

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se încheie având în vedere:
Hotărârea nr. _____ emisă de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, la data de _____;
Dispoziția nr. _____ emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, la data de _____;

Intervenit între:

STATUL ROMÂN prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna având cod fiscal 4404605, reprezentat de _____, numit în baza Dispoziției nr. _____ emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe la data de _____, în calitate de **vânzător**,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna având cod fiscal 4404605, reprezentat de _____, numit în baza Dispoziției nr. _____ emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe la data de _____ în calitate de **constituitor**.

Subsemnații **KATYI EDUÁR**, CNP _____, domiciliat în _____, posesorul CI seria __ nr. _____, eliberată de _____, și **KATYI ORSOLYA**, CNP _____, domiciliată în _____, posesoare CI seria __, nr. _____, soți căsătoriți în regimul comunității legale de bunuri, în calitate de **cumpărători**, am încheiat prezentul contract în forma și conținutul ce urmează:

Obiectul contractului:

Vânzătorul, prin reprezentant transmit cumpărătorilor, din domeniul privat, dreptul de proprietate ca bun comun asupra imobilului situat în **Mun. Sfântu Gheorghe, str. Lalelei nr. 3, bl. 5T, sc. B, et. 2, ap. 6, jud. Covasna**, înscris în **CF nr. 41260-C1-U14 a localității Sfântu Gheorghe, la A1 cu nr. cadastral 41260-C1-U14**, compus din apartament cu 2 (două) camere și dependințe, cu suprafața utilă de 52,47 mp, cu cota de participare la părțile de uz comune de 5247/126444, împreună cu cota aferentă apartamentului din teren în cotă de 415/10000.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Constituitorul, în calitate de proprietar al imobilului teren înscris în **CF nr. 41260 a localității Sfântu Gheorghe, sub A1 cu nr. cadastral 41260** compus din teren în suprafață de 669 mp, constituie, în conformitate cu prevederile art. 10 alin 2⁵ din Legea 152/1998, modificată și completată, un drept de folosință asupra cotei-părți în suprafață de 415/10000 parte din terenul aferent construcției, pe durata existenței clădirii, conform prevederilor legale în vigoare, drept de folosință ce se va înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătorilor.

Modalitatea de dobândire a proprietății. Garanții.

Vânzătorul, prin reprezentant declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului – ce face parte din domeniul privat - în baza HCL nr. 406 din 25.11.2021 emis de Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe, dreptul de proprietate fiind înscris conform încheierii nr. 38022/16.12.2021, iar dreptul de administrare în baza HCL nr. 406 din 25.11.2021 emis de Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe fiind înscris conform încheierii nr. 38022/16.12.2021.

Vânzătorul, prin reprezentant declar că imobilul nu face obiectul unei cereri de revendicare, că nu am încheiat anterior niciun act de vânzare-cumpărare, că nu este grevat de sarcini sau procese, precum și că nu a fost scos din circuitul civil.

Vânzarea se face liberă de sarcini sau procese, cu excepția notării ca sarcină în CF că imobilul mai sus descris nu poate fi vândut pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

Se va radia dreptul de administrare operativă notată în favoarea Consiliului Local al

Municipiului Sfântu Gheorghe de sub B5, acesta rămânând fără obiect.

Vânzătorul, prin reprezentant garantez că situația din CF mai sus expusă este identică cu cea de azi, data autentificării prezentului contract și, de asemenea, garantez pe **cumpărători** și pe subdobânditori conform art.1706 Cod Civil de evicțiune și autorizez înscrierea în CF a dreptului lui de proprietate.

Prețul contractului:

Prețul stabilit - în conformitate cu prevederile art.10 alin.2 lit.d și următoarele din Legea 152/1998, modificată și completată – în baza HCL nr _____ este de **277.556,45 Lei, ce s-a achitat anterior semnării prezentului prin virament bancar în baza OP din data de _____ în contul nr. RO78TREZ25621390203XXXXX deschis pe numele vânzătorului la Trezoreria Mun. Sfântu Gheorghe**, ceea ce părțile recunosc și prin semnarea prezentului înscris.

Subsemnații părți cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații, cele privind simulația în acte, prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe propria răspundere că prețul declarat în prezentul act este cel real și că insistăm în perfectarea contractului la prețul de mai sus.

Alte clauze:

Vânzătorul, prin reprezentant și cumpărătorii declarăm că nu am încheiat anterior prezentului nicio altă convenție în care să fie specificat alt preț sau alte condiții privind vânzarea imobilului.

În vederea încheierii prezentului nu este necesară prezentarea certificatului de atestare fiscală de către vânzător, având în vedere că aceasta este scutit de plata oricăror taxe (impozite), în conformitate cu prevederile art. 456 din Cod fiscal.

Subsemnații cumpărători, cumpărăm ca bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, conform art. 339 din Cod civil, imobilul descris mai sus la prețul și în condițiile acestui contract și cunoaștem că vânzătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus, și știm că imobilul nu are sarcini sau procese.

Subsemnații cumpărători, declarăm că nu am încheiat nicio convenție matrimonială ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil.

Subsemnații cumpărători declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-ne că imobilul nu este scos din circuitul civil.

Obligațiile părților:

Onorariul notarial precum și taxele de înscriere în cartea funciară au fost suportate de către cumpărători, iar taxele și impozitul aferent imobilului vândut revin de azi, data autentificării actului, în sarcina **cumpărătorilor**.

Părțile menționează faptul că imobilul apartament nu face parte dintr-o asociație de proprietari.

Subsemnații cumpărători declarăm că am luat cunoștință de obligația noastră de a înregistra prezentul contract la Primăria Mun. Sfântu Gheorghe, Direcția Generală Economică și Fiscală în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

În ceea ce privește cheltuielile cu furnizorii de utilități, acestea au fost suportate de către cumpărători având în vedere calitatea de chiriași al imobilului mai sus menționat.

Prezentul contract a fost întocmit în baza extrasului C.F. eliberat de O.C.P.I. Covasna – B.C.P.I Sfântu Gheorghe în baza cererii nr. _____ din _____._____

Subscrisul vânzător, prin reprezentant declar că am prezentat cumpărătorului certificatul de performanță energetică nr. 656 din 03.03.2025, eliberat de auditor energetic Siklodi Imre Lorand atestat cu certificat atestare auditor energetic pentru clădiri UA 01693 conform dispozițiilor Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare, iar noi, cumpărătorii declarăm că, am primit acest certificat.

Vânzătorul, prin reprezentant mă oblig să îl garantez pe cumpărători de evicțiune și vicii ascunse ale imobilului. Totodată declar sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod penal că imobilul nu face obiectul nici unei cereri de revendicare sau litigiu privind dreptul de proprietate sau dezmembrămintă ale acestuia, că nu este trecut în proprietate publică, precum și că am

dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus descrise.

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului se va face de către **cumpărători** azi, data încheierii prezentului contract.

Imobilul se vinde și se va preda **cumpărătorilor** în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de aceasta, cu toate dotările, accesoriile și instalațiile, care prin natura lor, sunt de folosință perpetua a imobilului.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, una se transmite BCPI Sfântu Gheorghe și două exemplare duplicat s-au eliberat părților.

**VÂNZĂTOR,
STATUL ROMAN**

prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, reprezentat prin

**CONSTITUITOR,
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe reprezentat prin

CUMPĂRĂTORI,

**KATYI EDUÁRD
KATYI ORSOLYA**