

## CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare-cumpărare („contractul”) a fost încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ („data autentificării”) între:

**1. Societatea Comercială RECONS S.A.**, cu sediul în Arad, B-dul Iuliu Maniu, FN, jud. Arad, cod fiscal: RO 8189348, înmatriculată la ORC de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J02/91/1996, telefon: +40 257/281378, fax: +40 257/281458, e-mail: [office@reconsarad.ro](mailto:office@reconsarad.ro), cont: IBAN RO88 BTRL RONC RTOP 2142 0301 deschis la Banca Transilvania Arad, reprezentată prin domnul **PUF LAURENȚIU**, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, posesor al Cărții de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, având funcția de Director general, în baza Hotărârii nr. 8/12.09.2024 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. RECONS S.A., Deciziei nr. \_\_\_/\_\_\_ a Consiliului de Administrație al S.C. RECONS S.A. și contractului de mandat nr. 760/25.03.2024, în calitate de **vânzătoare**,

**2.** \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, posesor al Cărții de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de **cumpărător**,

### PREAMBUL:

- Având în vedere Hotărârea nr. 8 din 12 septembrie 2024 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. RECONS S.A. prin care s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a **imobilului situat în municipiul Arad, strada Clujului, nr. 6, județul Arad**, înscris în **Cartea Funciară nr. 318977** a localității **Arad**, (nr. CF vechi: 66196), constând din **teren intravilan** în suprafață totală de **2.323 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții** – de sub **A1** cu număr top: **3076.3077/a.1/ b.3077/a.2/a;3076.3077/a.1/a/3**.

- întrucât la data de \_\_\_\_\_ a avut loc licitația publică organizată în baza Regulamentului pentru valorificare nr. \_\_\_/\_\_\_ conform procesului – verbal de licitație nr. \_\_\_/\_\_\_\_\_;

- întrucât imobilul a fost adjudecat în favoarea lui \_\_\_\_\_, **astfel cum rezultă din procesul - verbal de adjudecare nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_**, pentru prețul total de \_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_**) **lei fără TVA**.

Având în vedere cele de mai sus, părțile au convenit, încheierea prezentului contract de vânzare, în următoarele condiții:

### I. OBIECTUL CONTRACTULUI

**1.1.** În termenii și condițiile prezentului contract, Societatea **RECONS S.A.**, prin director general, **PUF LAURENȚIU**, **vând** lui \_\_\_\_\_, **și eu**, \_\_\_\_\_, **cumpăr dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Arad, strada Clujului, nr. 6, județul Arad**, înscris în **Cartea Funciară nr. 318977** a localității **Arad**, (nr. CF vechi: 66196), constând din **teren intravilan** în suprafață totală de **2.323 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții** – de sub **A1** cu număr top: **3076.3077/a.1/ b.3077/a.2/a;3076.3077/a.1/a/3**.

Notă: terenul este racordat la rețelele de alimentare cu: \_\_\_\_\_.

## II. ISTORICUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**2.1.** Subscrisa, Societatea **RECONS S.A.**, reprezentată de director general, **PUF LAURENȚIU**, declar pe proprie răspundere, că imobilul care face obiectul prezentului contract a fost dobândit în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea funciară sub B1.1, conform încheierii nr. 14761/18.09.2003, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, eliberat de O.C.P.I Arad – B.C.P.I. Arad.

## III. PREȚUL

**3.1.** Prețul vânzării convenit ferm și irevocabil, de comun acord, este de \_\_\_\_\_ **Lei** (\_\_\_\_\_), reprezentând echivalentul sumei de \_\_\_\_\_ **Euro** (\_\_\_\_\_), calculat cu cursul de schimb valutar al BNR de \_\_\_\_ lei/1 euro, **la care se adaugă TVA 19%, în sumă de \_\_\_\_\_ Lei** (\_\_\_\_\_), conform facturii fiscale nr. \_\_\_\_\_, emisă la data de \_\_\_\_\_ de vânzătoare, **preț care se achită în monedă LEI**, din surse proprii ale cumpărătorului, până cel târziu la data de \_\_\_\_\_, prin transfer bancar, în contul cu cod IBAN **R088 BTRL RONC RTOP 2142 0301**, deschis pe numele societății vânzătoare la Banca Transilvania S.A.; *dovada achitării acestei sume se face cu ordinul de plată împreună cu extrasul de cont emis de Banca Transilvania Arad, conform art. 1504 Cod civil.*

Eu, vânzătoarea, prin reprezentant, mă oblig ca, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la încasarea prețului să pun la dispoziția cumpărătorului extrasul de cont care să facă dovada încasării acestei sume, **în caz contrar, cumpărătorul poate să obțină de la Banca Transilvania S.A., dovada achitării prin virament a prețului de vânzare, conform art. 1504 Cod civil.**

**3.2. Subscrisa, societatea vânzătoare, prin reprezentant, nu solicit înscrierea în cartea funciară a imobilului, a ipotecii legale prevăzută de art. 2386 pct. 1 Cod civil.**

**3.3.** Noi, părțile, stipulăm prezentul pact comisoriu, întemeiul art. 1553 Cod Civil:

În cazul în care, cumpărătorul nu va achita prețul până cel târziu la data de \_\_\_\_\_ (data alimentării contului societății vânzătoare), prezentul contract se desființează deplin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței, sau alte formalități prealabile, ci doar în baza unei declarații unilaterale de rezoluțiune din partea vânzătoarei ce va fi notificată cumpărătorului, prin orice mijloc care asigură dovada comunicării, conform art. 1326 alin. 2 și 1552 Cod civil (inclusiv prin email cu confirmare de primire).

Ca urmare a desființării contractului, părțile vor fi repuse în situația anterioară, vânzătoarea va redobânde proprietatea imobilului și va reține suma încasată din prețul vânzării, iar cumpărătorul are obligația restituirii tuturor actelor/titlurilor primite de la vânzătoare la încheierea prezentului contract.

**3.4.** Noi, părțile, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art. 1660 Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului, prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, precum și dispozițiile legale din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului și declarăm că prețul vânzării este cel real, negociat de noi cu bună credință.

## IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE. PREDAREA IMOBILULUI

**4.1.** Transferul dreptului de proprietate asupra imobilului a avut loc astăzi, data autentificării, fără nicio altă formalitate.

**4.2.** Predarea efectivă a imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea posesiei specifice, are loc astăzi, data autentificării, fără nicio altă formalitate.

**4.3.** Eu, vânzătoarea, prin reprezentant, declar că am remis cumpărătorului, actele de proprietate ale imobilului menționat anterior, în copie și în original, conform art. 1686, alin. 2 din Codul civil, și consimt la intabularea proprietății în favoarea acestuia.

## **V. DECLARAȚII, GARANȚII ȘI OBLIGAȚII ALE VÂNZĂTOAREI**

**5.1.** Subscrisa, Societatea **RECONS S.A.**, prin director general, **PUF LAURENȚIU**, în calitate de vânzătoare, declar pe proprie răspundere, următoarele:

- societatea vânzătoare are deplină capacitate legală pentru încheierea și executarea prezentului contract, neexistând impedimente legale sau de altă natură care ar putea afecta drepturile și obligațiile acesteia cu privire la raportul juridic civil născut prin prezentul contract. De asemenea, subsemnatul, PUF LAURENȚIU, declar că sunt reprezentantul societății și acționez în deplină concordanță cu prevederile Hotărârii nr. 8/12.09.2024 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. RECONS S.A. precum și a *Deciziei nr. \_\_\_/\_\_\_ a Consiliului de Administrație al S.C. RECONS S.A.*;

- față de societatea vânzătoare nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară iar societatea este în funcțiune;

- imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea societății vânzătoare, conform celor de mai sus, este în circuitul civil, nu a fost înstrăinat și nici promis spre înstrăinare sub nicio formă vreunei terțe persoane, nu este închiriat/dat în comodat și nici nu am promis vânzarea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia, rămânând deplin și continuu de la data dobândirii și până în prezent în stăpânirea societății;

- imobilul înstrăinat este liber de orice sarcini, servituți, litigii, interdicții legale sau convenționale de înstrăinare, acțiuni și/sau proceduri asigurătorii sau de executare declanșată împotriva vânzătoarei, **așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_/\_\_\_, emis de O.C.P.I. Arad - B.C.P.I. Arad;**

- imobilul nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, acțiune, procedură asigurătorie, judiciară, administrativă, de executare, de arbitraj, posibile sau aflate în desfășurare, declanșate împotriva vânzătoarei, în considerarea calității de proprietar și nu există vreun terț care să revendice vreun drept de proprietate sau alt drept real asupra acestuia;

- subscrisa, vânzătoare, prin reprezentant, garantez cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni conform art. 1695 Cod civil, precum și pentru viciile ascunse conform art. 1707 Cod civil;

- imobilul a fost corect identificat și descris, iar de la data dobândirii acestuia și până în prezent nu am efectuat niciun fel de modificări asupra imobilului, de natura acelorora pentru care este obligatorie obținerea unei autorizații de construire, acesta având configurația precizată în documentația cadastrală, care este corectă și conformă cu realitatea;

- nu am constituit niciun drept asupra imobilului în favoarea unei alte persoane, nu am promis închirierea, vânzarea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia, nu l-am aportat în natură la capitalul social al societății;

- taxele și impozitele aferente sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_/\_\_\_ eliberat de Primăria Municipiului Arad, județul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Impunere Persoane Juridice;**

## VI. DECLARAȚII, GARANȚII ȘI OBLIGAȚII ALE CUMPĂRĂTORULUI

**6.1.** Subsemnatul, \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, luând cunoștință de prevederile legale privind falsul în declarații și înșelăciune, declar și garantez vânzătoarea, astăzi, data autentificării prezentului contract, următoarele:

- sunt necăsătorit/căsătorit cu \_\_\_\_\_, sub regimul matrimonial al \_\_\_\_\_;
- am capacitatea legală de a cumpăra imobilul și nu există impedimente de natură juridică sau de altă natură care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate prin prezentul contract;
- am luat cunoștință de conținutul documentelor prezentate de vânzătoare, care atestă calitatea acesteia de proprietar al imobilului care face obiectul prezentului act și mi s-a adus la cunoștință situația juridică, tehnică și economică a imobilului cumpărat;
- am luat cunoștință de faptul că imobilul se află în proprietatea vânzătoarei și că este liber de sarcini, **astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, emis de O.C.P.I. Arad - B.C.P.I. Arad;** și că are taxele și impozitele achitate la zi;
- mi s-a prezentat **certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_ eliberat de Primăria Municipiului Arad, județul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Impunere Persoane Juridice**, din care rezultă că imobilul are taxele și impozitele achitate la zi;
- am luat cunoștință de obligația de verificare a stării în care se află imobilul, pe care l-am vizitat și certific faptul că este în stare bună, nu am identificat deficiențe sau vicii aparente iar descrierea acestuia corespunde situației faptice;
- declar că sumele de bani utilizate pentru plata prețului imobilului, nu provin din activități ilicite, sancționate potrivit legislației privind prevenirea și combaterea spălării de bani și terorismului, la nivel național sau la nivelul legislației aplicabile în Uniunea Europeană;
- am primit de la vânzătoare, în original și în copie, titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului;
- sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate pe numele meu, ca bun \_\_\_\_\_;
- mă oblig să achit toate cheltuielile privind utilitățile imobilului începând cu data primirii acestuia și să transfer pe numele meu contractele de furnizare ale utilităților.

**6.2.** Eu, cumpărătorul, mă oblig să mă prezint în termen de 30 de zile de la data transferului proprietății asupra imobilului la autoritatea fiscală competentă în vederea schimbării rolului fiscal al imobilului, conform prevederilor Codului Fiscal și să suport taxele și impozitele locale aferente acestuia, începând de astăzi data transferului proprietății imobilului.

## VII. DISPOZIȚII FINALE

**7.1.** Noi, părțile, consimțim la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și declarăm că am luat cunoștință de obligația notarului public de a solicita, din oficiu, îndeplinirea formalităților legale pentru efectuarea operațiilor de publicitate imobiliară, precum și pentru obținerea extrasului de carte funciară de informare și a încheierii de intabulare.

**7.2.** Onorariul pentru autentificarea prezentului contract este suportat de către cumpărător.

**7.3.** Prezentul contract constituie întreaga înțelegere dintre părți cu privire la vânzarea imobilului și înlocuiește orice discuții, convenții sau angajamente anterioare, verbale sau scrise, exprese ori implicite, cu privire la aspectele prevăzute în prezentul contract.

**7.4.** Noi, părțile, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că am negociat cu bună credință clauzele prezentului contract, înțelegem pe deplin efectele clauzelor contractului, inclusiv cele esențiale, pe care le acceptăm în mod expres, acestea reflectând

voința noastră comună și neîngrădită. Părțile confirmă, totodată, că acest contract a fost negociat și încheiat în deplină considerare a tuturor clauzelor și secțiunilor sale, iar fiecare parte consimte în mod expres cu privire la fiecare clauză a acestui contract.

**7.5.** Noi, părțile, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de vânzare, am citit cuprinsul contractului, ni s-au explicat și am înțeles consecințele juridice ale încheierii acestui contract și suntem de acord cu toate clauzele prezentului contract, constatând că a fost redactat în condițiile stabilite de noi și corespunde voinței noastre.

Totodată, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

**VÂNZĂTOARE,  
RECONS S.A.**  
prin reprezentant  
PUF LAURENȚIU

**CUMPĂRĂTOR,**

autentificarea pe pagina 6