

ANTE-CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE TEREN PROIECTUL "STROP DE CER"

Articolul 1 – Părțile

1.1. Prezenta ofertă de a contracta este formulată de către Vânzătorul cu datele de identificare menționate în partea a doua (CONTRACTUL DE ADEZIUNE LA TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE) - denumit în continuare "Vânzător" - și se adresează oricărui Cumpărător care are capacitatea juridică de a contracta valid potrivit legii române și care acceptă în mod necondiționat, integral și fără rezerve termenii și condițiile prezentei oferte - denumit în cele de mai jos "Cumpărător".

1.2. Oferta este formulată și publicată pe Site-ul internet <https://StropDeCer.ro> (denumit în cele de mai jos "Site"). În accepțiunea prezentului contract Site înseamnă pagina de pe domeniul de internet pe care se găsesc din punct de vedere tehnic totalitatea informațiilor și datelor legate de acest contract care constituie clauze externe și care sunt obligatorii pentru părți potrivit art. 1270 și art. 1272 cod civil.

Articolul 2 - Obiectul ofertei

2.1. Părțile (Vânzătorul și Cumpărătorul) convin la încheierea unei promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare (denumită în cele de mai jos "Contract") în termenii și condițiile de mai jos, prin acceptarea de către Cumpărător a ofertei de a contracta formulată de către Vânzător, respectiv prin completarea de către Cumpărător a părții „CONTRACT DE ADEZIUNE LA TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE”.

Articolul 3 - Locul și momentul încheierii contractului

3.1. Obiectul prezentei oferte este reprezentat de încheierea Contractului, în termenii și în condițiile stipulate mai jos, prezentul document având regimul juridic al unui contract de adeziune. Orice eventuală modificare derogatorie dată de negocierea între părți va fi menționată în zona „Alte clauze derogatorii de la Termeni și Condiții stabilite de părți” de mai jos.

3.2. Oferta se consideră acceptată și Contractul se consideră încheiat la momentul la care ambele părți au semnat electronic Contractul, prin semnătură electronică valabilă conform Legii 214/2024. Locul încheierii Contractului este Brașov, la ora locală a serverului Internet ce găzduiește Site-ul.

3.3. Contractul se consideră încheiat prin acceptarea explicită a ofertei de a contracta, parcurgându-se procedura descrisă la art. 20 din acest contract.

Articolul 4 - Prețul contractului și modalități de plată

4.1. Prețul de vânzare al imobilului teren este cel făcut public de către Vânzător pe Site ca urmare a acceptării ofertei de către Cumpărător, fiind exprimat în moneda EURO (€). Acesta se va achita în contul bancar al vânzătorului (menționat pe Site) în termenele stabilite prin Contract și prezentul document. La acest moment, potrivit legislației, prețul se achită numai în RON, la cursul stabilit de Banca Națională a României din ziua încasării plus 0,9%. Vânzătorul nu este responsabil de eventualele incidente bancare care pot să apară dacă un Cumpărător efectuează plata de RON într-un cont într-o altă monedă sau invers. Plățile se pot efectua doar prin instrumente bancare sau prin procesatori de plăți agreeți de către Banca Națională a României. Vânzătorul nu acceptă plăți în numerar.

4.2. Odată cu acceptarea contractului se va genera o situație financiară care, împreună cu contractul, are rolul de înștiințare de plată (echivalentul unei facturi pro-forma) pentru întreg contractul, iar ea cuprinde toate tranșele de plată a prețului precum și toate obligațiile bănești dintre părți. Situația financiară se transmite Cumpărătorului prin permiterea accesului acestuia la un tabel corespunzător virtual disponibil în cadrul "Google Sheets".

4.3. Prețul astfel stabilit se va indexa anual, cu începere din luna ianuarie a celui de-al treilea an de contract cu indicele prețurilor

de consum stabilit de Eurostat (HICP). Ca urmare a modificării aferente a prețului, aceasta va fi operată în tabelul corespunzător din Google Sheets la care s-a acordat acces Cumpărătorului, cu modificarea corespunzătoare a tranșelor de plată din acesta și cu notificarea Cumpărătorului în acest sens, prin orice formă. Cumpărătorul declară expres că a citit și înțeles prezenta clauză și modalitatea în care prețul contractului se va modifica, acceptând modificările ulterioare ale prețului prin acceptarea ofertei de a cumpăra și a prezentelor termeni și condiții. Modificarea prețului este considerată o necesitate dictată de termenul plății sale și de condițiile de inflație, nereprezentând o dobândă contractuală.

4.4. În ipoteza în care în România va fi adoptată orice altă monedă decât RON, noul preț al contractului se va raporta la cursul de schimb între această monedă și moneda EURO, art. 4.1. aplicându-se corespunzător. În cazul în care, până la expirarea termenului de plată a prețului, în România va fi adoptată moneda Euro, prețul va fi plătit direct în Euro, fără aplicarea prevederilor de la art. 4.1. privind cursul BNR.

4.5. În cazul în care calitatea de Vanzător este cesionată altei persoane fizice sau juridice pe parcursul executării Contractului, cedentul va emite (dacă este cazul și în conformitate cu cerințele legale) notă sau factură de stornare pentru sumele scadente neachitate de Cumpărător, iar cesionarul va emite și comunica (după caz și în conformitate cu cerințele legale) o factură, factură pro-forma ori o înștiințare sau situație financiară care va conține datele sale de identificare, contul bancar al persoanei fizice sau juridice care a devenit Vanzător și în contul căreia se vor face plățile următoare precum și calculul restului prețului de plată (care devine noul preț al contractului). Plățile efectuate în trecut de către Cumpărător către vechiul Vanzător sunt recunoscute de către noul Vanzător ca fiind plăți valabile ale contractului inițial (ele fiind înscrise exclusiv în evidențele vechiului Vanzător și impozitate exclusiv la acesta, potrivit legislației în vigoare la momentul încasării fiecărei plăți) însă noul preț al contractului (novat, cesionat sau transferat) care se va și înscrie ulterior în contractul de vânzare-cumpărare notarial este dat de suma plătită de către Cumpărător exclusiv către ultimul Vanzător (în temeiul facturilor sau înștiințărilor de plată) sumele plătite de către Cumpărător către vechii proprietari sau vânzători, nemaivând nicio însemnătate.

4.6. Înștiințările de orice fel făcute de Vanzător sunt emise de regulă în format electronic și vor fi evidențiate în secțiunea aferentă mesajelor din zona de Google Sheet. Emiterea oricărei înștiințări poate fi notificată Cumpărătorului și printr-un mesaj pe adresa sa de e-mail, comunicată de acesta la generarea Contractului. Cumpărătorului îi revine întreaga responsabilitate cu privire la corecta funcționare a adresei sale de e-mail și accesarea periodică a secțiunii individuale Google Sheet.

4.7. Neplata oricăror sume datorate, indiferent dacă acestea reprezintă tranșe de preț ori alte debite datorate potrivit Contractului în termenele prevăzute atrage obligarea Cumpărătorului la plata de penalități de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere aplicată sumelor neachitate la termen, penalitățile care nu pot depăși valoarea sumei la care se aplică, conform Legii 72/2013.

4.8. Eventualele penalități pot fi calculate de către Vanzător numai în temeiul prevederilor contractuale. Ele vor fi evidențiate și comunicate în mod distinct.

4.9. Cumpărătorul poate achita anticipat, oricând dorește, o sumă mai mare decât o tranșă de preț, ori mai multe tranșe de preț fără nici un fel de penalizări sau majorări – acestea urmând să apară în factura emisă de Vanzător și vor fi evidențiate în zona individuală Google Sheet.

4.10. Toate plățile către Vanzător sunt nete, astfel încât în toate cazurile taxele, onorariile, impozitele de orice natură, comisioanele sau costurile de orice fel, prezente sau viitoare, inclusiv cele impuse de către orice bancă, procesator de plăți (de tip Netopia, Stripe, Paypal, etc) ori instituție sau autoritate publică de orice fel sunt și rămân în sarcina exclusivă a Cumpărătorului, în limita maximă admisă de lege.

4.11. În mod expres, Cumpărătorul se obligă să achite integral toate costurile de transfer al proprietății (inclusiv costul extraselor de carte funciară de autentificare, chiar pe numele și cu chitanța eliberată de OCPI pentru Vanzător, după caz, certificate emise de Registrul Comerțului pentru Vanzător și necesare la perfectarea notarială a tranzacției, impozitul care în mod normal se suportă de către Vanzător - conform Codului Fiscal, precum și toate costurile eventuale de instituire și de ridicare a oricărei ipotecă (incluzând orice privilegiu al Vanzătorului, interdicție de vânzare sau pact comisoriu) și toate onorariile și taxele de orice fel percepute de Biroul Notarial în directă legătură cu Contractul, inclusiv orice posibile costuri ale copiilor legalizate, traduceri de documente, suplimentări sau recalculări de onorarii, taxa pe valoarea adăugată, taxe de timbru, taxe de cadastru, precum și orice alte taxe, contribuții, onorarii, sume sau impozite impuse de către o autoritate publică sau de o altă instituție a statului la orice moment (anterior, concomitent sau ulterior semnării contractului de vânzare-cumpărare autentic, fără limită în timp) conform

legislației în vigoare.

4.12. Clauza de la punctul 4.11. anterior continuă și după semnarea unui contract de vânzare-cumpărare între Vânzător și Cumpărător, pentru terenul ce face obiect al acestui contract.

4.13. Cumpărătorul este de drept în întârziere de la data scadenței oricărei obligații de orice natură, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile. Cumpărătorul este ținut să facă dovada plăților sale prin prezentarea documentelor de plată în original, oricând vânzătorul, notarul public sau orice autoritate o va solicita.

4.14. Situația în care Cumpărătorul pretinde că nu ar fi primit pe adresa de e-mail înștiințare emisă de Vânzător cu privire la emiterea comunicărilor ori în care acesta refuză în orice fel primirea lor (inclusiv prin ne-accesarea zonei individuale Google Sheet) nu poate fi invocată ca o justificare a neplății integrale ori în termen, notificarea de plată (înștiințarea sau factura) fiind considerate acceptate de către Cumpărător prin simpla lor emitere la momentul generării contractului, notificarea la adresa de e-mail indicată de cumpărător nereprezentând o condiție în acest sens. Cumpărătorul are obligația să notifice către Vânzător eventuala modificare a adresei sale de e-mail, în timp util.

4.15. Nefolosirea efectivă a imobilului, din orice motiv, nu poate fi invocată de către Cumpărător pentru neplata vreunei tranșe sau pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate față de Vânzător.

4.16. Plata prin mandat poștal, prin curier sau prin alte mijloace ne-bancare sau în orice altă monedă decât cele stabilite este exclusă, iar Vânzătorul nu va accepta și nu va recunoaște ca valabilă o asemenea plată.

4.17. În situația apariției unor circumstanțe deosebite precum și în situația descrisă la art. 6.8 și 6.9, Cumpărătorul se obligă să achite Vânzătorului toate cheltuielile necesare pe care acesta le va face în numele său și/sau pe seama sa pentru identificarea, conservarea bunului, publicitatea imobiliară, înscrieri în evidența diferitelor autorități, măsurători de natura cadastrală sau topografică, înscriere unor mențiuni ale imobilului în Cartea Funciară, inclusiv orice fel de grănițuire față de vecini, achitarea impozitelor și taxelor legate în orice fel de proprietate, întreținerea imobilului (prin curățare sau cosire) etc. și în general cheltuieli care sunt ocazionate de derularea Contractului, cheltuieli pe care vânzătorul le va notifica și recupera ulterior de la Cumpărător. Aceste lucrări pot fi efectuate direct sau prin sub-contractare și pot fi facturate Cumpărătorului inclusiv direct, de către sub-contractorii Vânzătorului.

4.18. Refacturarea cheltuielilor prevăzute la art. 4.15 se va face de câte ori este posibil la aceeași valoare comunicată de către organele publice ori la aceeași valoare la care respectivii terți au facturat sau vor fi facturat către Vânzător prestarea respectivului serviciu (fără nici un fel de adaos comercial), la care emitentul facturii va calcula și adăuga, dacă este cazul și în conformitate cu cerințele legale, și orice taxe sau impozite aferente, inclusiv taxa pe valoarea adăugată (TVA).

4.19. În cazul apariției situațiilor prevăzute la art. 4.12 și 4.17, Cumpărătorul poate solicita în mod rezonabil să-i fie puse la dispoziție documentele doveditoare ale costurilor și cheltuielilor efectuate, iar Vânzătorul îi va pune la dispoziție copii simple (trimise pe adresa de e-mail în format electronic) după documentele de determinare, stabilire sau calculare a acestor cheltuieli ori după cele de plată efectivă a acestor cheltuieli, după caz.

4.20. Neplata primei sume scadente (fie sub formă de avans ori primă tranșă de preț) în termenul prevăzut în Contract atrage după sine anularea de drept a Contractului, fără ca nicio altă formalitate sau comunicare prealabilă ori ulterioară să fie necesară din parte Vânzătorului. În acest caz se consideră că prezentul Contract nu a existat niciodată. Vânzătorul va anula contractul, iar terenul care a făcut obiectul Contractului devine liber.

Articolul 5 – Contractul autentic de vânzare-cumpărare

5.1. Contractul autentic de transfer notarial al proprietății (contractul de vânzare-cumpărare - denumit în continuare "CVC") având ca obiect imobilul teren se va încheia în formă autentică în termen de maximum 90 zile de la momentul îndeplinirii tuturor obligațiilor, identificat prin data emiterii facturii finale, dar numai după achitarea de către acesta a prețului integral și a tuturor obligațiilor scadente.

5.2. În cazul neîndeplinirii obligației de prezentare la notarul public în vederea încheierii CVC de către oricare din cele două părți, cealaltă parte se poate adresa instanței de judecată pentru ca aceasta să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. În situația în care Cumpărătorul nu se prezintă la notarul public deși a fost stabilit acest lucru sau prețul a fost achitat integral, Vânzătorul este de acord să se prezinte la o altă dată în vederea încheierii CVC, însă nu mai târziu de împlinirea a 180 zile de la momentul emiterii facturii finale și fără a mai avea vreo obligație în ceea ce privește obținerea documentațiilor necesare încheierii CVC ori plata impozitelor pe teren în acest timp.

5.3. Încheierea unui CVC având ca obiect terenul cu privire la care părțile au încheiat Contractul se poate face doar cu Cumpărătorul. Transferul prezentului contract de către Cumpărător, prin novație, subrogație, ori prin folosirea oricărui alt instrument juridic, către un terț care nu este parte a prezentului Contractul nu este permis.

5.4. Părțile se obliga irevocabil să vândă, respectiv să cumpere (prin semnarea CVC) imobilul - teren cu privire la care au încheiat Contractul, la cererea celeilalte părți după ce s-a achitat integral prețul, toate sumele calculate conform prezentului contract, și nu s-a încălcat nici o interdicție prevăzută în prezentul document.

5.5. Cumpărătorul de altă naționalitate decât cea română declară că a luat la cunoștință și a înțeles integral prevederile legislației din România privind regimul juridic al deținerii de terenuri în România de către străini sau apatrizi și că la momentul semnării CVC va fi în situația legală de a deține cu titlu valid un drept de proprietate asupra unui teren în România. Prin excepție de la art. 5.4, semnarea CVC cu un Cumpărător aflat în imposibilitatea legală de a dobândi un teren în România, se poate face către un terț indicat de acesta care îndeplinește cerințele legale, în condițiile stabilite unilateral de către Vânzător, după consultare cu notarul public, ori cu un organ abilitat al statului.

5.6. Cumpărătorul care, deși notificat prin emiterea facturii finale, ori prin mesaje în secțiunea de Google Sheet, nu se prezintă la biroul notarului public în termen maxim de 6 luni de la data emiterii facturii finale de către Vânzător pentru semnarea CVC de transfer pe numele său pierde prin abandon, și fără niciun recurs atât terenul care face obiectul acestui Contract (care va reveni de drept Vânzătorului) cât și integralitatea ratelor achitate până la acel moment. În această situație Vânzătorul va considera toate sumele achitate de Cumpărător ca și preț drept penalități, iar imobilul abandonat de către Cumpărător va putea fi vândut de către acesta unui terț imediat, fără ca Cumpărătorul să aibă vreo pretenție asupra oricărei sume obținute de către Vânzător.

Articolul 6 - Declarațiile și garanții ale părților

6.1. Vânzătorul declară cu bună credință că, la momentul formulării ofertei, respectiv la momentul încheierii promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare:

- a) imobilul este liber de orice sarcini sau procese, și nu este ipotecat ori legat de nicio obligație de plată a vreunui credit contractat;
- b) imobilul nu face obiectul unei acțiuni în instanță;
- c) situația din cartea funciara a imobilului este identică cu cea prezentată la momentul ofertei, respectiv la momentul încheierii promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, cu excepția următoarelor două situații: a) în care imobilul este translatat într-o carte funciara în urma unor operațiuni efectuate din oficiu de OCPI potrivit procedurilor și regulilor interne, precum și b) în situația în care proprietatea asupra terenului a fost transmisă unei alte persoane fizice sau juridice care va prelua integral obligațiile Vânzătorului conform prezentului document.

6.2. Vânzătorul garantează pe Cumpărător pentru posesia liniștită și utilă a terenului, în condițiile legii.

6.3. De la momentul încheierii Contractului, Vânzătorul se angajează să nu efectueze nici un fel de act în dauna Cumpărătorului.

6.4. Încălcarea obligației de la art. 6.3 de către Vânzător duce la dreptul Cumpărătorului de a solicita daune materiale, în măsura dovedirii acestora.

6.5. Vânzătorul garantează pe Cumpărător că, în cazul extrem și nedorit în care acesta va pierde, fără voia lui, prin exproprieri pentru cauză de utilitate publică, lege, act administrativ sau hotărâre judecătorească, dreptul de proprietate asupra terenului ce

face obiectul Contractului, va face tot posibilul pentru a pune la dispoziția Cumpărătorului în condițiile prezentului document, prin substituirea obiectului acestuia, un teren cu suprafața cât mai apropiată de cea a terenului care face obiectul Contractului, situat cât mai aproape posibil de terenul inițial.

6.6. Vânzătorul pune la dispoziția Cumpărătorului anterior semnării unui contract, toate documentele și înscrisurile pe care le posedă în legătură cu terenul (în speță Planul de Urbanism Zonal al proiectului din care face parte terenul, extras CF cu imobilul înregistrat la OCPI și schița parcelei) iar Cumpărătorul declară că este la curent și cunoaște regimul juridic, economic și tehnic al imobilului (inclusiv în ceea ce privește eventualele condiții suspensive ori restricții urbanistice ori interdicții totale ori parțiale de construire, regimuri de aliniere, orice alte obligații ale investitorilor, etc. potrivit prevederilor Planului de Urbanism Zonal - PUZ în cauză).

6.7. Vânzătorul este exonerat de orice răspundere în situația în care Cumpărătorul nu poate obține, din orice motiv avizele, autorizațiile, certificatele, acordurile, aprobările, planurile, proiectele sau orice alte înscrisuri necesare edificării construcțiilor pe terenul cumpărat sau în situația în care aceste documente sunt eliberate cu întârziere de către orice autorități publice, anterior sau ulterior semnării CVC.

6.8. Cumpărătorul se obligă să plătească începând cu data generării contractului și până la data CVC toate taxele și impozitele legate de teren, precum și impozitele și taxele ce vor fi introduse de legiuitor, în integralitatea lor și la termenele prevăzute de legislație, inclusiv penalități, majorări și amenzi de orice fel, dacă va fi cazul.

6.9. În obligația de plată prevăzută la art. 6.8 se includ și toate taxele și impozitele prezente sau viitoare în legătură cu terenul care sunt, potrivit legii, în sarcina proprietarului astfel încât Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile făcute pentru menținerea terenului în stare de a putea servi la întrebuințarea sa.

6.10. Cumpărătorul declară că își asumă de la data generării prezentului contract integralitatea riscurilor legate de proprietatea asupra bunului, la limita maximă permisă de lege.

6.11. Cumpărătorul declară că a văzut terenul și a luat la cunoștință de amplasarea și limitele de hotar ale acestuia, și că a luat la cunoștință de schița, de eventualele coordonate înscrise în sistemul e-terra / Stereo 70, de poziția, de vecinătățile și limitele terenului, așa cum acestea reies din actele prezentate de Vânzător pe Site și din situația efectivă de pe teren pe care l-a vizitat anterior semnării.

6.12. Vânzătorul este exonerat de orice culpă în situația în care coordonatele din sistemul OCPI e-terra sunt inexacte, alterate sau modificate în orice fel de lucrări înregistrate în evidențele publice care nu îi sunt sub control sau care determinate de orice alți factori.

6.13. Vânzătorul recomandă Cumpărătorului ca, pe parcursul derulării prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, acesta să facă demersurile necesare pentru stabilirea efectivă a limitelor terenului cumpărat, prin instalarea unor borne definitive, de către o firmă agreată de OCPI Brașov și pe cheltuiala sa.

6.14. Punerea în posesie a Cumpărătorului se va face la momentul semnării unui contract de vânzare-cumpărare între Vânzător și Cumpărător, odată cu transferul efectiv de proprietate.

6.15. De la data încheierii Contractului, nici una din părți nu mai poate invoca nici un fel de pretenții cu privire la starea aparentă a terenului; acesta se transferă Cumpărătorului în starea în care se găsește.

6.16. Cumpărătorul înțelege să preia toate obligațiile beneficiarului (inițiatorului, dezvoltatorului, investitorului sau ale Vânzătorului) din Planul de Urbanism Zonal, așa cum sunt ele definite de cadrul legal și prevăzute de PUZ (reglementări urbanistice, prevederi ale memoriilor de specialitate - geologice, topografice, de instalații, de alimentare cu apă, gaz, curent, evacuarea deșeurilor menajere și canalizare, amenajări de drumuri de acces, servituți de orice fel, lățimi de drumuri, etc.) sau din alte acte prezente sau viitoare emise de către orice autoritate publică competentă, ale căror prevederi se obligă să le respecte întocmai. În acest sens Cumpărătorul nu poate invoca niciun fel de pretenție de nicio natură cu privire la neîndeplinirea pe parcursul contractului a vreunui element din PUZ și declară că acceptă situația urbanistică actuală.

6.17. În situația în care Planul de Urbanism Zonal referit anterior ajunge la finalul termenului de valabilitate pe perioada derulării prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, Vânzătorul nu poate fi tras la răspundere ori obligat să realizeze și să obțină un altul, Cumpărătorul fiind persoana în sarcina căreia cade, dacă dorește acest lucru, obligația de a obține un nou Plan de Urbanism Zonal privind terenul obiect al vânzării-cumpărării. Părțile recunosc expres faptul că legislația curentă din România conferă autorităților dreptul de a declara expirat un plan de urbanism zonal care, în urma aprecierilor unilaterale ale acestora, nu mai corespunde situației faptice din teren, îndeosebi în situația în care nu au fost edificate una sau mai multe construcții pe teren, sens în care, nici în această situație, Vânzătorul nu este răspunzător iar obligația de obținere unui nou Plan de Urbanism Zonal cade exclusiv în sarcina Cumpărătorului.

6.18. Vânzătorul recomandă Cumpărătorului ca acesta să facă demersurile necesare pentru obținerea certificatului de urbanism de înstrăinare în ultimele 6 luni din derularea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare pe cheltuiala sa. Dacă, pe parcursul derulării prezentului contract, apar anumite modificări legislative care instituie obligativitatea acestei actualizări, această obligație cade în sarcina Cumpărătorului, care va suporta toate costurile aferente operațiunii.

6.19. Atât Vânzătorul, cât și Cumpărătorul garantează celeilalte părți că persoana împuternicită să semneze Contractul are deplină capacitate de exercițiu și este mandatată conform legii, neputând invoca ulterior o încălcare a acestei obligații în vederea desființării contractului.

6.20. Semnatarul Contractului din partea Cumpărătorului (împuternicit al persoanei juridice sau mandatar al persoanei fizice) răspunde personal și în solidar cu Cumpărătorul pentru toate obligațiile asumate, mai ales în situația în care el nu avea, din orice motiv, abilitarea sau împuternicirea cumpărătorului să semneze Contractul.

6.21. Vânzătorul declară că nu solicită și nu instituie la acest moment în sarcina Cumpărătorului nici o garanție pentru îndeplinirea de către acesta a obligațiilor asumate prin prezentul document cuprinzând termeni și condiții, cu excepția celei de la art. 14.8.

6.22. Cumpărătorul declară că ia act și acceptă că proprietarul tabular al imobilului terenuri poate să înstrăineze oricând dorește imobilul ce face obiectul prezentului contract oricărei terțe persoane fizice sau juridice, la libera sa alegere, prin una sau mai multe transmisiuni succesive, atâta timp cât aceste transmisiuni succesive mențin în sarcina noului proprietar toate obligațiile asumate de Vânzător către Cumpărător, prin oferta de a contracta și prin prezentul Contract. Astfel, noul proprietar al imobilului va întocmi în termen de maximum 180 zile după dobândirea proprietății toate actele necesare prin care va recunoaște efectele contractelor încheiate de Vânzător cu privire imobil sau imobile, își va asuma integral toate obligațiile contractuale odată cu dreptul de proprietate și va ratifica sau va reînnoi mandatul Vânzătorului, în exact aceleași condiții ca cel deja existent, pentru a asigura continuitatea executării contractului.

6.23. Vânzătorul nu își asumă în niciun fel nicio obligație implicită sau explicită de executarea a vreunei lucrări de curățare a parcelei de vegetația nedorită, ori de amenajare ori de întreținere a oricăror drumuri de acces la parcela de teren care face obiectul acestui contract (drumuri care pot aparține deja domeniului public sau care au încă statutul juridic de proprietate privată). Vânzătorul nu va executa și nici finanța în niciun fel orice lucrări de aducere a utilităților (gaz, curent, apă potabilă sau menajeră ori canalizare) la marginea proiectului sau pe parcela de teren care face obiectul acestui contract. Dotarea terenului cu utilități cade integral în sarcina exclusivă a Cumpărătorului, pe riscul și cheltuiala sa, la orice moment o dorește el, în mod colectiv (împreună cu ceilalți proprietari de teren din proiect, în cadrul Asociației de Proprietari - dacă aceasta există și are activitate în acest sens) sau în mod individual. Terenul se transferă de către Vânzător Cumpărătorului conform celor stabilite în Contract în starea în care se găsește el la momentul transferului, în dimensiunile și limitele de hotar din extrasul de carte funciară, situație pe care atât Vânzătorul și Cumpărătorul o cunosc și o acceptă.

Articolul 7 - Răspunderea părților și Pactul Comisoriu

7.1. În situația în care Cumpărătorul nu își îndeplinește obligația de a încheia CVC, va pierde, cu titlu de penalități civile, toate sumele plătite în temeiul Contractului și se va aplica Pactul Comisoriu, cum este el definit mai jos.

7.2. În interpretarea părților, Pactul Comisoriu reprezintă clauza cu caracter de sancțiune aplicabilă de către Vânzător Cumpărătorului, care permite Vânzătorului să declare rezoluțiunea imediată a Contractului în urma constatării intervenției unei

cauze de aplicare a pactului comisoriu, fără sesizarea instanței sau arbitraj, fără somație, fără punere în întârziere, fără notificare sau fără altă formalitate ori comunicare din partea Vânzătorului, acesta reținând cu titlul de penalități civile toate sumele încasate până la momentul intervenirii Pactului Comisoriu.

7.3. Pactul Comisoriu poate fi invocat de Vânzător numai în cazurile de aplicare prevăzute expres în prezentul document.

7.4. În situația aplicării Pactului Comisoriu, în cazul în care legea aplicabilă o permite / solicită, Vânzătorul va putea storna (dacă au fost emise) toate facturile fiscale emise până la data încetării Contractului odată cu emiterea unei facturi de penalități pentru suma deja achitată de Cumpărător până atunci, factură care se consideră acceptată de către Cumpărător prin simplă generare de către Vânzător urmată de comunicare într-un sistem public de genul e-factura, ori trimisă pe adresa de e-mail a Cumpărătorului.

7.5. În cazul în care Vânzătorul nu își îndeplinește în mod culpabil obligația de încheiere a CVC, acesta va plăti Cumpărătorului, cu titlu de daune materiale, dublul sumelor încasate de la acesta în temeiul prezentului contract.

7.6. Reprezintă Cauze de Aplicare a Pactului Comisoriu următoarele:

- a) dizolvarea silită ori voluntară a Cumpărătorului sau încetarea existenței acestuia ca persoană juridică sau încetarea activității sale economice, în măsura în care nu este posibilă continuarea Contractului cu succesori în drepturi și obligații ai acestuia ori atunci când aceștia nu îndeplinesc condițiile și procedurile impuse de a contracta;
- b) mutarea sediului Cumpărătorului persoană juridică sau a reședinței Cumpărătorului persoană fizică, ori pierderea de către Cumpărător a calității de cetățean al unui stat cu rezultatul modificării naționalității sale într-una căreia nu îi este permisă dobândirea sau deținerea de terenuri pe teritoriul României;
- c) începerea urmăririi penale împotriva Cumpărătorului sau reprezentantului său care a semnat Contractul, cu privire la fapte în legătură cu încheierea Contractului;
- d) decesul Cumpărătorului persoană fizică sau limitarea capacității sale de exercițiu în măsura în care nu este posibilă transmiterea către succesori legali sau testamentari ai defunctului a drepturilor și obligațiilor din Contract în termen de 180 zile de la data decesului;
- e) întârzierea în îndeplinirea oricărei obligații asumate cu mai mult de 30 zile calendaristice;
- f) furnizarea de informații false Vânzătorului cu privire la aspecte care, dacă ar fi fost cunoscute de către Vânzător, ar fi dus la refuzul acestuia de a încheia Contractul;
- g) intrarea unei din persoanele juridice implicate în contract în procedura insolvenței ori a falimentului, cu excepția situației în care imobilul obiect al Contractului este declarat de judecătorul-sindic ca având o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare – în această situație Vânzătorul va depune cu bună credință diligențele pentru a asigura desfășurarea în continuare a Contractului, cu finalitatea transferului dreptului de proprietate către Cumpărător sau o persoană indicată de către judecătorul sindic, dar numai ulterior și în condițiile plății integrale a prețului.
- h) neîndeplinirea la termenele stabilite a obligației de plată a tranșelor de preț ori a taxelor și impozitelor prevăzute în contract, ori a oricăror sume facturate de către Vânzător în temeiul prevederilor prezentelor termene și condiții timp de oricare două luni (consecutive sau chiar ne-consecutive) sau depășește termenul de plată a tranșei de preț sau oricărei sume datorate, ori a taxelor și impozitelor cu mai mult de 30 zile peste data scadenței;
- i) în situația în care, deși s-a achitat integral prețul și Cumpărătorul a fost notificat de vânzător spre prezentare la un birou notarial pentru transmiterea dreptului de proprietate printr-un act autentic, a trecut un termen de 6 luni de la data notificării și Cumpărătorul nu s-a prezentat spre cumpărarea efectivă a imobilului;
- j) în situația în care Cumpărătorul notificat prin emiterea facturii finale, sau prin trimiterea unui mesaj în zona de Contul Meu de pe site, nu se prezintă în intervalul de timp menționat la art. 5.6 la biroul notarului public pentru semnarea CVC sau situația în care, deși el se prezintă, nu semnează CVC din orice motiv (inclusiv invocarea lipsei disponibilităților bănești pentru plata onorariului notarial ori a taxelor aferente transferului de proprietate).
- k) alte situații identificate explicit în cuprinsul prezentului document cuprinzând termeni și condiții,

Articolul 8 - Forța majoră

8.1. Nicio parte nu va răspunde dacă un caz de forță majoră împiedică sau întârzie total ori parțial executarea obligațiilor asumate.

8.2. Partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspundere privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada

în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în măsura notificării celeilalte părți în scris, în termenele și condițiile prevăzute mai jos.

8.3. Prevederile art. 8.1 și 8.2 nu se aplică în cazul în care partea ce invocă cazul de forță majoră era deja în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației sale.

8.4. Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînlăturat, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi: calamitate naturală de orice fel sau tip (cutremur, inundație, explozie, inclusiv nucleară, etc.), incendiu, stare de război, rechiziție, naționalizare, depozitare de bunuri, etc.

8.5. Lipsa lichidităților ori dificultăți financiare ale Cumpărătorului, datorate oricăror cauze nu pot fi invocate ca motiv de forță majoră.

8.6. În situațiile de forță majoră, Vânzătorul nu este răspunzător pentru imposibilitatea asigurării dreptului de folosință și posesiei Cumpărătorului. În accepțiunea prezentului dreptul de folosință constă în dreptul de a întrebuința bunul, în condițiile și pe perioada determinată prin contract, fără a avea dreptul de dispoziție asupra bunului, acesta rămânând exclusiv al proprietarului.

8.7. Partea care invocă forță majoră este obligată să justifice celeilalte părți, în termen de 14 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă.

8.8. Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

Articolul 9 - Modificarea contractului

9.1. Modificarea clauzelor contractuale se poate face, ulterior semnării sale, numai prin convenția părților, consemnată prin act adițional semnat de părțile contractante.

9.2. Cumpărătorul își asumă toate riscurile și este în mod expres de acord cu orice modificare a oricăror clauze ale prezentului contract determinată de introducerea pe parcursul desfășurării Contractului a unor noi reglementări legale, de interpretare sau de re-interpretare a celor existente sau de deciziile autorităților publice sau organizațiilor abilitate, inclusiv a deciziilor autorităților legislative, administrative ori judiciare ale statului român ori ale organelor sau organismelor Uniunii Europene, care ar avea ca efect instituirea unor noi obligații în sarcina Cumpărătorului sau a Vânzătorului sau agravarea caracterului oneros al contractului pentru Vânzător (inclusiv prin mărire de TVA, introducerea de noi taxe și impozite de orice fel sau reconsiderarea fiscală de către autoritățile competente a unor sume plătite deja ori modificarea în orice fel a cuantumului celor prezente).

9.3. Vânzătorul își rezervă dreptul de a revizui unele dispoziții din prezenta ofertă de a contracta în mod unilateral, în sensul aplicării unei noi legislații, sau în situația în care consideră acest lucru necesar, prin publicarea unei versiuni superioare a contractului, fără ca acest demers să fie justificat de situațiile exemplificate la art. 9.2. Într-o asemenea situație, însă, Vânzătorul se obligă să comunice acest aspect Cumpărătorului, prin transmiterea unei notificări, email, ori mesaj direct în secțiunea individuală Google Sheet. De la momentul acestei comunicări, Cumpărătorul este liber în a alege una dintre următoarele variante:

A. Acceptă, explicit sau tacit noua versiune de contract - în această situație, noul contract se substituie celui anterior în relația dintre părți, reglementând raporturile dintre acestea de la momentul acceptării sale și până la finalul relației contractuale.

B. Nu acceptă noua versiune de contract - în această situație, Cumpărătorul se obligă să notifice Vânzătorului această neacceptare prin orice mijloc de comunicare care asigură confirmarea primirii ori prin orice mijloc dintre cele prevăzute la art. 12, iar între părți va rămâne în vigoare forma anterioară a contractului.

În cazul în care Cumpărătorul nu a optat pentru niciuna dintre variantele ante menționate în termen de 30 zile de la transmiterea de către Vânzător a mesajului în secțiunea aferentă mesajelor din Contul Meu de pe Site al Cumpărătorului, părțile acceptă și declară în mod expres că acest lucru valorează acceptare tacită a modificărilor aduse prezentei oferte de a contracta.

9.4. În situația aplicării prevederilor art. 9.2 modificarea contractului se va produce automat și de drept, nefiind necesar nici consimțământul prealabil al Cumpărătorului, nici punerea sa în întârziere cu privire la noile obligații, de orice fel ar fi ele (inclusiv și în speciale cele de natură financiară) instituite către Vânzător, care va fi suportată integral de către Cumpărător.

9.5. Cu excepția articolelor 9.2, 9.3 și 9.4 de mai sus, niciuna din părți nu poate modifica unilateral în nici un fel valoarea tranșelor lunare de preț prevăzute în contract, tranșe ce nu depind de nici un fel de indicator financiar (de tip Euribor sau Robor) și sunt stabilite definitiv și irevocabil prin prevederile prezentului contract. Deși pe Site apare denumirea de „rate” ea implică și este echivalentă cu noțiunea de „tranșe de preț egale” iar încuviințarea Vânzătorului de a primi prețul în tranșe nu reprezintă în niciun fel intrarea într-un raport de finanțare. Raportul juridic reglementat aici este unul simplu, de vânzare-cumpărare a unui imobil teren, cu plata prețului în mai multe tranșe de preț, fără a se apela la noțiuni specifice operațiunilor financiare (nu există dobânzi, nu există DAE, etc).

9.6. Contractul se va considera modificat de drept și implicit, fără vreo formalitate ad validitatem, în cazul prevăzut de art. 6.22.

Articolul 10 - Cesiunea drepturilor și obligațiilor părților

10.1. Cumpărătorul nu poate transmite prin cesiune sau sub orice altă formă drepturile și obligațiile ce-i revin în temeiul prezentului. Aici intră inclusiv orice închiriere, subînchiriere, asociere în participațiune ori alte forme de asociere, etc.

10.2. Încălcarea interdicției de la art. 10.1 dă dreptul Vânzătorului la aplicarea imediată a Pactului Comisoriu.

10.3. Totuși, în cazul excepțional al obținerii unui acord favorabil de cesiune din partea Vânzătorului, cedentul (Cumpărătorul inițial) va rămâne răspunzător în solidar față de vânzător pentru îndeplinirea obligațiilor asumate prin Contract, împreună cu cesionarul (Cumpărătorul nou), fără a putea invoca față de Vânzător beneficiul de discuțiune. Cesiunea aprobată în mod excepțional de Vânzător se va face în toate cazurile cu plata imediată de către Cumpărător a unei sume cu titlul de „cost de transfer”, egală cu valoarea a două rate.

10.4. Vânzătorul își rezervă dreptul exclusiv de a nova ori cesiona sau transmite, sub orice formă și către orice terț, orice drepturi sau obligații ce derivă din prezentul contract, parțial sau în integralitatea sa, în condițiile notificării Cumpărătorului (anterior, concomitent ori ulterior cesiunii) și cu respectarea integrala a drepturilor esențiale ale Cumpărătorului obținute prin semnarea acestui contract, Cumpărătorul dându-și în mod expres și anticipat acceptul pentru novația sau cesiunea, ori orice alt fel de transmitere a contractului.

10.5. Vânzătorul înțelege faptul că, în anumite situații, Cumpărătorul poate alege să achite una sau mai multe tranșe contractuale din contul bancar al unei alte persoane cu care vânzătorul nu are stabilit niciun raport contractual. În acest caz Cumpărătorul acceptă responsabilitatea sa deplină și totală asupra eventualelor pretenții ridicate de terțul plătitor față de Vânzător. La fel, Cumpărătorul este unicul responsabil în fața băncilor în cauză și în fața organelor statului vis-a-vis de declararea beneficiarului real al sumelor achitate, conform legislației interne și a celei europene precum și de respectarea legislației privind prevenirea terorismului și cea de combatere a spălării banilor.

10.6. În situația în care s-a semnat între părți CVC în care este prevăzută o ipotecă sau un privilegiu înscris în CF în favoarea Vânzătorului pentru orice sumă ce urmează a fi achitată, în termen de maximum 90 zile de la achitarea integrală a acesteia, în situația lipsei unei alte înțelegeri, Vânzătorul va refactura serviciul de ridicare al ipotecii la aceeași sumă care i se va percepe de către Biroul Notarului Public (BNP) - plus TVA legal, în funcție de dispozițiile legii aplicabile - și va efectua declarația de ridicare a ipotecii numai după primirea integrală a sumei aferente acestui serviciu în contul său.

Articolul 11 - Soluționarea litigiilor

11.1. Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cât posibil pe cale amiabilă.

11.2. În cazul în care litigiul nu se soluționează pe cale amiabilă în termen de 120 zile de la apariție, el va fi propus spre soluționare Curții de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Brașov, cu suportarea costurilor de arbitraj de către reclamant.

11.3. Soluția dată de Curtea de Arbitraj este definitivă.

11.4. Cu titlu de excepție, demersurile având ca obiect recuperarea de către Vanzător a unor sume, cu orice titlu, neachitate de Cumpărător la termenele și în condițiile contractuale, pot fi deduse judecării instanțelor de drept comun sau, în condițiile existenței unui titlu executoriu, pot fi puse în executare silită fără a se apela la procedura de arbitraj ori alte proceduri prealabile de mediere sau conciliere. Cumpărătorul acceptă jurisdicția teritorială exclusivă a instanței de la sediul Vanzătorului și renunță la dreptul de a invoca necompetența teritorială în situațiile descrise de prezentul articol.

11.5. Prevederile de mai sus nu pot afecta sau îngreuna în niciun fel dreptul Vanzătorului de a aplica Pactul Comisoriu, în cazurile și în condițiile prevăzute în prezentul document cuprinzând termeni și condiții.

Articolul 12 – Notificări

12.1. Pentru orice aspect legat de executarea, modificarea sau stingerea unor drepturi sau obligații esențiale ale contractului, notificarea între părți se va face fie prin mesaj în zona de Google Sheer, fie pe adresa de e-mail indicată în Contract sau la adresa fizică comunicată de parte (prin scrisoare simplă trimisă prin curierat rapid).

12.2. Notificările verbale sau cele telefonice nu sunt luate în considerare dacă nu sunt confirmate ori consemnate ulterior prin oricare din modalitățile de la art. 12.1. Notificările verbale neconfirmate în scris sau pe adresa de e-mail nu angajează și nu sunt valabile în nicio situație.

12.3. Schimbarea sediului sau domiciliului ori a adresei de e-mail a uneia dintre părți poate fi opusă celeilalte părți numai după notificare prealabilă.

Articolul 13 - Modelul CVC

13.1. Modelul și conținutul CVC ce va fi semnat de părți este cel obișnuit de către practica notarilor publici, fiind acceptat de ambele părți în virtutea legii și a uzanțelor notariale. Un asemenea model ne-angajant este prezentat la momentul contractării, pentru mai buna informare a Cumpărătorului.

13.2. Părțile sunt de acord cu orice eventuală modificare a clauzelor contractuale efectuată în vederea aducerii la zi a prevederilor acestui contract și pentru armonizarea sa (ori de câte ori acest lucru este necesar) cu prevederile legale intrate în vigoare în România, indiferent dacă aceste prevederi sunt prevăzute de acte normative naționale sau ale Uniunii Europene, mai ales în cazul apariției unor norme a căror aplicare are prioritate față de cele naționale.

Articolul 14 - Regimul juridic al construcțiilor edificate pe teren

14.1. Cumpărătorul are dreptul de a executa construcții pe teren numai cu acordul prealabil scris și expres al proprietarului terenului, care va fi obținut cu respectarea strictă a prevederilor prezentului contract, Cumpărătorul fiind de acord cu declarațiile formulate și / sau garanțiile asumate în prezentele termene și condiții.

14.2. Începerea demersurilor privind ridicarea construcțiilor se va putea face numai după derularea fără incidente a 36 luni calendaristice din contract, timp în care cumpărătorul și-a îndeplinit întocmai și la timp toate obligațiile contractuale până la acel moment, a achitat toate sumele la zi și la termenele stabilite.

14.3. În cazul în care Cumpărătorul începe executarea de construcții pe teren înainte de expirarea termenului prevăzut la aliniatul anterior ori fără acordul scris al Vanzătorului, Contractul se va desființa de drept, aplicându-se Pactul Comisoriu, fapta Cumpărătorului reprezentând o Cauză de Aplicare a acestuia, precum și sancțiunile de mai jos.

14.4. Aceleași sancțiuni se aplică și în cazul în care Cumpărătorul ridică construcții pe teren fără a fi obținut în prealabil avizele, autorizațiile, acordurile, aprobările sau proiectele necesare.

14.5. Pentru edificarea de construcții pe teren toate demersurile și taxele pentru obținerea avizelor, autorizațiilor, acordurilor, certificatelor de urbanism, planurilor și proiectelor de construcții, etc. sunt în sarcina și pe cheltuiala exclusivă a Cumpărătorului.

14.6. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze și să nu greveze în nici un fel cu sarcini terenul și nici construcția ce va fi edificată pe acesta, fără acordul prealabil și expres al Vândătorului; în acest sens, Vândătorul poate înscrie în Cartea Funciară oricând dorește (anterior sau ulterior oricăror alte notări în Cartea Funciară) o intenție de ipotecă ori ipotecă asupra construcției și / sau o interdicție de grevare, care, la latitudinea Vândătorului, se va putea reînnoi sau menține până la finalizarea Contractului.

14.7. Cumpărătorul își dă în mod expres acordul prin semnarea contractului, ca Vândătorul sau proprietarul tabular să poată înscrie, la latitudinea sa, orice intenția de ipotecă ori ipoteca pe construcția ce va fi edificată de Cumpărător precum și orice fel de interdicție de grevare ori înstrăinare a acesteia.

14.8. La momentul solicitării acordului de construire, Cumpărătorul se obligă să constituie în favoarea vândătorului o garanție acoperind prețul terenului.

14.9. Garanția prevăzută va consta, la alegerea Cumpărătorului, în bunuri imobile, mobile, scrisoare de garanție bancară sau orice altă garanție acceptată de către Vândător. Vândătorul are dreptul de a nu accepta garanția în cazul în care aceasta nu acoperă valoarea prevăzută la art. 14.8.

14.10. În cazul în care Vândătorul acceptă garanția, Cumpărătorul va încheia contractul de garanție sau va prezenta scrisoarea de garanție, în formele stipulate de către vândător, iar dacă Vândătorul nu acceptă garanția, Cumpărătorul nu va avea dreptul de a edifica construcții pe teren.

14.11. Toate cheltuielile și riscurile pentru ridicarea de construcții pe teren sunt în sarcina exclusivă a Cumpărătorului.

14.12. Orice fel de sancțiune administrativă, civilă, penală ori contravențională legată direct de teren sau de actul ori procesul de construire pe acesta va fi suportată integral și exclusiv de către Cumpărător, Vândătorul având și drept de regres pentru orice astfel de sancțiune suportată ca urmare a faptei Cumpărătorului. De asemenea, toate taxele, impozitele și eventualele amenzi, penalități ori majorări de orice fel, inclusiv cele privitoare la construcțiile ridicate în orice fel pe teren sunt în sarcina exclusivă a Cumpărătorului.

14.13. Cumpărătorul nu poate încheia nici un contract cu un terț prin care să acorde acestuia vreun drept asupra viitoarei construcții. Încălcarea acestei obligații reprezintă o cauză de aplicare a pactului comisoriu.

14.14. În cazul în care au fost edificate construcții pe teren fără acordul proprietarului, acestea vor reveni proprietarului tabular al terenului, în virtutea dreptului de accesiune imobiliară artificială, Cumpărătorul fiind considerat constructor de rea-credință și renunțând expres la orice pretenție cu privire la acestea, valoarea lor sau contravaloarea materialelor și manoperei.

14.15. Situațiile prevăzute la art. 14.13 sau 14.14 reprezintă cauze de aplicare a pactului comisoriu și permit Vândătorului să procedeze la executarea garanțiilor constituite potrivit prezentele termene și condiții.

14.16. Orice refuz sau acțiune ori demers de împiedicare a Vândătorului de a intra în posesia terenului și a construcțiilor, venit din partea Cumpărătorului sau a oricărui terț, dă dreptul Vândătorului de a folosi orice mijloace pentru a lua în posesie terenul și construcțiile; totodată, în aceasta situație, Cumpărătorul va fi obligat la plata unei penalități de 0,5 % din prețul total al terenului, pe zi de întârziere.

14.17. În cazul în care prezentul contract încetează sub orice formă, iar pentru bun au fost obținute orice fel de avize, autorizații, certificate de urbanism, acorduri sau aprobări, planuri, proiecte, etc. acestea îi beneficiază Vândătorului, fără posibilitatea Cumpărătorului de a solicita orice fel de compensație pentru efortul și resursele necesare obținerii lor.

Articolul 15 - Alte clauze

15.1. În afara cazurilor menționate expres, nici Vândătorul și nici Cumpărătorul nu pot denunța unilateral contractul, sub sancțiunea

plății de către partea în culpa de daune materiale a căror valoare nu va putea fi mai mică decât valoarea totală a prețului datorat în temeiul Contractului, la care se adaugă toate prejudiciile directe și indirecte suferite.

15.2. Cumpărătorul este pus de drept în întârziere în cazul în care întârzie executarea oricărei obligații prevăzute de prezentele termene și condiții, astfel că Vânzătorul este scutit de formularea și comunicarea oricărei notificări sau proceduri prealabile către cumpărător.

15.3. Părțile convin să modifice prezentele termene și condiții în condițiile generate de modificările legislative date de posibila aderare a României la zona Euro, cu privire la eventualele efecte juridice ale implementării legislației europene în materia dreptului de proprietate și a contractelor de vânzare-cumpărare.

15.4. Părțile au obligația să păstreze secretul comercial ca și cel al informațiilor primite și să protejeze sursa acestora de orice folosire neadecvată, publicare neautorizată și nedorită.

15.5. Vânzătorul are dreptul de a stoca datele cu caracter personal ale cumpărătorului, de a le prelucra și utiliza strict pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale și în limitele legilor în vigoare, iar Cumpărătorul declară că și-a dat acordul în mod expres în acest sens și a luat cunoștință de toate drepturile sale cu privire la prelucrarea acestora.

15.6. Contractul poate fi notat de către Cumpărător în evidențele de Carte Funciara, pe riscul și cheltuiala sa în următoarele condiții:

- a) au trecut cel puțin 36 luni de la data semnării sale;
- b) Cumpărătorul a obținut de la Vânzător o dovadă privind achitarea a cel puțin a 15 % din totalul prețului;
- c) Cumpărătorul a înștiințat prealabil Vânzătorul cu minimum 60 zile lucrătoare înainte de înregistrarea cererii de notare la OCPI
- d) toate obligațiile contractuale s-au executat la timp și pentru toate sumele scadente.

15.7. Încălcarea oricărei prevederi de la art. 15.6 de către Cumpărător reprezintă o Cauză de Aplicare a Pactului Comisoriu și dă dreptul Vânzătorului de a încasa imediat de la cumpărător penalități egale cu prețul total al Contractului.

15.8. Prezentele termene și condiții reprezintă o oferta comercială valabilă pe toată perioada în care aceasta a fost publicată. După acest moment, oferta va fi considerată retrasă.

15.9. Contractul poate fi însoțit prin semnare sau acceptare de către părți în momente diferite, locuri diferite, modalități diferite (de exemplu prin semnătură electronică sau fizică aplicată pe hârtie ori prin acceptarea condițiilor ori validarea Contractului de către părți prin orice alte modalități electronice) și / sau chiar în exemplare imprimate pe suport fizic diferit însă cu conținut identic; ansamblul acestor documente, modalități de dare a consimțământului și eventuale semnături creează un act juridic obligatoriu pentru părți.

15.10. Titlurile articolelor sunt informative și interpretarea contractului se va face ținând cont de acest lucru.

15.11. Legea care guvernează prezentele termene și condiții este cea română.

15.12. În limitele permise de lege Cumpărătorul este de acord să se abțină de la exercitarea oricărui drept prevăzut de legislația oricărei terțe părți (fie ea structura statală al cărui rezident este sau structura suprastatală Uniunea Europeană) care ar afecta în orice măsură, integral sau parțial, oricare dintre drepturile Vânzătorului, așa cum ele sunt stabilite în prezentele termene și condiții.

15.13. Dacă una dintre părți renunță parțial sau total, explicit sau implicit la orice drept prevăzut în prezentele termene și condiții, în orice moment al desfășurării acestuia, renunțarea este valabilă numai pentru prevederea și scopul specific în care s-a manifestat ea.

15.14. În cazul în care oricare dintre părți nu-și exercită sau întârzie în exercitarea oricăruia dintre drepturile sale în conformitate cu prezentele termene și condiții, acest lucru înseamnă că partea își rezervă dreptul de a-și exercita sau impune acel drept sau prevedere la un moment ulterior.

15.15. Exercițarea drepturilor prevăzute de contract de către Vânzător este cumulativă, în sensul ca oricare drepturi pot fi exercitate în mod concurent sau separat, în orice ordine dorește Vânzătorul, astfel încât exercitarea unui drept nu exclude în nici un fel exercitarea altui drept prevăzut de contract.

15.16. Dacă un organ competent sau o instanță stabilește că o anumită prevedere a prezentului contract este nulă sau inaplicabilă, ea va atrage după sine ineficiența doar a respectivei prevederi, iar nu și a întregului contract ori a altor clauze, ce se vor bucura în continuare de o prezumție de validitate.

15.17. Dacă acest contract este semnat de mai multe persoane în calitate comună de Cumpărători ai unui singur bun, responsabilitatea acestora este solidară și indivizibilă, Vânzătorul având posibilitatea de a pretinde executarea integrală a obligațiilor de la oricare dintre acestea.

15.18. Prezentele termene și condiții se completează cu dispozițiile prevăzute de CONTRACTUL DE ADEZIUNE LA TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE.

15.19. Cumpărătorul este de acord ca, în numele și pe cheltuiala sa, Vânzătorul să poată obține, oricând va considera necesar (de exemplu la grănițuirea efectuată cu vecinii, la momentul obținerii unor avize sau autorizații, la momentul unor schimbări legislative etc.) un extras de carte funciară de informare, respectiv un certificat de urbanism pentru suprafața de teren ce face obiectul Contractului, servicii ale căror costuri vor fi suportate de către Cumpărător. În oricare din aceste cazuri documentele obținute vor fi scanate și trimise pe adresa de e-mail a Cumpărătorului.

Articolul 16 – Documente puse la dispoziție de către Vânzător

16.1. Vânzătorul pune la dispoziția Cumpărătorului documentele pe care acesta declară că le-a descărcat și acceptat fără rezerve:

a. schița imobilului, cu precizarea datelor de identificare ale acestuia: număr Carte Funciară, număr top (cadastral), suprafața din acte, categoria de folosință.

b. Planul de Urbanism Zonal al proiectului din care face parte terenul (fișier pdf în format scanat / fotografiat – originalul regăsindu-se la autoritățile de urbanism ale Primăriei, respectiv ale Consiliului Județean Brașov).

c. extrasul de carte funciară cel mai recent (în formă scanată), evidențele de Carte Funciară originale regăsindu-se în cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov (respectiv Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș, pentru imobilele din UAT Părau).

16.2. La solicitarea expresă a Cumpărătorului, Vânzătorul îi va trimite acestuia un nou extras de carte funciară al parcelei sale (extras de CF nou) ori copii după certificatele fiscale eliberate anual de organul fiscal local sau, dacă este cazul unui Vânzător persoană juridică, certificat constatator de la Oficiul Registrul Comerțului (toate cu achitarea de către Cumpărător a tarifului solicitat de terții care eliberează aceste documente și a cheltuielilor efective derulate de procesul de obținere a acestor documente).

Articolul 17 – Forme asociative

17.1 Cumpărătorul cunoaște și acceptă intenția Vânzătorului de a promova funcționarea asociației de proprietari formată în zona în care se găsesc parcelele de teren învecinate (denumită în continuare "Asociația").

17.2 Cumpărătorul își manifestă explicit acordul de a intra în Asociația din zonă, în calitate sa de viitor proprietar de teren în cadrul proiectului, Asociația având rolul de a reglementa statutul gestionării părților comune, stabilirea unui grafic de aducere a utilităților pe fiecare parcelă precum și calendarul acestor operații, identificarea surselor de finanțare pentru aceste acțiuni (prin accesul la fonduri europene, obținerea unor finanțări prin colaborare cu autoritățile centrale și locale, inclusiv prin contribuția financiară exclusivă a actualilor sau viitorilor proprietari de teren), precum și alte acțiuni și obiective specifice.

17.3 Cumpărătorul este de acord cu participarea sa financiară viitoare la toate costurile și eforturile presupuse de acțiunile de la punctul 17.2, incluzând aici: curățarea drumurilor de vegetația nedorită, deszăpezirea și asigurarea accesului la parcele în orice

condiții, curățarea, amenajarea și repararea drumurilor de acces (inclusiv a celor publice), curățarea parcelelor de vegetație supărătoare pentru vecini (mărăcini, buruieni etc.), paza și protecția zonei, echiparea utilitară a terenului, amenajarea drumurilor de incintă, etc. într-o limită ce va fi decisă de către Asociație.

17.4 Cumpărătorul este notificat de faptul ca interesul Vânzătorului este acela de a vinde toate imobilele din zona. Ca urmare Cumpărătorul înțelege și accepta faptul ca Vânzătorul nu va participa în nicio formă la eforturile și costurile de aducere a utilităților pe teren, indiferent de numărul de parcele deținute la un moment dat și nici nu se va implica activ în conducerea ori luarea deciziilor în cadrul Asociației menționate. Costul și efortul de dotare cu utilități a terenului este și rămâne în sarcina absolută a Cumpărătorului / Cumpărătorilor în mod individual și/sau în cadrul structurilor asociative de tipul celei menționate.

Articolul 18 – Drepturi și obligații legate de protecția datelor cu caracter personal

18.1. Cumpărătorul își dă acordul la stocarea și prelucrarea datelor sale personale de Vânzător, în condițiile legii.

18.2 Conform cerințelor Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, modificată și completată, ale Legii nr. 506/2004 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și protecția vieții private în sectorul comunicațiilor electronice și ale GDPR, Vânzătorul are obligația de a administra în condiții de siguranță și numai pentru scopul specificat, datele personale pe care Cumpărătorul le furnizează despre el pentru buna desfășurare a contractului (acestea pot include: nume, prenume, cod numeric personal, adresa de email, număr de telefon, adresă de domiciliu, serie și număr act de identitate, stare civilă, numele soțului / soției sau partenerului legal, regimul matrimonial, contul bancar din care cumpărătorul alege să facă plăți către Vânzător).

18.3 Scopul colectării datelor este: a) analiză internă în scopuri de sondare a pieței și marketing; b) gestionarea contractului semnat între vânzător și cumpărător și a relației cu experții topografi și geodezi; c) organizarea și desfășurarea procesului de transfer de proprietate prin semnarea CVC la BNP.

18.4 Cumpărătorul nu este obligat să ofere alte date personale decât cele necesare în scopurile de la art. 18.3.

18.5 Refuzul Cumpărătorului de a furniza datele personale sau opoziția sa la folosirea datelor sale personale conform celor de mai sus determină imposibilitatea din partea Vânzătorului de a putea gestiona legal Contractul cu Cumpărătorul și deci, imposibilitatea de a intra în orice fel de relații contractuale cu Cumpărătorul.

18.6 Informațiile înregistrate sunt destinate utilizării lor de către Vânzător în scopurile de mai sus și pot fi comunicate autorităților și persoanelor implicate în demersurile legale necesare, precum: notarul public, expert topograf / geodez, ANCPI (prin structurile sale OCPI, BCPI), Primăriei, antreprenori și terți sub-contractanți, etc.

18.7 În conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date (cu modificările și completările ulterioare) și ale Legii nr. 506/2004 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și protecția vieții private în sectorul comunicațiilor electronice, Cumpărătorul are următoarele drepturi privind colectarea și prelucrarea datelor personale: dreptul de intervenție asupra datelor (art. 14), dreptul de informare (art. 12), de acces la date (art. 13), de opoziție (art. 15), de a se adresa justiției (art. 18).

18.8 Pentru exercitarea acestor drepturi, cumpărătorul se poate adresa cu o cerere scrisă, datată și semnată, trimisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, conform legii, la domiciliul / sediul Vânzătorului.

18.9 Drepturile și obligațiile asumate de către Cumpărător vor produce efecte și în privința succesorilor săi.

18.10 Încărcarea unui act de identitate în secțiunea de pe Site ori trimiterea sa pe adresa de e-mail a Vânzătorului reprezintă acceptul expres, clar și neechivoc al Cumpărătorului, oferit către Vânzătorul, de a prelucra și utiliza datele sale personale conform celor de mai sus.

18.11 Cumpărătorul are dreptul de a mandata în mod expres Vânzătorul și de a îi solicita acestuia ca datele personale ale Cumpărătorului (incluzând aici copie după actul de identitate, contractul cu toate clauzele sale, facturile emise de Vânzător pe

numele Cumpărătorului, dovezile de plată pentru fiecare decontare făcută din contul Cumpărătorului, etc) să fie trimise pe cale electronică (email) notarului public în scopul semnării unui contract de vânzare cumpărare pentru transferul dreptului de proprietate către Cumpărător, conform legii. Cumpărătorul își va exprima în scris exercitarea acestui drept, conform art. 42 din Regulamentul 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (denumit în continuare "Regulamentul" sau "GDPR"). Dacă Cumpărătorul nu dorește să își exercite acest drept, el se obligă să organizeze pe riscul și cheltuiala sa procesul de vânzare-cumpărare la notarul public desemnat de Vânzător.

18.12 Prezentul contract se completează cu tot schimbul de mesaje efectuat pe cale electronică de către părți (e-mailuri, mesaje emise în zona de Google Sheet, diferitele documente sau acțiuni în formă scrisă prin care părțile își exprimă în mod clar și neechivoc un consimțământ, sau o retragere a acestui consimțământ, etc) și care fac parte integrantă din contract.

18.13 Contractul se va păstra integral în formă arhivată pentru perioada minimă cerută de lege (dar nu mai puțin de 5 ani) după data ultimei acțiuni efectuate de oricare dintre părți. După această perioadă, la solicitarea Cumpărătorului el poate fi șters, în virtutea dreptului de a fi uitat, prevăzut de art. 59 din Regulament.

18.14 Accesul (prevăzut de art. 59 din Regulament) la datele personale ale unui Cumpărător de bună credință este gratuit. Dacă acțiunile Cumpărătorului depășesc condiția de bună credință (de exemplu prin efectuarea unui număr nejustificat de mare de solicitări într-un interval mic de timp ori prin abuzarea de prevederile Regulamentului în scopul unui câștig bănesc ori prin alte mijloace considerate de Vânzător a fi incorecte) acest acces se va transforma într-o situație taxabilă de către Vânzător.

18.15 Vânzătorul prelucrează datele personale ale Cumpărătorului în două scopuri: contractual și legal. Temeiul prelucrării este constituit din contractul de vânzare-cumpărare semnat sub semnătură privată și prevederile legale aplicabile. Astfel, pentru a facilita desfășurarea activităților aflate în legătură cu contractul și în vederea îndeplinirii obligațiilor legale, Vânzătorul poate comunica aceste date către autorități publice, operatori, terți sau împuterniciți sau altor categorii de destinatari.

18.16 Tot în scop contractual, datele personale ale Cumpărătorului pot fi transferate în alte state din Uniunea Europeană și / sau în Statele Unite (prin stocarea lor pe serverele Google Mail, Sheet sau Drive ori prin folosirea unor servicii de tip cloud) către parteneri care au aderat la principiile Privacy Shields sau la aplicarea independentă a GDPR.

18.17 Drepturile Cumpărătorului

a) Regulamentul conferă mai multe drepturi persoanelor cărora li se prelucrează date personale. Astfel, pe lângă drepturile existente în prezent și menționate la articolele anterioare, se regăsesc suplimentar și dreptul la portabilitatea datelor sau pe cel de ștergere a datelor.

b) Dreptul de acces înseamnă ca un Cumpărător are dreptul de a obține o confirmare din partea Vânzătorului ca prelucrează sau nu datele sale cu caracter personal care îl privesc și, în caz afirmativ, acces la datele respective și la informații privind modalitatea în care sunt prelucrate datele.

c) Dreptul la portabilitatea datelor se referă la dreptul de a primi datele personale într-un format structurat, utilizat în mod curent și care poate fi citit automat și la dreptul ca aceste date să fie transmise direct altui operator, dacă acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic.

d) Dreptul la opoziție vizează dreptul de a se opune prelucrării datelor personale atunci când prelucrarea este necesară pentru îndeplinirea unei sarcini care servește unui interes public sau când are în vedere un interes legitim al operatorului. Atunci când prelucrarea datelor cu caracter personal are drept scop marketingul direct, Cumpărătorul are dreptul de a se opune prelucrării în orice moment.

e) Dreptul la rectificare se referă la corectarea, fără întârzieri nejustificate, a datelor cu caracter personal inexacte. Rectificarea va fi comunicată fiecărui destinatar la care au fost transmise datele, cu excepția cazului în care acest lucru se dovedește imposibil sau presupune eforturi disproporționate.

f) Dreptul la ștergerea datelor ("dreptul de a fi uitat") înseamnă dreptul de a solicita ștergerea datelor cu caracter personal, fără întârzieri nejustificate, în cazul în care se aplica unul dintre următoarele motive: acestea nu mai sunt necesare pentru îndeplinirea scopurilor pentru care au fost colectate sau prelucrate; se retrage consimțământul și nu există niciun alt temei juridic pentru prelucrare; persoana se opune prelucrării și nu există motive legitime care să prevaleze; datele cu caracter personal au fost prelucrate ilegal; datele cu caracter personal trebuie șterse pentru respectarea unei obligații legale; datele cu caracter personal au fost colectate în legătura cu oferirea de servicii ale societății informaționale.

g) Dreptul la restricționarea prelucrării poate fi exercitat în cazul în care persoana contestă exactitatea datelor, pe o perioadă care va permite verificarea corectitudinii datelor; prelucrarea este ilegală, iar persoana se opune ștergerii datelor cu caracter personal, solicitând în schimb restricționarea; în cazul în care Vânzătorul nu mai are nevoie de datele cu caracter personal în scopul prelucrării, dar persoana i le solicită pentru constatarea, exercitarea sau apărarea unui drept în instanță; în cazul în care persoana s-a opus prelucrării pentru intervalul de timp în care se verifică dacă drepturile legitime ale operatorului prevalează asupra celor ale persoanei respective.

h) Toate aceste drepturi pot să fie exercitate printr-o solicitare scrisă, semnată și datată, transmisă prin e-mail către Vânzător, sub rezerva primirii unui număr de înregistrare ori a unei confirmări de primire din partea Vânzătorului.

i) Dacă Cumpărătorul are nemulțumiri sau întrebări legate de prelucrarea datelor sale personale se poate adresa Responsabilului pentru protecția datelor la adresa la.dumbrava@gmail.com. Plângeri referitoare la prelucrarea datelor personale pot fi adresate Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, găsit pe site-ul web: www.dataprotection.ro

Articolul 19 – Cheltuieli necuprinsă direct în prețul terenului.

19.1. În afara prețului terenului cumpărătorul va achita anual și impozitul pe teren, așa cum este el calculat potrivit prevederilor Codului Fiscal din fiecare an (în luna indicată pe Site) iar Vânzătorul își va achita independent toate obligațiile fiscale în termenele legale, astfel încât terenul obiect al contractului să fie neafectat de nicio sarcină fiscală.

Articolul 20 - Procedura de contractare

20.1. Cumpărătorul contactează persoana responsabilă de gestionarea procesului de contractare din partea Vânzătorului, care întocmește proiectul de contract.

20.2. Cumpărătorul efectuează plata avansului (în contul vânzătorului menționat în proiectul de contract), menționând în documentele de plată ID parcelă (pentru regăsirea sumei în încasările bancare).

20.3. După încasarea avansului Vânzătorul confirmă elementele contractuale și semnează contractul, moment în care se consideră contractul ca fiind încheiat!

Articolul 21 - Alte clauze stabilite de părți

Notă: prezentul document include partea a doua - CONTRACTUL DE ADEZIUNE LA TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE în care se găsesc:

- *Datele de identificare ale Vânzătorului*
- *Datele de identificare ale Cumpărătorului*
- *Datele de identificare ale Terenului*
- *Varianta de preț aleasă de Cumpărător: rate pe 240 luni, rate pe 120 luni sau achitare integrală*
- *Alte anexe (extras CF cu schiță teren și cadastru finalizat – Stereo 70, link PUZ)*