanțatoare.

sau

4.2.Pentru achiziția imobilului din **surse proprii** plata integrală a prețului de vânzare se va efectua de către Promitenții cumpărători în contul **IBAN numărul RO.....** deschis de Promitenta vânzătoare la - **Sucursala Sibiu**, astfel:

- cu titlu de **avans (1)**, suma delei, reprezentând 10% din prețul total al apartamentului, sumă ce se achită de către Promitenții cumpărători în termen de 5 zile calendaristice de la data semnării antecontractului.

- cu titlu de **avans (2)** o sumă reprezentând încă 5% din valoarea imobilului, adicălei, sumă datorată la data începerii construcției clădirii în care se află acest imobil, sumă ce se achită de către Promitenții cumpărători, în termen de 10 zile calendaristice de la data facturării.

Deoarece finanțarea parțială a construcției întregului imobil este asigurată de către și dat fiind faptul că, pe durata construcției, este instituită o ipotecă asupra acestui imobil, Promitenții cumpărători au obligația de a achita atât sumele de mai sus, cât și diferența de preț, până la valoarea integrală a apartamentului, în sumă de..... lei, în contul IBAN numărul, deschis de Promitentă vânzătoare la - Sucursala Sibiu, la data semnării contractului de vânzare în formă autentică.

4.3. Dacă până la data semnării contractului de vânzare în formă autentică, Promitenții cumpărători mai achită sume parțiale din valoarea totală a prețului de vânzare, părțile vor încheia acte adiționale în acest sens. Neachitarea prețului total al vânzării atrage rezilierea de plin drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, a prezentului antecontract, iar Promitenții cumpărători pierd sumele achitate Promitentei vânzătoare.

4.4. În cazul în care Promitenții cumpărători nu semnează contractul de vânzare în formă autentică sau renunță să mai achiziționeze imobilul, Promitentă vânzătoare reține, cu titlu de penalizare, sumele achitate de către Promitenții cumpărători.

4.5. Toate cheltuielile pentru autentificarea contractului de vânzare și intabularea dreptului de proprietate al Promitenților cumpărători în cartea funciară vor fi suportate de către Promitenții cumpărători.

4.6. Semnarea contractului de vânzare nu poate fi condiționată de Promitenții cumpărători de existența unor motive care atrag implicit tergiversarea semnării acestuia (exemplu: expirare depozite bancare, mutare, vânzare alt imobil, modificări legislative apărute pe parcurs, etc.) invocarea oricărui motive din cele menționate anterior putând atrage rezilierea prezentului antecontract, Promitentă vânzătoare notificând Promitenții cumpărători în acest sens.

Art.5. Lucrări suplimentare/modificări de amenajare interioară. Opțiuni suplimentare

5.1. Lucrările de amenajare interioară ale apartamentului vor fi executate de către Promitentă vânzătoare în limita bugetului de materiale prevăzut în *Anexa 1 - Buget Materiale amenajări interioare*. Dacă Promitenții cumpărători aleg materiale ale căror costuri depășesc bugetul stabilit, aceștia vor suporta diferențele de costuri. Aceste diferențe vor fi facturate de către Promitentă vânzătoare la finalizarea lucrărilor printr-o factură de lucrări suplimentare.

5.2. Promitentă vânzătoare pune la dispoziția *Promitenților cumpărători Lista modificări/lucrări suplimentare amenajări interioare - Anexa 2*. Această Listă cuprinde lucrările suplimentare sau modificările acceptate din punct de vedere constructiv pe care Promitentă vânzătoare le poate executa la solicitarea expresă a Promitenților cumpărători. Anexa 2 conține de asemenea, prețurile pentru fiecare tip de lucrare și/sau modificare în parte, prețuri care cuprind manopera aferentă. Și aceste lucrări vor fi facturate de Promitentă vânzătoare prin emiterea unei facturi fiscale separate.

5.3. Alegerea modului de compartimentare, a materialelor de finisaj (parchet, gresie, faianță, brâuri de faianță, obiecte sanitare, baterii, uși de interior și exterior, geamuri termopan, calorifere etc), eventuale modificări la instalațiile electrice se vor face într-un termen de maxim 30 de zile de la data la care reprezentantul Promitentei vânzătoare solicită pe e-mail Promitenților cumpărători acest lucru.

Dacă în acest termen Promitenții cumpărători nu comunică în detaliu toate datele necesare, amenajarea interioară a apartamentului se va face la alegerea Promitentei vânzătoare conform standardelor stabilite de aceasta.

Este interzisă, sub sancțiunea rezilierii prezentului antecontract, folosirea angajaților firmelor de construcții subcontractante pentru diverse lucrări particulare, atât în timpul orelor de program cât și în afara acestuia.

Promitentă vânzătoare nu acceptă sub niciun motiv executarea unor lucrări suplimentare, în afara proiectului standard de construcție și a modificărilor/alegerilor posibile oferite clienților. De asemenea, nu se acceptă solicitările privind compartimentări speciale, folosirea unor materiale speciale alese de Promitenții cumpărători sau a unor altor tehnologii de construcție.

Modificările solicitate de Promitenții cumpărători în ce privește instalația electrică interioară, dar și alte modificări solicitate de aceștia, vor fi efectuate doar dacă nu se aduc schimbări esențiale în proiectul tehnic, Promitentă vânzătoare având dreptul să refuze aceste modificări.

5.4. Promitenții cumpărători se obligă să nu aducă nicio modificare la instalația de gaz metan și/sau să nu conecteze la instalația de gaz metan și curent electric diverse aparate (de exemplu plită, cuptor

pe gaz, aragaz, plită cu inducție etc.) decât în prezența unor persoane autorizate în acest sens. Orice modificare/instalare neautorizată atrage răspunderea Promitenților cumpărători, Promitentă vânzătoare neavând nicio culpă în acest sens.

5.5. Apartamentul va fi zugrăvit în culorile alese de Promitenții cumpărători din gama de culori aferentă tipului de vopsea lavabilă aleasă de Promitentă vânzătoare. Nu se acceptă zugrăvirea cu vopsele speciale și nu se aplică tapet. În dotarea standard, în bucătărie nu este prevăzută placarea pereților cu faianță.

5.6. Balcoanele/terasele apartamentelor nu pot fi închise/modificate în perioada de construcție, anterior semnării contractului de vânzare în formă autentică. După semnarea acestuia proprietarii pot face modificările asupra balcoanelor/teraselor conform prevederilor legale aplicate de către autoritățile competente, fără însă a se aduce în niciun fel modificări la fațada imobilului care să schimbe esteticul clădirii sau să modifice structura de rezistență a acesteia.

5.7. În Anexa 3 – *Opțiuni suplimentare* – sunt prezentate posibilitățile de alegere care li se oferă Promitenților cumpărători în ceea ce privește tâmplăria PVC, izolația fonoabsorbantă (pentru peretele comun despărțitor dintre apartamente, perete bucătărie, pardoseala din apartament și placa superioară dintre etaje), încălzirea în pardoseală, locul de parcare suplimentar, cabina de duș zidită, ușile de interior și aerul condiționat. Acestea nu fac parte din varianta standard a apartamentului și în Anexa 3 sunt prezentate costurile suplimentare aferente acestor opțiuni.

În cazul în care Promitenții cumpărători optează pentru oricare din opțiunile suplimentare menționate în Anexa 3 după semnarea prezentului antecontract, contravalorile opțiunilor vor putea suferi modificări din cauza creșterii prețurilor la materialele de construcții, al manoperei, modificări de natură legislativă/fiscală etc.

5.8. Finisarea casei scărilor este o obligație asumată de Promitentă vânzătoare și se va finaliza de către aceasta doar după finalizarea tuturor apartamentelor din bloc, nefinalizarea acesteia neputând constitui un motiv de refuz în vederea semnării contractului de vânzare în formă autentică. Dacă după finalizarea casei scărilor aceasta se deteriorează din motive ce nu se pot imputa Promitentei vânzătoare (exemplu transport mobilă, neglijență etc), aceasta nu are obligația remedierii gratuite a acesteia.

Art.6. Garanții și obligații ale Promitentei vânzătoare

6.1. Promitentă vânzătoare declară și garantează Promitenților cumpărători următoarele:

a) imobilul se află în proprietatea exclusivă a Promitentei vânzătoare;

b) imobilul care formează obiectul prezentului antecontract, nu este naționalizat, nu este scos din circuitul civil, în baza vreunui act de trecere în proprietatea statului, ori a altei persoane juridice sau fizice. Acesta nu va fi grevat de procese, servituți (în afara celor legale), ipoteci, revendicări sau urmăriri la momentul semnării contractului de vânzare în formă autentică. Imobilul se află în mod legal și continuu în proprietatea și posesia Promitentei vânzătoare de la data dobândirii și până în prezent, nu este închiriat și nici nu am promis vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil altor persoane, având toate obligațiile fiscale achitate la zi.

6.2 Întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, sus descris, se intabulează în Cartea funciară, pe numele și în favoarea Promitenților cumpărători la data semnării contractului în formă autentică garantând împotriva oricărui vicii ascunse conform articolului 1707 din Codul civil și a oricărui evicțiuni totale sau parțiale consecință a faptei proprii sau vreunui terț care ar invoca un drept asupra imobilului și asupra porțiunilor din imobile, obligându-ne să îi asigurăm o stăpânire utilă și liniștită a bunurilor, obiect al vânzării, în conformitate cu dispozițiile articolului 1695 din Codul Civil.

6.3. Întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, sus descris, nu este afectat de vreo condiție suspensivă, rezolutorie, ori de un termen suspensiv sau extinctiv, și nu sunt constituite asupra acestui imobil în favoarea unui terț, vreun drept de uzufruct viager, drept de abitație viageră, drept de uz sau orice alt drept.

6.4. Promitentă vânzătoare se obligă să efectueze lucrările de amenajare exterioară în interiorul ansamblului imobiliar pe măsura finalizării imobilelor de locuit. Ulterior, după finalizarea tuturor lucrărilor de amenajare exterioară de către Promitentă vânzătoare, obligația întreținerii peisagisticii, a spațiilor verzi, a arbuștilor ornamentali etc. revine proprietarilor.

6.5. Promitentă vânzătoare se obligă să informeze Promitenții cumpărători despre orice modificări ale proiectului în situațiile în care acestea se impun sau sunt impuse/modificate de către autoritățile

competente. Informarea/notificarea se trimite pe e-mail Promitenților cumpărători în termen de 15 zile lucrătoare calculate de la data la care se impun modificările, respectiv de la data comunicării de către autoritatea competentă a măsurilor impuse/modificate.

Art.7. Garanții și obligații ale Promitenților cumpărători:

7.1. Subsemnații Promitenți cumpărători ne obligăm ca în termen de 30 de zile calendaristice de la semnarea contractului de vânzare în formă autentică să întreprindem formalitățile necesare pentru a afilia imobilul ce face obiectul contractului de vânzare în cadrul Asociației de Proprietari.

7.2. Cheltuielile comune din interiorul imobilului, dar și cheltuielile de iluminat exterior alocate fiecărui imobil de apartamente vor fi suportate în comun de toți locatarii imobilului.

7.3. Subsemnații Promitenți cumpărători ne obligăm ca semnarea contractului de vânzare în formă autentică să se facă pe numele subsemnaților (nu pe ale unor terțe persoane) și declarăm că înțelegem că în cazul în care nu semnăm contractul de vânzare în formă autentică pe numele nostru, sau renunțăm la achiziționarea acestuia, pierdem sumele achitate Promitentei vânzătoare.

Dacă Promitenții cumpărători vor locui în imobil, cu acceptul Promitentei vânzătoare înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, aceștia se obligă să plătească Promitentei vânzătoare toate cheltuielile aferente energiei electrice consumate, a gazului metan consumat precum și cheltuielile aferente consumului de apă menajeră și canalizare pe perioada dintre data mutării și data transferării contractelor de utilități pe numele Promitenților cumpărători.

7.4. Subsemnații Promitenți cumpărători ne obligăm ca la data semnării contractului de vânzare în formă autentică să achităm vânzătoarei atât prețul total al imobilului sus descris și asupra porțiunii/porțiunilor din imobil sus descrisă/descrie, factura de lucrări suplimentare (dacă acestea au fost comandate de către Promitenții cumpărători), precum și factura aferentă celor două contoare (gaz metan și energie electrică), facturi emise de vânzătoare.

7.5. Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că înțelegem să cumpăram întreg dreptul de proprietate asupra imobilului sus descris și a porțiunii/porțiunilor din imobil, în condițiile acestui antecontract și la prețul arătat mai sus, cu titlul de drept de cumpărare, sens în care solicităm ca intabularea în Cartea funciară să se facă doar începând cu ziua semnării contractului de vânzare în formă autentică, dată la care înțelegem să preluăm întreg dreptul de proprietate și posesia de fapt asupra acestui imobil, în starea în care se află.

7.6. Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că înțelegem că în cazul în care nu semnăm contractul de vânzare în formă autentică, sau renunțăm la achiziționarea acestuia, pierdem sumele achitate Promitentei vânzătoare.

7.7. Subsemnații Promitenți cumpărători, cunoscând sancțiunile prevăzute de articolul 326 Cod Penal privind falsul în declarații și prevederile Codului Fiscal cu modificările și completările ulterioare, care privesc o cotă de TVA de 5% pentru livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 metri pătrați, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoare adăugată, declarăm pe proprie răspundere că îndeplinim condițiile prevăzute de articolul 270 alineatul 1, articolul 291 alineatul (3), litera c), punctul 3 Cod Fiscal cu modificările și completările ulterioare. - *articol sub rezervă în funcție de modificările legislative*

7.8. În cazul accesării unui credit prin Programul „Prima Casă”/ Programul „Noua Casă”, Promitenții cumpărători se obligă ca în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării prezentului antecontract să obțină rezervarea garanției creditului de la FNGCIMM SA IFN. Dacă data finalizării imobilului este prea îndelungată în raport cu termenul de 18 luni de rezervare a garanției creditului, atunci termenul de 90 de zile calendaristice va curge de la data notificării verbale/telefonice/e-mail de către reprezentantul legal al Promitentei vânzătoare a Promitenților cumpărători referitor la acest aspect. De asemenea, dacă fondurile alocate Programului „Prima Casă”/ Programului „Noua Casă” sunt epuizate la momentul semnării antecontractului, termenul de 90 de zile curge fără nicio notificare prealabilă din partea Promitentei vânzătoare, de la data alocării de noi resurse către FNGCIMM SA din partea Ministerului Finanțelor.

În cazul accesării unui credit ipotecar standard, Promitenții cumpărători declară pe propria răspundere că se obligă ca după data semnării prezentului antecontract să facă toate demersurile în vederea obținerii unui credit ipotecar din partea unei bănci finanțatoare, sunt eligibili și își vor menține această calitate până la data semnării contractului de vânzare în formă autentică.

Dacă la momentul semnării actului adițional cu datele de identificare ale imobilului (după apartamentarea blocului) Promitenții cumpărători nu pot face dovada eligibilității, iar banca finanțatoare nu aprobă finanțarea/creditul, antecontractul se reziliaza unilateral de către Promitenta vânzătoare, care reține cu titlu de penalizare, sumele achitate de către Promitenții cumpărători.

7.9. Subsemnații Promitenți cumpărători declarăm că ne asumăm orice răspundere în caz de accidente neprevăzute în situațiile în care accesul pe șantier/în imobil se face fără acordul prealabil al Promitentei vânzătoare, neavând nicio pretenție în acest sens de la aceasta.

Art.8. Rezilierea/încetarea antecontractului:

8.1. Promitenții cumpărători au dreptul să considere desființat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, în cazul încălcării de către Promitenta vânzătoare a obligațiilor prevăzute la art. 6 din prezentul antecontract și să li se restituie sumele achitate până la acel moment în termen de 30 zile calendaristice.

8.2. Subscrisa Promitentă vânzătoare are dreptul să considere desființat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără orice altă formalitate prealabilă, în cazul încălcării de către Promitenții cumpărători a obligațiilor prevăzute în prezentul antecontract și fără restituirea sumelor achitate Promitentei vânzătoare.

8.3.În condițiile în care Promitenții cumpărători au solicitări excesive și un comportament neadecvat în raport cu salariații/ reprezentanții Promitentei vânzătoare sau ai subcontractorilor acesteia, prezentul antecontract se poate rezilia unilateral de Promitenta vânzătoare, cu rambursarea integrală a avansului achitat de Promitenții cumpărători în termen de 30 zile calendaristice.

8.4. Rezilierea/încetarea antecontractului din motive care duc la imposibilitatea finalizării imobilului și implicit a semnării contractului de vânzare în formă autentică se comunică Promitenților cumpărători de către Promitenta vânzătoare printr-o notificare scrisă/e-mail. Rezilierea în atare condiții obligă Promitenta vânzătoare să restituie Promitenților cumpărători sumele achitate de către aceștia în termen de 30 zile calendaristice.

Art.9. Dispoziții finale

9.1. Ambele părți contractante declară că au cunoștință de prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale, și declară în mod expres că au luat la cunoștință despre conținutul acestor dispoziții legale.

9.2. Ambele părți contractante se obligă să respecte confidențialitatea cu privire la toate aspectele cu caracter comercial, financiar sau tehnic care sunt în strânsă legătură cu activitatea uneia dintre părți și despre care s-a luat cunoștința în cadrul executării acestui antecontract sau în legătură cu acesta. Această obligație este valabilă pentru o perioadă nelimitată de timp.

9.3. Având în vedere prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016, al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene, 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), Promitenții cumpărători, își exprimă consimțământul (acordul) cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal pe care le furnizează Promitentei vânzătoare în vederea accesării/furnizării serviciilor oferite de aceasta, respectiv semnarea antecontractului de vânzare, a actelor adiționale aferente acestuia, contractul de vânzare în formă autentică precum și orice alte acte care au legătură cu acestea.

Promitenții cumpărători, își exprimă consimțământul (acordul) cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și la folosirea acestora (ex.adresa de e-mail/adrese rețele sociale, numărul de telefon etc.) pentru informarea lor de către reprezentanții Societații Rhenania Immo SRL, precum și de către alte companii din grupul economic din care face parte aceasta, cu oferte comerciale, care ar putea să-i intereseze. De asemenea, aceste date cu caracter personal pot fi folosite de către reprezentanții Societații Rhenania Immo SRL pentru efectuarea de sondaje de marketing și sondaje privind satisfacția clienților. Nicio altă dată cu caracter personal cu excepția adresei de e-mail/adrese de rețele sociale și a numărului de telefon nu va fi utilizată de către reprezentanții Societații Rhenania Immo SRL în alte scopuri decât cele ce privesc relația contractuală.

9.4. Legea aplicabilă acestui antecontract este legea română. Orice litigii ce se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau executarea prezentului antecontract vor fi

soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu ajung de comun acord la soluționarea pe cale amiabilă a litigiului, instanța competentă în soluționarea litigiului este cea de la sediul Promitentei vânzătoare.

9.5. Acest antecontract, reprezintă întreaga înțelegere a părților în legătură cu obiectul prezentului antecontract și pentru orice modificări care intervin, părțile vor încheia un act adițional.

9.6. În cazul în care orice termen al prezentului antecontract este declarat ilegal, invalid sau neaplicabil, integral sau parțial, în baza oricărui act normativ acest termen sau această parte va fi considerată ca nefăcând parte din acest antecontract, iar legalitatea, validitatea și aplicabilitatea celorlalte dispoziții ale prezentului antecontract nu vor fi afectate. Părțile vor negocia cu bună-credință înlocuirea clauzei considerate ilegale, invalide și/sau inaplicabile cu altă clauză al cărei conținut să exprime pe cât posibil înțelesul antecontractului.

Noi, părțile, declarăm în mod expres că actul s-a tehnoredactat și autentificat la cererea noastră și că notarul public ne-a adus la cunoștință conținutul actului, pe care l-am citit în întregime, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și consimțim la autentificarea prezentului înscris. Constatând că acest act corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.

Prezentul antecontract are ca anexe: Anexa 1-Buget amenajari interioare, Anexa 2 – Listă modificări/lucrări suplimentare și Anexa 3 – Opțiuni suplimentare.

Tehnoredactat și autentificat, cu sediul în localitatea.....,, numărul, etaj..... județul, astăzi,, data autentificării actului, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și două exemplare au fost eliberate părților.

**PROMITENTĂ-VÂNZĂTOARE,
Societatea RHENANIA IMMO SRL**

PROMITENȚI-CUMPĂRĂTORI,