

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

## PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE CUMPĂRARE

### Articolul 1 - PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**1.1. Societatea NORDIS MANAGEMENT S.R.L.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Mun. București, Sector 1, Șos.Odăi nr. 439, et. 4, camera 4.1, ce are număr de ordine în Registrul Comerțului J40/20150/2008, cod unic de înregistrare 24813191 și atribut fiscal RO, **în calitate de Promitent - Vânzător**, reprezentată de mandatar **MIHAI ALEXANDRU**, cetățean român, domiciliat în \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria \_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de SPCEP \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în baza procurii aut. sub nr. 999/14.03.2019 de Notar Public Apostu Lucian-Cătălin din București, denumită în continuare în cele ce urmează **„Promitentul - Vânzător”**,

**1.2. XXXXXXXXXXXX**, cetățean român, domiciliată în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, dențificată cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de S.P.C.E.P. \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, **în calitate de Promitent - Cumpărător**, denumit în continuare în cele ce urmează **„Promitentul - Cumpărător”**, denumite în mod individual **„Partea”** și colectiv **„Părțile”**,

### LUÂND IN CONSIDERARE URMĂTOARELE:

\* **Promitentul - Vânzător** este titularul dreptului de proprietate asupra **i) cotei parti indivize de 11,344% din dreptul de proprietate asupra Lotului nr. 1/2/1, înscris în cartea funciară nr. 117782 UAT Năvodari, jud. Constanța, ce poartă numărul cadastral 117782, situat în orașul Năvodari, Trup Mamaia Nord – DC 86, județul Constanța, compus din teren în suprafață totală de 7.730 mp., având categoria de folosință „curți – construcții, asupra ii) cotei părți indivize de 11,344% din dreptul de proprietate asupra Lotului nr. 1/2/2, înscris în cartea funciară nr. 117783 UAT Năvodari, jud. Constanța, ce poartă numărul cadastral 117783, situat în orașul Năvodari, Trup Mamaia Nord – DC 86, județul Constanța, compus din teren în suprafață totală de 8.137 mp., având categoria de folosință „curți – construcții** (dobândite conform contractului de vânzare încheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 753/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium) și asupra **iii) cotei parti indivize de 23,286% (reprezentând suprafața de 1.800 mp.) din dreptul de proprietate asupra bunului imobil înscris în cartea funciară nr.117782 UAT Năvodari, jud. Constanța, identificat cu numărul cadastral 117782, situat în orașul Năvodari, Trup Mamaia Nord – DC 86, județul Constanța, compus din teren în suprafață totală de 7.730 mp., având categoria de folosință „curți - construcții”, (dobândite conform contractului de vanzare incheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 754/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium cu sediul in mun. București), denumit, in cele ce urmează, **„Terenul”**;**

\* **convenția încheiată între Nordis Development SRL și De Silva Intermed S.R.L., autentificata sub nr. 5160/10 decembrie 2018 la SPN Aequilibrium, conform căreia, ulterior sistării stării de indiviziune asupra lotului 1/2/1 (în baza unui contract de partaj voluntar ce se va incheia între Nordis Development SRL si De Silva Intermed SRL până cel mai târziu la data de 15 iunie 2019) („Convenția”), Promitentul-Vânzător va prelua în deplină proprietate și exclusivă posesie un lot situat in intravilanul orașului Năvodari, TRUP MAMAIA NORD – DC 86, lot 1/2, județul Constanța, ce va avea o suprafață real măsurată de 3.600 mp. și va avea o deschidere de aproximativ 80 metri liniari la drumul public „Str. Brizei”;**

\* faptul că Nordis Management SRL a preluat integral in baza contractului de vânzare încheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 753/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium și în baza contractului de vânzare încheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 754/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium, drepturile și obligațiile ce își găsesc izvorul in cuprinsul Convenției;

\* **Planul Urbanistic Zonal al zonei delimitate de „Camping Pescăresc si lot 1 Mamaia Nord – Proprietati Private, intravilan oraș Năvodari, trup Mamaia Nord, Camping Pescăresc, județul Constanța”** (din care face parte și Lotul 5 si 5'), aprobat de Consiliul Local al orașului Năvodari prin hotărârea nr. 354/20 decembrie 2018;

\* **Certificatul de Urbanism nr. 15892/12 februarie 2019** emis de Primaria Orasului Navodari, obtinut in scopul „Construire imobil P+9E – Aparthotel cu restaurant la parter, piscina si parcare auto”;

\* **Intenția Promitentului - Vanzător de a dezvolta asupra Terenului, proiectul imobiliar „Nordis Residence – Mamaia Beach”, din care va face parte Bunul Imobil a carui instrainare se promite („Proiectul Imobiliar”), constând în construcția ce va avea regim de înălțime P+9E, cu funcțiunea de aparthotel și va avea în compunere unitati individuale ce vor avea destinatie mixtă (spații având funcțiuni cu caracter comercial si unități locative);**

\* **Autorizația de construire nr. 279/25.04.2019**, emisă de Primaria orasului Năvodari, având ca obiect autorizarea executării lucrărilor de construire pentru ”Construire Imobil P+9E-Aparthotel cu restaurant la parter, piscină și parcare auto” („Autorizația de Construire”);

\* **Intenția Promitentului - Cumpărător de a achizitiona un apartament**, în condițiile menționate în cuprinsul prezentei promisiuni bilaterale de vanzare cumparare, au convenit asupra incheierii prezentei promisiuni de vanzare cumparare („Promisiunea” sau “Promisiunea bilaterală de vanzare cumparare”) în urmatoarele conditii:

## **Articolul 2 - OBIECTUL PROMISIUNII**

**2.1. Promitentul - Vanzător se obligă să vândă Promitentului – Cumpărător, iar Promitentul - Cumpărător se obligă să cumpere dreptul de proprietate asupra:**

**A) Apartamentului Studio – Tenerife nr. B 513** ce va fi amplasat la etajul 5 din scara B a imobilului/bloc (ce va fi edificat asupra Lotului 5’) situat în orașul Năvodari, TRUP MAMAIA NORD – DC 86, lot 1/2/1, județul Constanța, va avea o suprafață totală de aproximativ 51 mp., inclusiv terasă în suprafață de 9 mp. (conform “Anexei nr. 1) (+/-5% suprafață finală), împreună cu cota parte indiviză din părțile și dependențele comune ale construcției, precum și cota parte corespunzătoare din terenul pe care va fi edificată construcția („Apartamentul”), denumit, in cele ce urmează, „Imobilul”.

\*Având în vedere faptul că lucrările de construire aferente Apartamentului nu au fost recepționate până la data semnării Promisiunii, suprafața acestuia (ce include și suprafața terasei) este una aproximativă, putând suferi modificări în sensul majorării sau diminuării acestora cu o abatere admisă de +/- 5%.

\*\*Suprafața finală aferentă Apartamentului, a cotelor indivize aferente acestuia din spațiile/părțile și dependențele comune ale Proiectului Imobiliar „Nordis Residence – Mamaia Beach” și din terenul pe care va fi amplasată construcția, vor fi identificate ulterior întocmirii documentațiilor cadastrale de dezmembrare/dezlipire având ca obiect Terenul și Construcția mai sus menționată.

**2.2. Lucrările de construire aferente Apartamentului vor fi realizate în conformitate cu prevederile și standardele de calitate în vigoare, dotările și finisajele acestuia urmând a fi puse în operă conform Anexei nr. 2 „Specificatii tehnice”, a prezentului înscris.**

**2.3. La data vânzării Apartamentului, acesta va fi liber de orice sarcini, iar la data predării Condominiului (format din construcția cu destinație de locuințe și spații și facilități de folosință comună) va fi branșat la rețelele de utilități, respectiv apă, canalizare și energie electrică, urmând ca Promitentul - Cumpărător să încheie în nume propriu contractul de furnizare energie electrică.**

## **Articolul 3 - TERMENE**

**3.1. Partile convin să încheie (în forma autentică), până cel mai târziu la data de 27 iunie 2020 („Termenul de vânzare”) contractul de vanzare ce va avea ca obiect Apartamentul, dată la care vor fi finalizate lucrările de construire aferente Proiectului Imobiliar „Nordis Residence – Mamaia Beach”.**

**3.2. Prin simpla transmitere a unei notificări către Promitentul – Cumpărător, Promitentul - Vanzător are posibilitatea de a prelungi Termenul de vânzare cu un număr de 90 (nouăzeci) de zile calendaristice („Termenul de Gratie”), fără nicio altă formalitate.** De asemenea, în măsura îndeplinirii integrale a obligațiilor asumate prin intermediul prezentei Promisiuni, Promitentul - Vanzător, poate solicita ca semnarea contractului de vânzare să aibă loc anterior împlinirii Termenului de vanzare.

**3.3. Termenul de vânzare va fi prelungit automat cu numărul de zile în care datorită cazurilor de forță majoră, caz fortuit sau condiții meteorologice defavorabile ori a altor cauze (inclusiv, dar fără a se limita la modificarea normativelor, a regulamentelor aplicabile în domeniul construcțiilor), neimputabile Promitentului - Vanzător, este împiedicată efectuarea lucrărilor la standarde de siguranță și calitate corespunzătoare.**

**3.4. Promitentul - Cumpărător este invitat ca la solicitarea Promitentului – Vanzător, chiar înainte de împlinirea Termenului de vânzare (exprimată prin notificare scrisă către Promitentul - Cumpărător), sa se prezinte la biroul notarial indicat de către Promitentul – Vanzător, în termen de 15 zile de la notificare, în vederea semnării contractului de vanzare. Astfel, este admis în mod expres de către Promitentul – Cumpărător, că Termenul de vânzare este constituit în favoarea Promitentului – Vanzător, acesta putând finaliza construcția și notifica Promitentul – Cumpărător anterior împlinirii Termenului de vânzare privind semnarea contractului de vânzare.**

## **Articolul 4 - ISTORICUL PROPRIETĂȚII**

**4.1. Promitentul - Vanzator a dobândit dreptul de proprietate asupra Terenului, prin cumpărare de la Nordis Development SRL**, conform contractului de vânzare încheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 753/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium și în baza contractului de vânzare încheiat cu Nordis Development SRL, autentificat sub nr. 754/27 februarie 2019 la SPN Aequilibrium. **La randul sau, Nordis Development SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra Terenului** (provenit, conform actului de dezlipire autentificat sub nr. 5158/10 decembrie 2018 la SPN Aequilibrium cu sediul în mun. București, din dezmembrarea imobilului înscris în cartea funciară nr. 117311 UAT Constanța, identificat cu numărul cadastral 117311, situat în intravilanul orașului Năvodari, TRUP MAMAIA NORD – DC 86, lot 1/2, județul Constanța, compus din teren în suprafață real măsurată de 15.867 mp.) **prin cumpărare de la De Silva Intermed SRL și prin dezlipire**, astfel cum rezultă din contractul de vânzare autentificat sub nr. 5159/10 decembrie 2018 la SPN Aequilibrium cu sediul în mun. București, contractul de vânzare încheiat cu De Silva Intermed SRL, autentificat sub nr. 4753/09 noiembrie 2018 la SPN Aequilibrium.

**La randul sau, Terenul provine**, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 848/14 iunie 2018 la SPN Dumitra Cristian – Gabriel și Laura Manțu cu sediul în oraș Constanța, notar public instrumentator Laura Manțu, **din dezmembrarea imobilului ce a purtat numărul cadastral 110470, compus din teren, în suprafață real măsurată de 23.775mp, dobândit de De Silva Intermed SRL prin cumpărare de la Terra del Sol SRL**, astfel cum rezultă și din contractul de vânzare autentificat sub nr. 372/29 martie 2018 la SPN Ius cu sediul în mun. București, notar public instrumentator Simona Aurora Ionescu.

**Terra del Sol SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului prin cumpărare de la Orașul Năvodari**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 97/21 martie 2007 la BNP Dumitra Cristian Gabriel cu sediul în mun. Constanța (terenul aflându-se în domeniul privat al orașului Năvodari în conformitate cu prevederile HCL nr. 276/21 decembrie 2006). Anterior dobândirii dreptului de proprietate asupra Terenului, Terra del Sol SRL preluase terenul în concesiune în baza contractului de concesiune nr. 10898/14 august 2006.

**4.2. Dreptul de proprietate astfel dobândit a fost înscris în cartea funciară a Imobilului** conform încheierilor nr. 160881 și nr. 160884/12 decembrie 2018 emise de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța.

În vederea executării lucrărilor de construire aferente proiectului imobiliar „*Nordis Residence – Mamaia Beach*” Promitentul-Vanzator a obținut autorizația de construire nr. 279/25.04.2019, emisă de Primaria orașului Năvodari, cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire pentru “Construire Imobil P+9E-Aparthotel cu restaurant la parter, piscină și parcare auto”.

## Articolul 5

### DECLARATII, OBLIGATII SI GARANTII ALE PROMITENTULUI - VÂNZĂTOR

**5.1.** Promitentul – Vanzator declară și garantează că este o societate de naționalitate română legal constituită, nu se află în insolvență și deține capacitatea juridică de a intra în raporturi contractuale care izvorăsc din prezenta Promisiune de vânzare cumparare. Totodată, eu, **MIHAI ALEXANDRU**, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că mandatul acordat mie prin procura aut. sub nr. 999/14.03.2019, este valabil, nu a fost revocat, nu a încetat din nici o cauză prevăzută de lege, iar societatea **NORDIS MANAGEMENT S.R.L.** este în funcțiune și nu se află în procedura de insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare.

**5.2.** Promitentul – Vanzator declară că nu a acordat niciunui terț niciun drept de primă opțiune sau drept de prioritate, drept de prim refuz sau drept de preempțiune cu privire la Imobil sau la orice părți ale acestuia, și nu deține niciun act din care să reiasă că Imobilul mai sus menționat are regim de sit arheologic sau este declarat zonă de interes național cu patrimoniu arheologic, conform dispozițiilor Ordonanței Guvernului României nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată și ale Legii nr. 258/2006, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

**5.3.** Promitentul – Vanzator declară că nu are cunoștință despre nicio notificare emisă de către autoritățile competente cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

**5.4.** Promitentul – Vanzator declară că Terenul nu constituie obiectul niciunei pretenții de restituire, sau obiectul vreunor cereri privind atribuirea în proprietate, constatarea sau recunoașterea (revendicarea) dreptului de proprietate formulate de terți, inclusiv cereri formulate în temeiul dispozițiilor Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989; nu constituie obiectul vreunui contract de închiriere sau al vreunui contract de comodat, nu constituie sediu social sau punct de lucru al vreunei societăți comerciale, nu constituie obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu constituie obiectul unui contract de asociere, nu constituie obiectul unei asocieri în participațiune sau oricarei alte înțelegeri care ar putea afecta în orice fel dreptul de folosință și/sau posesia asupra acestuia.

**5.5.** Promitentul – Vanzator declară că Terenul nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu face obiectul niciun litigiu, aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești, iar cu

**excepția i) dreptului de ipotecă legală constituit în favoarea De Silva Intermed SRL, pentru garantarea încasării restului de pret reprezentat de echivalentul în lei al sumei de 860.000 EURO (opt suteșaizecimii euro), conform încheierii nr. 160881/12 decembrie 2018 emisă de OCPI Constanta – BCPI Constanta și a ii) dreptului de ipotecă legală constituit în favoarea De Silva Intermed SRL, pentru garantarea încasării restului de pret reprezentat de echivalentul în lei al sumei de 1.060.000 EURO (un milionșaizecimii euro), conform încheierii nr. 160884/12 decembrie 2018, Terenul nu este grevat de alte sarcini și asupra sa nu sunt constituite drepturi reale sau de creanță în favoarea altor persoane.**

**5.6.** Promitentul - Vânzător declară că la data semnării prezentului contract nu este iminentă nicio procedură de insolvență, reorganizare judiciară, dizolvare/lichidare sau faliment și nu are cunoștință să fi fost inițiată nicio astfel de procedură sau vreo procedură de executare silită împotriva sa.

**5.7.** Promitentul Vânzător declară că la data semnării prezentului înscris, este persoană impozabilă înregistrată în scopuri de T.V.A., cu cod de înregistrare valid la data tranzacției, în conformitate cu art. 316 Cod fiscal.

**5.8.** Promitentul - Vânzător declară că i-a adus la cunoștința Promitentului – Cumpărător, coeficienții urbanistici ai Lotului 5 și 5', conform Planului Urbanistic Zonal aprobat de Consiliul Local al orașului Năvodari prin hotărârea nr. 354/20 decembrie 2018, precum și ai **Certificatului de Urbanism nr. 15892/12 februarie 2019** emis de Primaria Orașului Navodari.

**5.9. Promitentul – Vânzător, se obligă:**

- să nu mai încheie nicio altă convenție de acest gen cu terțe persoane având ca obiect Bunul Imobil, prevăzute în prezenta Promisiune.

- să depună toate eforturile pentru începerea și finalizarea Proiectului Imobiliar, inclusiv a Imobilului, în conformitate cu autorizațiile de construire și cu oricare înscrisuri ce vor fi obținute în acest sens, să cesioneze Promitentului - Cumpărător toate garanțiile pe care le primește de la proiectanți, fabricanții și furnizorii de materiale și produse de construcții, executantul lucrării, specialistul verficator de proiecte atestat, dirigintele de șantier, expertul tehnic atestat.

- să realizeze măsurătorile cadastrale pentru apartamentarea imobilului – Proiect Imobiliar format din Teren și construcția ce se va edifica pe acesta și să înregistreze (înscris) Imobilul a căror înstrăinare se promite în evidentele OCPI Constanța - BCPI Constanța, obținând cu privire la acestea numere cadastrale individuale.

- să încheie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, să obțină certificatul de atestare a edificării construcției și să se prezinte la încheierea contractului de vânzare în forma autentică, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezenta promisiune, sub condiția respectării de către Promitentul - Cumpărător a tuturor obligațiilor asumate de către acesta conform prezentului înscris.

- să încheie contractul de partaj voluntar cu De Silva Intermed S.R.L. până cel mai târziu la data de 15 iunie 2019.

- să notifice Promitentul - Cumpărător de îndată ce a semnat contractul de partaj voluntar cu De Silva Intermed SRL.

**5.10.** Promitentul – Vânzător este de acord ca Promitentul - Cumpărător să asiste la modul de execuție al lucrărilor privind Imobilul descris, în perioada edificării acestuia, asistat de un reprezentat al societății.

**5.11. Promitentul - Vânzător nu va fi ținut răspunzător pentru niciun defect al Imobilului (inclusiv, dar fără a se limita la finisaje, instalații, etc.) apărut ca urmare a modificărilor și/sau lucrărilor realizate de Promitentul - Cumpărător, cu/fără autorizație valabilă emisă de autoritățile competente potrivit legii.**

## **Articolul 6**

### **DECLARAȚII, OBLIGAȚII ȘI GARANȚII ALE PROMITENTULUI - CUMPARĂTOR**

**6.1.** Promitentul - Cumpărător, declară și garantează că are capacitatea juridică de a intra în raporturi contractuale care izvorăsc din prezenta Promisiune și că nu există niciun obstacol de natură juridică sau de altă natură care ar putea afecta drepturile și/sau obligațiile care îi revin potrivit acestei Promisiuni.

**6.2.** Promitentul – Cumpărător se obligă să se prezinte la încheierea contractului de vânzare și să semneze contractul de vânzare în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în notificarea pe care o va primi în acest sens din partea Promitentului – Vânzător.

**6.3.** Promitentul - Cumpărător se obligă să plătească toate sumele datorate Promitentului - Vânzător, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezenta Promisiune de vânzare.

**6.4.** Promitentul – Cumpărător recunoaște dreptul Promitentului - Vânzător de a opera orice fel de modificări asupra Proiectului Imobiliar din care face parte, cu condiția ca Imobilul promis spre înstrăinare să nu fie afectat de astfel de modificări și se obligă ca, pe durata construcției Proiectului Imobiliar, să nu împiedice în niciun fel activitatea Promitentului - Vânzător în ceea ce privește dezvoltarea / finalizarea Proiectului din care face parte Imobilul și acceptă eventualul disconfort, decurgând din modificările respective. În acest sens, Promitentul - Cumpărător este de acord ca,

ulterior semnării contractului de vânzare, să permită Promitentului - Vânzător și/sau oricărei alte entități indicate de către acesta, accesul în Proiect, în vederea realizării oricăror lucrări necesare pentru finalizarea și pentru buna funcționare a Proiectului Imobiliar, fără a considera Promitentul - Vânzător responsabil și fără a solicita desființarea prezentei Promisiuni sau a contractului de vânzare pentru niciun motiv legat de continuarea lucrărilor de amenajare a Proiectului Imobiliar. În cazul în care va fi necesar un acord separat din partea Promitentului - Cumpărător indiferent de forma acestuia, autentică sau nu, necesar pentru modificări, Promitentul - Cumpărător se obligă să îl pună la dispoziția Promitentului - Vânzător într-un termen de maximum 5 zile de la solicitarea acestuia din urmă.

**6.5.** Având în vedere faptul că Promitentul - Vânzător intenționează etajarea construcției, Promitentul – Cumpărător recunoaște și este de acord cu faptul că terasa ultimului nivel al construcției Proiectului Imobiliar nu va avea regim de coproprietate pe cote părți forțată și perpetuă și recunoaște dreptul Promitentului - Vânzător de a o deține în proprietate și folosință exclusivă, putând dispune de aceasta cum va considera de cuviință, fără nicio formalitate în acest sens. Această clauză va fi inserată și în contractul de vânzare a Imobilului sau separat într-un act notarial, fără plata vreunei sume din partea Promitentului - Vânzător. În cazul în care va fi necesar un acord separat din partea Promitentului - Cumpărător indiferent de forma acestuia, autentică sau nu, necesar pentru modificări, Promitentul - Cumpărător se obligă să îl pună la dispoziția Promitentului - Vânzător într-un termen de maximum 5 zile de la solicitarea acestuia din urmă.

**6.6.** Promitentul – Cumpărător recunoaște și este de acord că parte din fațada Proiectului nu va avea regim de coproprietate pe cote părți forțată și perpetuă și recunoaște dreptul Promitentului - Vânzător de a o deține în proprietate și folosință exclusivă, putând dispune de aceasta cum va considera de cuviință, fără nicio formalitate în acest sens. Această clauză va fi inserată și în contractul de vânzare a Imobilului, sau separat într-un act notarial, fără plata vreunei sume din partea Promitentului - Vânzător.

**6.7.** Promitentul - Cumpărător este de acord ca la parterul Proiectului Imobiliar să se desfășoare activități cu destinație comercială. Cu titlu exemplificativ, dar fără a avea caracter limitativ la parterul Proiectului Imobiliar vor putea fi amplasate următoarele: restaurant, piscina, magazine diverse etc. De asemenea, Promitentul – Cumpărător declară și recunoaște că nu va afecta în nici un fel activitatea desfășurată în aceste spații comerciale, nu va cere nici un fel de compensații materiale sau de orice altă natură și nu va face reclamații de nici un fel către nici o autoritate competentă referitoare la acestea.

**6.8.** Promitentul - Cumpărător declară că este în totalitate de acord asupra faptului că Proiectul Imobiliar va fi autorizat și va funcționa ca aparthotel, că nu va afecta în niciun fel activitatea desfășurată în acest sens, că nu va cere niciun fel de compensații materiale sau de orice altă natură și că nu va face reclamații de niciun fel către nici o autoritate competentă referitoare la acestea.

**6.9.** De la data predării Apartamentului (pe baza de proces – verbal), Promitentul - Cumpărător va achita lunar către Promitentul - Vânzător, contravaloarea utilităților aferente Apartamentului, precum și toate cheltuielile legate de întreținerea imobilului și a spațiilor comune (paza, curățenie, iluminat spații comune, întreținere ascensoare, mentenanță instalațiile etc.), proporțional cu cota parte aferentă.

**6.10.** Ulterior dobândirii dreptului de proprietate asupra Imobilului, Promitentul - Cumpărător se obliga:

- să respecte prevederile Regulamentului de Bună Conviețuire, ce constituie Anexa 3 a prezentului înscris.

- să facă toate demersurile necesare pentru încheierea în nume propriu a contractelor de furnizare a utilităților, respectiv a energiei electrice, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare.

**6.11.** Promitentul – Cumpărător declară că a vizitat amplasamentul Proiectului Imobiliar, a examinat locația, căile de acces, vecinătățile, terenul pe care se va edifica acesta, planurile și detaliile de construcție ale Proiectului imobiliar și ale imobilului promis spre înstrăinare și este de acord cu toate acestea.

**6.12.** Promitentul - Cumpărător, sub sancțiunea de daune interese, declară și este în totalitate de acord că ulterior dobândirii dreptului de proprietate, în cazul în care nu dorește să închirieze apartamentul prin intermediul aparthotelului Nordis Residence – Mamaia Beach, dar dorește să îl închirieze în orice alt mod, nu va folosi în orice comunicare comercială, publicitară sau orice altă acțiune asemănătoare numele Nordis. Această clauză va fi prevăzută și în contractul de vânzare.

**6.13.** Promitentul - Cumpărător este de acord că pe o perioadă de minimum 15 ani, Proiectul Imobiliar să fie administrat de către Nordis Management SRL în scopul întreținerii, curățeniei și operării Proiectului Imobiliar. Pretul pentru serviciile prestate în scopul administrării imobilului este în cuantum de 8,99 Euro + tva / unitate locativă / lună (suma va fi fixă pentru primii 3 ani, urmând ca în următorii ani de administrare să poată fi modificată doar pentru motive justificate).

**6.14.** XXXXXXXXXXXX declară că starea sa civilă este: \_\_\_\_\_.

## Articolul 7 - PREȚUL VANZARII

**7.1 Prețul total al Imobilului este de 45.760 EURO (patruzecișicincimișaptesuteșazeci euro) la care se adaugă TVA în cota corespunzătoare la momentul transferului dreptului de proprietate și se va achita prin virament bancar în contul având indicativul IBAN RO59 BACX 0000 0002 9332 9001, deschis pe numele Promitentului – Vânzător, la Unicredit Bank-Sucursala Herăstrău („Prețul total”).**

**Prețul Imobilului se va achita după cum urmează:**

**a) echivalentul în lei al sumei de 1.000 EURO (unamie euro), TVA în cotă redusă de 5% inclus, s-a achitat prin virament bancar, prin raportare la cursul de referință RON/EUR comunicat de BNR pentru data efectuării plății, în baza contractului de rezervare încheiat la data de 13.03.2019 și contractului de cesiune a contractului de rezervare, încheiat la data de 15.05.2019,**

**b) suma de 19.049 lei (nouăsprezecemii patruzecișinouă lei), TVA în cota redusă de 5% inclus, care, prin raportare la cursul de referință de 1 EURO= 4,7616 lei, comunicat de BNR pentru astăzi, 15.05.2019, reprezintă echivalentul în lei al sumei de 4.000,50 EURO (patrumiieuroșicincizeciurocenți) TVA în cota redusă de 5% inclus, se va achita cel mai târziu la data de 17.05.2019,**

**c) echivalentul în lei al sumei de 19.048 EURO (nouăsprezecemii patruzecișiopt euro), la care se adaugă TVA în cota corespunzătoare la momentul efectuării plății, se va achita cel mai târziu la data de 29.05.2019, prin raportare la cursul de referință RON/EUR comunicat de BNR pentru data efectuării plății,**

**d) echivalentul în lei al sumei de 4.762 EURO (patrumișaptesuteșazecișidoi euro), la care se adaugă TVA în cota corespunzătoare la momentul efectuării plății, se va achita cel mai târziu la data de 30.09.2019, prin raportare la cursul de referință RON/EUR comunicat de BNR pentru data efectuării plății,**

**e) echivalentul în lei al sumei de 17.187,62 EURO (șaptesprezecemiiunasutăoptzecișisapte euroșisazecișidoiurocenți), la care se adaugă TVA în cota corespunzătoare la momentul efectuării plății, se va achita în condițiile stabilite prin contractul de vânzare.**

**7.2. Plata Prețului total și/sau a oricăror tranșe de plată conform paragrafului precedent se va considera efectuată numai la data la care contul Promitentului – Vânzător va fi creditat cu suma datorată de către Promitentul – Cumpărător.**

**7.3. Toate plățile ce vor fi efectuate de către Promitentul - Cumpărător prin raportare la cursul de referință RON/EUR ce va fi comunicat de BNR pentru data efectuării plății.**

**7.4. În cazul întârzierii la plata Prețului total și/sau a oricăror tranșe de plată conform paragrafelor precedente cu mai mult de 5 de zile calendaristice, Promitentul – Cumpărător este de drept în întârziere, fără notificare prealabilă, intervenția instanței de judecată sau altă formalitate prealabilă, situație în care Promitentul – Cumpărător va datora penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere din suma datorată, penalitățile putând depăși cuantumul debitului.**

## Articolul 8 - TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**8.1. Transferul dreptului de proprietate asupra Apartamentului va opera la data autentificării contractului de vânzare, sub condiția ca Promitentul – Cumpărător să fi plătit integral Prețul Apartamentului și orice alte sume datorate Promitentului - Vânzător.**

**8.2. Prin prezenta Promisiune, Părțile convin că transmiterea dreptului de proprietate asupra Apartamentului către Promitentul – Cumpărător, nu înseamnă finalizarea Proiectului Imobiliar, astfel încât proprietatea și posesia vor fi transmise chiar dacă nu au fost finalizate căile de acces (acestea fiind practicabile) sau lucrările aferente parcării sau Proiectului Imobiliar, spații de depozitare, spații comerciale, unde și dacă este cazul, curtea proiectului, lifturi, instalații, cu condiția necesară ca prin acestea să nu fie împiedicat accesul la Apartament și ca, la predare, blocul să dețină minim un lift funcțional.**

**8.3. Predarea Apartamentului se face anterior sau ulterior încheierii contractului de vânzare, dar nu mai târziu de 90 de zile de la încheierea contractului de vânzare, în baza unui proces-verbal semnat între părți, în care se vor menționa eventualele obiecțiuni ale Promitentului – Cumpărător cu privire la starea Imobilului, obiecțiuni pe care Promitentul - Vânzător este obligat să le remedieze în termen de 10 de zile lucratoare. Obiecțiunile menționate nu exclud răspunderea Promitentului - Vânzător pentru celelalte vicii ale Imobilului, conform dispozițiilor art. 1695 și următoarele și 1707 și următoarele Cod civil.**

**8.4. Părțile convin ca Imobilul să fie predat racordat la rețeaua de apă și energie electrică.**

**8.5. În cazul în care Promitentul - Cumpărător, deși notificat în condițiile prezentului înscris, nu se prezintă, în termen de 15 zile de la notificare, la recepționarea Apartamentului în vederea semnării Procesului Verbal sau refuză semnarea acestuia, Promitentul - Vânzător va întocmi și semna Procesul Verbal atât în nume propriu cât și în numele și pe seama Promitentului - Cumpărător, considerându-se că recepția s-a realizat fără obiecțiuni.**

## Articolul 9 – ÎNCETAREA PROMISIUNII DE VANZARE CUMPARARE

9.1. În temeiul dispozițiilor art.1553 – 1554 Cod civil, **Promitentul - Vânzător și Promitentul - Cumpărător, convin asupra instituirii unui pact comisoriu, potrivit căruia, în cazul în care, până cel mai târziu la data de 22.05.2019, contul Promitentului - Vânzător nu va fi creditat cu suma menționată la punctul 7.1 b)** (neîndeplinirea obligației de plată a sumelor datorate cu titlu de avans, fiind dovedită pe baza extrasului/extraselor de cont bancar emis/emise de Banca Promitentului - Vânzător), **prezenta promisiune va fi rezolvită de plin drept, fără punere în întârziere** (aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării), fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă (pact comisoriu conform art. 1553 din Codul civil), **părțile fiind repuse în situația anterioară încheierii acestei promisiuni**, nefiind necesară intervenția instanțelor judecătorești în pronunțarea rezoluțiunii și se va considera că acest contract nu a fost niciodată încheiat.

9.2. **In cazul în care Promitentul - Cumpărător, nu se va prezenta în fața Notarului Public pentru autentificarea Contractului de vânzare, ori refuză achitarea oricărei tranșe aferente Prețului Total** (înregistrând o intarziere mai mare de 8 (opt) zile față de datele scadente) **sau nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate, Promitentul – Vânzător are la alegere una dintre următoarele posibilități**, după caz, pe baza unei simple notificări transmise Promitentului - Cumpărător, fără altă formalitate prealabilă, sau intervenția instanței de judecată:

- **fie să invoce Rezoluțiunea unilaterală a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare**, prin notificare scrisă transmisă Promitentului - Cumpărător în condițiile art.1552 din Codul Civil, în baza căreia Părțile vor fi repuse în situația anterioară încheierii prezentului contract, **sumele achitate până la acea dată de către Promitentul - Cumpărător urmând a fi reținute de către Promitentul - Vânzător cu titlu de daune interese**. În această ipoteză, Promitentul - Cumpărător nu va mai avea niciun drept în legătură cu Imobilul, iar Promitentul - Vânzător va fi îndreptățit să solicite radierea prezentului antecontract din cartea funciară, fără a fi necesar acordul promitentului cumparator, pe baza unei încheieri de certificare de fapte ce va fi emisă de notarul public în conformitate cu prevederilor Legii nr. 7/1996 și ale Legii nr. 36/1995,

- fie să solicite pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract de vânzare în termen de 2 (două) luni de la data stabilită pentru semnarea contractului de vânzare, în temeiul art. 1669 Cod Civil, condiționat de plata Prețului în condițiile art. 1279 și 1669 Cod Civil,

- fie să acorde Promitentului - Cumpărător termen rezonabil pentru îndeplinirea obligațiilor asumate.

9.3. **În cazul în care Promitentul - Vânzător va refuza să se prezinte în fața Notarului Public în vederea autentificării Contractului de Vânzare, Promitentul – Cumpărător va putea opta, la libera și exclusivă sa apreciere, între:**

- a se adresa instanței competente, în termen de 60 de zile calendaristice de la data limita pentru semnarea contractului de vânzare, în vederea obținerii unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, condiționat de plata Prețului, în condițiile art. 1279 și 1669 Cod Civil sau

- a acorda Promitentului - Vânzător un termen rezonabil pentru îndeplinirea obligațiilor asumate sau

- a declara unilateral rezoluțiunea prezentei Promisiuni, în conformitate cu prevederile art. 1552 din Codul Civil, prin notificarea scrisă adresată Promitentului - Vânzător, urmând ca acesta, să-i returneze integral sumele încasate în virtutea prezentei Promisiuni în cel mult 15 (cincisprezece) de zile calendaristice de la data recepționării notificării, astfel cum acestea au fost calculate la pct. 7.1 din prezentul contract, respectiv prin echivalentul în lei calculat la cursul EURO/RON fixat de BNR pentru data efectuării plății.

9.4. Fiecare dintre Părți va răspunde pentru toate daunele cauzate celeilalte Părți ca urmare a nerespectării obligațiilor asumate prin prezentul înscris. De asemenea, Partea în culpă va datora celeilalte Părți toate cheltuielile legate de eventualele litigii și/sau proceduri de executare (taxe de executor, onorarii avocațiale etc.).

## Articolul 10 - NOTIFICĂRI

10.1. Toate notificările, scrisorile, cererile sau alte comunicări (inclusiv cele referitoare la schimbarea adreselor de corespondență) vor fi efectuate în scris, transmise prin postă, cu confirmare de primire și declarare de conținut prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Noi părțile, declarăm ca, în cazul în care una din noi își va modifica numărul de cont alocat plăților referitoare la prezentul înscris, ne vom notifica reciproc în acest sens și ne vom comunica noile numere de conturi, urmând ca orice plăți ulterioare, să se efectueze potrivit instrucțiunilor indicate în notificare.

**Adresele de corespondență la care vor fi comunicate notificările sunt următoarele:**

**Pentru Promitentul-Vânzător:** Mun. București, Sector 1, Sos. Odai nr. 439, etaj 4;

Adresă e-mail: alexandru@nordis.ro;

**Pentru Promitentul-Cumpărător:** \_\_\_\_\_;

Adresă e-mail: \_\_\_\_\_.

## **Articolul 11 - FORȚĂ MAJORĂ SI CAZ FORTUIT**

**11.1.** Niciuna dintre Părți nu va fi ținută răspunzătoare pentru neîndeplinirea totală sau parțială sau pentru executarea cu întârziere a obligațiilor asumate prin acest Anteccontract, dacă o astfel de neîndeplinire sau executare cu întârziere a fost determinată de cazuri de forță majoră sau de caz fortuit.

**11.2.** Prin caz de forță majoră se înțelege orice eveniment extern imprevizibil și inevitabil, care nu poate fi controlat de Părți, care a survenit după încheierea Anteccontractului și care a împiedicat total sau parțial îndeplinirea obligațiilor asumate, cum ar fi, dar fără a fi limitat la războaie, rebeliuni, tulburări civile, embargo, greve, cutremure, incendii, explozii, furtuni, inundații și alte asemenea calamități naturale. Promitentul-Vânzător va continua edificarea construcției chiar și în caz de forță majoră, în măsura în care acest lucru va fi posibil.

**11.3.** Prin caz fortuit noi, Părțile, înțelegem evenimentul care nu poate fi prevăzut, împiedicat sau evitat de debitorul obligației.

## **Articolul 12 – DISPOZIȚII FINALE**

**12.1.** Părțile au în vedere ca, pana la semnarea contractului de vânzare în formă autentică, pot apărea schimbări excepționale ale împrejurărilor existente la momentul încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, care pot genera dezechilibre între obligațiile contractuale ale părților. Părțile declară că își asumă toate riscurile generate de intervenirea unor astfel de împrejurări. Astfel, schimbările generate de apariția împrejurărilor mai-sus menționate nu au natura unor situații neprevăzute de către părți la momentul încheierii promisiunii de vânzare cumpărare și, prin urmare, nu vor afecta conținutul și întinderea obligațiilor pecuniare sau de altă natură, din prezenta promisiune de vânzare-cumpărare.

**12.2.** Părțile declară că au luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

**12.3.** Prezentul înscris constituie titlu executoriu pentru creanțele certe și lichide pe care le constată, la data exigibilității acestora, conform dispozițiilor art. 101 din Legea nr. 36/1995, a notarilor publici și a activității notariale.

**12.4.** Noi Părțile solicităm în mod expres ca notarea prezentei promisiuni va avea loc doar după momentul apartamentării și dezmembrării efective în unități individuale și se va efectua în cartile funciare ale Imobilului.

**12.5.** Orice modificare/completare a prezentei promisiuni se va face prin acte aditionale semnate de părți sau de imputerniciții acestora, fiecare Parte angajându-se în acest sens să comunice celeilalte, în scris, în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, orice modificare a datelor de contact menționate mai sus.

**12.6.** Noi, Părțile contractante, mentionam ca am negociat fiecare clauza a prezentei promisiuni de vânzare cumpărare, inclusiv clauzele articolului 9, în promisiune nefiind incluse clauze standard, conform art. 1202 Cod Civil, impuse de către o parte contractanta celeilalte, fara a fi negociate.

**12.7.** Cheltuielile pentru obținerea actelor necesare vânzării (actele de proprietate, documentațiile cadastrale, extrasele de carte funciară pentru informare/autentificare, certificatul de atestare fiscală, certificatul de performanță energetică, etc.) vor fi suportate de Promitentul - Vânzător, iar onorariul notarial pentru autentificarea contractului de vânzare vor fi suportate de Promitentul - Cumpărător.

**12.8.** Părțile convin prin prezenta că vor depune toate eforturile pentru soluționarea pe cale amiabilă a oricăror neînțelegeri sau dezacorduri rezultând din și/sau în legătură cu aceasta Promisiune, iar, în cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, să înainteze litigiul spre soluționare instanțelor române competente.

**12.9.** Partile, precum si reprezentantii acestora, se obliga sa respecte confidentialitatea Contractului, precum si a oricaror informatii cu privire la incheierea, derularea si semnarea contractului de vanzare. Partile convin ca vor garanta fiecare, respectarea obligatiei de confidentialitate si de catre asociatii lor, colaboratorii lor, consultantii lor, reprezentantii conventionali care au fost implicati in negocierile dintre parti si derularea contractului. Partile convin ca orice incalcare a obligatiei de confidentialitate de catre oricare din Parti sau de catre persoanele pentru care Partile si-au asumat obligatia de garantie a clauzei de confidentialitate, va da dreptul celeilalte parti sa perceapa daune in cuantum de 10.000 Euro, fara a fi nevoie sa se faca dovada prejudiciului suferit, daune aplicabile pentru fiecare incalcare a obligatiei de confidentialitate. Totodata, in cazul in care una dintre parti sau oricare dintre persoanele pentru care partea si-a asumat obligatia de garantare a obligatiei de confidentialitate vor aduce atingere demnitatii, onoarei si reputatiei celeilalte parti sau reprezentantilor sai legali fosti sau actuali, asociatilor sai fosti sau actuali sau colaboratorilor sai fosti sau actuali , cealalta parte va avea dreptul sa perceapa daune in cuantum de 10.000 Euro, fara sa fie

nevoie sa se faca dovada prejudiciului suferit, daunele fiind aplicabile pentru fiecare incalcare a prezentei obligatii.

**12.10.** Următoarele Anexe sunt asumate de Părți la încheierea Antecontractului și fac parte integrantă din acesta:

- Anexa nr. 1 – „Schița Apartament”;
- Anexa nr. 2 – „Specificatii tehnice”;
- Anexa nr. 3 – „Regulament de bună conviețuire”.

**12.11.** Noi, Părțile, contractante, declarăm că am citit personal conținutul prezentului înscris, am luat cunoștință de conținutul acestuia și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră nevicată, toate clauzele fiind negociate personal și acceptate în mod expres de noi Părțile, avem capacitatea legală de a contracta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestui contract, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici înscriși în prezentul contract și insistăm la autentificarea acestuia, drept pentru care semnăm unicul exemplar original și, că în conformitate cu prevederile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor privind datele noastre personale și conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat și autentificat la SNP Calborean și Asociații, din București, într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

**PROMITENT-VÂNZĂTOR,**  
**NORDIS MANAGEMENT S.R.L.**  
prin mandatar  
**MIHAI ALEXANDRU**

**PROMITENT-CUMPĂRĂTOR,**  
**XXXXXXXXXXXX**

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA**  
**CALBOREAN ȘI ASOCIAȚII**  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
Licența de funcționare nr. 191/3350/31.08.2017  
București, Sector 1, Str. Amiral Constantin Bălescu nr. 16, ap. 1  
Tel: 0314303663, Fax: 0314303664  
E-mail: contact@notarcalborean.ro

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. [REDACTAT]**  
**anul 2019 luna MAI ziua 15**

În fața mea, **ALINA CĂLBOREAN**, notar public, pentru autentificarea prezentului înscris, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **MIHAI ALEXANDRU**, cetățean român, domiciliat în Mun. \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_ nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_4, \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria \_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de mandatar al **Societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Mun. București, Sector 1, Șos.Odăi nr. 439, et. 4, camera 4.1., ce are număr de ordine în Registrul Comerțului J40/20150/2008, cod unic de înregistrare 24813191 și atribut fiscal RO, în baza procurii aut. sub nr. 999/14.03.2019 de Notar Public Apostu Lucian-Cătălin din București și

- **XXXXXXXXXXXX**, cetățean român, domiciliată în \_\_\_\_\_, identificată cu CI seria \_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de S.P.C.E.P. \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în nume propriu,

**care, după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris, au semnat unicul exemplar și Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 ce constituie parte integrantă a acestuia.**

**În temeiul art.12 litera b) din Legea nr. 36/1995,**  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul în valoare de 500 lei, la care se adaugă T.V.A. în sumă de 95 lei, prin factura nr. [REDACTAT]/2019.

**NOTAR PUBLIC,**  
**ALINA CĂLBOREAN**