



DUPLICAT

Cristina
Mihalache

Notar Public
Cristina Mihalache
CNP 002 314 024/1977002
Societate cu Răspundere Limitată
Sediu: București, Str. ...
Telefon: ...
Fax: ...

CONTRACT DE VÂNZARE

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subsemnații, **PUPĂZĂ VALERICĂ**, având CNP [redacted], domiciliat în [redacted] și **PUPĂZĂ IONICA-MIHAELA**, având CNP [redacted], înregistrată în scopuri de TVA, având codul de înregistrare fiscală RO 27124701, domiciliată în sat Cârcea, comuna Cârcea, str. Aeroportului nr. 52, județul Dolj, soți, căsătorii în regimul matrimonial al comunității legale de bunuri („Vânzătorul”), și

Subscrisa, **LIDL ROMANIA** Societate în comandită, persoana juridică română cu sediul în str. Industriilor nr. 19, cam. E05, comuna Chiajna, sat Chiajna, județul Ilfov, înregistrată la registrul comerțului sub nr. J23/1347/2007, cod unic de înregistrare 15300120, atribut fiscal RO. În baza hotărârii adunării generale a asociaților din data de 19.06.2020, reprezentată de împuterniciți **Crețan Gheorghe**, având CNP [redacted] domiciliat în [redacted] în baza procurii autentificate sub nr. 294/18.02.2021 de SPN Monica Pop și Asociații și Costin Vasile-Valentin, având CNP [redacted] domiciliat în [redacted] în baza procurii autentificate sub nr. 811/23.04.2020 de SPN Monica Pop și Asociații, („Cumpărătorul”),

fiecare denumită în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”,

Având în vedere prevederile următoare:

Cumpărătorul este interesat să dobândească dreptul de proprietate asupra imobilului întreg (astfel cum este definit mai jos) în vederea construirii unui centru logistic care să respecte planurile cuprinse în Anexa nr. 2, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului contract de vânzare,

Vânzătorul și Cumpărătorul au încheiat Anteacontractul de vânzare autentificat sub nr. 1098/26.06.2020 de SPN Monica Pop și Asociații (Anteacontractul) prin care Vânzătorul s-a obligat să vândă și Cumpărătorul s-a obligat să dobândească dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață totală de 46.991 m.p. situat în Cârcea, județul Dolj, teren care ulterior Anteacontractului a fost alipit cu alte terenuri învecinate, proprietatea altor persoane, rezultând Imobilul întreg. am convenit încheierea prezentului contract de vânzare („Contractul”), în următoarele condiții:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI DE VÂNZARE

- 2.1 Vânzătorul vinde și Cumpărătorul cumpără, liber de orice sarcini, dreptul de proprietate asupra unei cote-părți de 46.936 mp din terenul intravilan, având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 231.053 mp, situat în Comuna Cârcea, tarlăua 131, parcele 3, 4, 5, 6, 7 lot 1, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18 lot 3, 19, 20 lot 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, județul Dolj, cu număr cadastral 41549 și Intabulat în Cartea Funciară 41549 Cârcea, teren care are vecinătățile cuprinse în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate atașat Contractului în Anexa nr. 1. Cota-parte de 46.936 mp va fi denumită în continuare Imobilul și terenul în suprafață totală de 231.053 mp va fi denumit în continuare Imobilul întreg.
- 2.2 Cumpărătorul declară că este interesat să dobândească dreptul de proprietate asupra Imobilului în vederea construirii pe Imobilul întreg a unui centru logistic conform planurilor cuprinse în Anexa nr. 2 (Proiectul) și cu respectarea prevederilor legale în vigoare, iar

- Vânzătorul cunoaște și acceptă în mod expres această cauză a încheierii de către Cumpărător a prezentului Contract.
- 2.3. Odată cu dreptul de proprietate asupra Imobilului, Vânzătorul transmite și Cumpărătorului preia toate drepturile și obligațiile din Certificatul de urbanism nr. 299 din data de 25.08.2020 emis de Consiliul Județean Dolj și din toate permisele, avizele, acordurile precum și din orice alte documente obținute sau în curs de a fi obținute în legătură cu Proiectul ce urmează a fi edificat pe Imobil.
- 2.4. Prezentul contract de vânzare se încheie sub condiția rezolutorie a neprezentării de către Vânzător până la data de 26.08.2021 a (i) Autorizației de Construire pentru Proiect, și (ii) Autorizației pentru realizarea accesului auto, inclusiv de tonaj mare și a Anexa nr. 2 din Contract (Condițiile Rezolutorie).
- 2.5. Părțile convin în mod expres ca această Condiție Rezolutorie este prevăzută exclusiv în favoarea Cumpărătorului care poate renunța oricând la aceasta prin adresă scrisă comunicată Vânzătorului.
- 2.6. Până la data de 27.08.2021, Părțile se obligă să încheie un act adițional la prezentul Contract, care va cuprinde exclusiv următoarele clauze negociate de Părți: (i) constatarea neîndeplinirii Condiției Rezolutorii, sau renunțarea Cumpărătorului la aceasta și, urmare a plății de către Cumpărător a Restului de Preț conform art. 4.5 lit. b) de mai jos, se va efectua justificarea înscrierii provizorii în cartea funciară a dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Imobilului și radierea ipotecii legale a Vânzătorului pentru Restul de Preț, sau (ii) constatarea îndeplinirii Condiției Rezolutorii, caz în care prezentul Contract este desființat, Părțile vor fi repuse în situația anterioară, cu efect retroactiv, Vânzătorul va restitui de îndată Cumpărătorului partea de preț încasată conform art. 4.5 lit. a) de mai jos, urmând a se efectua radierea din cartea funciară a înscrierii provizorii a dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Imobilului.



3. ISTORICUL DOBÂNDIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE

- 3.1. Imobilul face parte din Imobilul Întreg care a rezultat în urma alipirii terenurilor descrise mai jos, deținute de Vânzător, cu alte terenuri deținute de persoane fizice și juridice, în baza Actului de alipire autenticat sub nr. 1233 din data de 05.10.2020 de BIN Crețan Camen-Mihaela, cu sediul în Craiova. Vânzătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor de mai jos, după cum urmează:
- a) Terenul în suprafață de 5.600 mp cu nr. cadastral 33916, a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la Pătru Alexandru-Mihalache, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 736/06.03.2006 de BNP Sandu Cosmin, cu sediul în Craiova, Județul Dolj, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 8788/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Pătru Alexandru-Mihalache a dobândit terenul în baza certificatului de moștenitor nr. 4/20.02.2004 eliberat de BNP Telea Constantin-Diana, cu sediul în Craiova, Județul Dolj, prin moștenire de la mamă, Pătru Maria, care îl dobândise prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 61-59498/17.08.1993 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor-Județul Dolj. În baza adeverinței nr. 3286/07.07.2006 eliberate de Primăria Carcea a fost notată în cartea funciară schimbarea destinației terenului din extravilan în intravilan cu încheierea nr. 28986/2006 eliberată de OCPI Dolj.
- b) Terenul în suprafață de 9.289 mp (9.234 mp rezultă la măsurătorile cadastrale) cu nr. cadastral 32173 a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, ca parte din terenul în suprafață de 10.000 mp, cu nr. cadastral 1223, prin cumpărare de la Spătăreanu Nicolae, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 384/03.03.2006 de BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță.





Înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 7693/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Spătăreanu Nicolae a dobândit terenul prin moștenire de la tată, Spătăreanu Dumitru, în baza certificatului de moștenitor nr. 51/24.03.2000 eliberat de BNP Găgeanu Ilie, fiindu-i atribuit în deplina proprietate și posesie în baza actului de partaj voluntar succesoral încheiat cu Spătăreanu Maria, Șerban Rodica, Slăvoiu Marioara și Ilie Cornelia, autentificat sub nr. 1247/24.03.2000 de același birou notarial. La rândul său, Spătăreanu Dumitru a dobândit un teren în suprafață totală de 55.300 mp prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 1-59498/26.11.1992 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor-Județul Dolj. În baza deciziei nr. 487/04.05.2012 eliberate de CNADNR SA conform prevederilor HG nr.1233/2011, modificată prin HG nr. 174/2012, o suprafață din terenul cu nr. cadastral 1223 a fost expropriată și, în urma exproprierii Vânzătorul a rămas cu terenul în suprafață de 9.289 mp, căruia i-a fost alocat nr. cadastral 32173 și a fost înscris în CF 32173 Cârcea.

- c) Terenul în suprafață de 9.577 mp cu nr. cadastral 32102 a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, ca parte din terenul în suprafață de 10.000 mp, cu nr. cadastral 1221 și terenul în suprafață de 3.433 mp cu nr. cadastral 32101 a fost dobândit ca parte din terenul în suprafață de 3.600 mp, cu nr. cadastral 1220, ambele prin cumpărare de la Ilie Cornelia, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 383/03.03.2006 de BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță, cu sediul în Craiova, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 7692/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Ilie Cornelia a dobândit terenurile astfel (i) terenul în suprafață de 10.000 mp, cu nr. cadastral 1221, prin moștenire de la tată, Spătăreanu Dumitru, în baza certificatului de moștenitor nr. 51/24.03.2000 eliberat de BNP Găgeanu Ilie, cu sediul în Craiova, Județul Dolj, fiindu-i atribuit în deplina proprietate și posesie în baza actului de partaj voluntar succesoral încheiat cu Spătăreanu Maria, Spătăreanu Nicolae, Șerban Rodica și Slăvoiu Marioara și autentificat sub nr. 1247/24.03.2000 de BNP Găgeanu Ilie, și (ii) terenul în suprafață de 3.600 mp, cu nr. cadastral 1220, prin moștenire de la mamă, Spătăreanu Maria, în baza certificatului de moștenitor nr. 120/30.08.2004 eliberat de același birou notarial. La rândul său, Spătăreanu Maria a dobândit terenul prin moștenire de la soț, Spătăreanu Dumitru, în baza certificatului de moștenitor nr. 51/24.03.2000 mai sus menționat, fiindu-i atribuit în deplina proprietate și posesie, conform actului de partaj voluntar succesoral mai sus menționat. La rândul său, Spătăreanu Dumitru a dobândit un teren în suprafață totală de 55.300 mp prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 1-59498/26.11.1992 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor-Județul Dolj. În baza deciziei nr. 487/04.05.2012 eliberate de CNADNR SA conform prevederilor HG nr.1233/2011, modificată prin HG nr. 174/2012, câte o suprafață din terenul cu nr. cadastral 1221 și respectiv din terenul cu nr. cadastral 1220 a fost expropriată și, în urma exproprierii, Vânzătorul a rămas cu (i) un teren în suprafață de 9.577 mp, căruia i-a fost alocat nr. cadastral 32102 și a fost înscris în CF 32102 Cârcea și cu (ii) un teren în suprafață de 3.433 mp, căruia i-a fost alocat nr. cadastral 32101 și a fost înscris în CF 32101 Cârcea.

- d) Terenul în suprafață de 179 mp cu nr. cadastral 32127 a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, ca parte din terenul în suprafață de 1.300 mp, cu nr. cadastral 1222, prin cumpărare de la Șerban Rodica, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 385/03.03.2006 de BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 7691/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Șerban Rodica a dobândit terenul prin moștenire de la tată,

Spătărelu Dumitru, în baza certificatului de moștenitor nr. 51/24.03.2000 mai sus menționat, fiindu-i atribuit în deplina proprietate și posesie în baza actului de partaj voluntar succesoral autentificat sub nr. 1247/24.03.2000 mai sus menționat. La rândul său, Spătărelu Dumitru a dobândit un teren în suprafața totală de 55.300 mp, prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 1-58498/26.11.1992 mai sus menționat. În baza deciziei nr. 487/04.05.2012 eliberate de CNADNR SA conform prevederilor HG nr.1233/2011, modificată prin HG nr. 174/2012, o suprafață din terenul cu nr. cadastral 1222 a fost expropriată și, în urma exproprierii Vânzătorul a rămas cu un teren în suprafață de 179 mp, cărui i-a fost alocat nr. cadastral 32127 și a fost înscris în CF 32127 Cârcea.

- e) Terenul în suprafață de 9.487 mp cu nr. cadastral 32100 a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, ca parte din terenul în suprafața de 10.000 mp, cu nr. cadastral 1237, prin cumpărare de la Anghel Doru, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 857/13.04.2006 de BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță, cu sediul în Craiova, Județul Dolj, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea Funciară cu încheierea nr. 14325/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Anghel Doru a dobândit terenul cu nr. cadastral 1237, ca parte dintr-un teren în suprafața totală de 15.000 mp, în baza certificatului de moștenitor nr. 82/25.03.2005 eliberat de BNP Cernobai Emil, cu sediul în Craiova, Județul Dolj, prin moștenire de la bunic, Anghel Gheorghe, care dobândise terenul de 15.000 mp, prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 98-59498/23.08.1993 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor-județul Dolj. În baza deciziei nr. 487/04.05.2012 eliberate de CNADNR SA conform prevederilor HG nr.1233/2011, modificată prin HG nr. 174/2012, o suprafață din terenul cu nr. cadastral 1237 a fost expropriată și, în urma exproprierii Vânzătorul a rămas cu un teren în suprafață de 9.487 mp, cărui i-a fost alocat nr. cadastral 32100 și a fost înscris în CF 32100 Cârcea.
- f) Terenul situat T131 P7, în suprafață de 9.426 mp, cu nr. cadastral 40758, intabulat în Cartea Funciară nr. 40758 Cârcea a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, în baza contractului de schimb încheiat cu Băluțeanu Mihai și autentificat sub nr. 414/10.02.2006 de BNP Sandu Cosmin, cu sediul în Craiova, dreptul de proprietate fiind înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 4654/2006 eliberată de OCPI Dolj. La rândul său, Băluțeanu Mihai a dobândit terenul prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991, ca moștenitor al lui Băluțeanu Constantin, conform titlului de proprietate nr. 29-59498/01.04.1993 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor-județul Dolj.

4. PREȚUL VÂNZĂRII

- 4.1 Prețul de vânzare al imobilului stabilit de comun acord între noi, Părțile, este de 2.080.561,80 lei (nouă milioane optzeci mii cinci sute șizeci și unu lei și optzeci de bani), echivalentul a 1.866.175,36 euro (un milion opt sute șizeci și șase mii una sută șaptezeci și cinci euro și treizeci și șase eurocenți), exclusiv TVA, („Prețul de Vânzare”), respectiv de 39,76 euro/m.p, exclusiv TVA, nu este purtător de dobândă și se achită la valoarea nominală.
- 4.2 În conformitate cu prevederile art. 331 din Codul fiscal operațiunile taxabile aferente prezentului Contract se aplică mecanismul taxării inverse în ce privește TVA. Vânzătorul se obligă să pună la dispoziția Cumpărătorului o copie a notificării prin care Vânzătorul și-a exercitat opțiunea de a taxa vânzarea imobilului, având numărul de înregistrare acordat de registratura organului fiscal competent să primească această notificare.

4.3 Părțile, prin reprezentanți legali declară pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că Prețul de Vânzare arătat mai sus este preț real și serios, convenit între Părți

4.4 Prețul de Vânzare este ferm și final, fără posibilitatea de a fi actualizat sau renegociat, în nicio situație sau circumstanță și indiferent de survenirea oricărei cauze sau circumstanțe ulterioare încheierii Contractului. Prețul de Vânzare este ferm și final și Vânzătorul declară în mod expres că își asumă riscul schimbării împrejurărilor care determină valoarea Imobilului și renunța la dreptul de a solicita aplicarea imprevizunilor prevăzute de art. 1271 din Codul Civil.

4.5 Prețul de Vânzare se achită de către Cumpărător, în lei, prin virament bancar în contul Vânzătorului Pupăză Valență cod IBAN RO40 BTRL RONC RT03 7381 8701, deschis la Banca Transilvania, astfel:

a) Prima tranșă din Prețul de Vânzare în valoare de 2.513.620,80 lei (două milioane cinci sute treisprezece mii șase sute douăzeci lei și optzeci bani), reprezentând 519.000 euro (cinci sute nouăsprezece mii euro), exclusiv TVA, s-a achitat cu titlu de avans la data de 29.06.2020, în temeiul Anteccontractului.

b) Restul din Prețul de Vânzare în valoare de 6.566.541 lei (șase milioane cinci sute șizeci și șase mii nouă sute patruzeci și unu lei), echivalentul a 1.347.175,36 euro (un milion trei sute patruzeci și șapte mii o sută șaptezeci și cinci euro și treizeci și șase eurocenti), exclusiv TVA (Restul de Preț) se va achita la data semnării actului adițional menționat la art. 2.6 de mai sus prin care se confirmă neîndeplinirea Condiției Rezolutorii sau renunțarea Cumpărătorului la îndeplinirea acesteia.

4.6 Vânzătorul declară că își rezerva ipoteca legală asupra Imobilului pentru plata Restului de Preț.

4.7 Astăzi, data semnării Contractului, Vânzătorul predă Cumpărătorului factura pentru Prețul integral prevăzut la art. 4.1 și va storna factura emisă anterior aferentă avansului încasat. Aceste facturi vor fi emise în conformitate cu prevederile art. 319 Cod Fiscal și vor fi predate în original Cumpărătorului.

5. TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

5.1 Transmisivitatea proprietății, a posesiei și a folosinței asupra Imobilului, are loc la data autentificării prezentului Contract fără îndeplinirea vreunei formalități suplimentare, Imobilul predându-se Cumpărătorului liber de orice bunuri mobile ale Vânzătorului sau ale terților.

6. DECLARAȚIILE, GARANȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

6.1. Vânzătorul declară pe propria răspundere sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că:

a) este proprietarul unic și necondiționat al Imobilului conform documentelor menționate la art. 3 din prezentul Contract și toate actele de proprietate sunt valide, nefiind contestate, declarate nule, sau în alt mod, lipsite de efecte, prin niciun fel de act, hotărâre judecătorească sau decizie administrativă a autorităților competente conform legii române și nu există niciun risc de nevalabilitate cu privire la acestea;

b) Imobilul nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu formează obiectul niciunui anteccontract încheiat cu terțe persoane, al niciunei proceduri judiciare și/sau administrative (inclusiv notificare) privind proprietatea sau posesia, și, cu excepția sarcinilor notate în favoarea Cumpărătorului, conform Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare nr. 41739/22.02.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, nu este grevat de nicio altă sarcină, de niciun drept, de orice natură, al unor terțe persoane (cu titlu de exemplu, interdicții, preempțiuni, opțiuni de cumpărare, ipotecă, contracte de închiriere, drepturi de uzufruct sau folosință), nu este supus nici unei

- forme de executare silită, și nu are vreun motiv să considere că astfel de drepturi, acțiuni vor fi înregistrate după această dată,
- c) Imobilul, ca parte din Imobilul Întreg, nu este inclus, întreg sau în parte, în zona de protecție a siturilor arheologice și nu este inclus în lista monumentelor istorice, nu este considerat parte din patrimoniul arheologic (ca sit arheologic sau sit clasat), nu conține bunuri care fac parte din patrimoniul arheologic, nu este situat într-o zonă cu valoare arheologică determinată sau potențială și nu este considerat parte din patrimoniul tehnic și industrial, astfel cum rezultă din Adresa nr. 18* emisă la data de 08.01.2021 de Direcția Județeană pentru Cultură Dolj;
- d) Imobilul ca parte din Imobilul Întreg, nu face obiectul unor proiecte de expropriere și nu există niciun act sau plan al autorităților competente având ca obiect sistematizarea zonei în care se află Imobilul, care ar putea împiedica realizarea Proiectului în conformitate cu planurile cuprinse în Anexa nr. 2;
- e) nu există cereri plângeri, notificări, contestații, etc. cu privire la dreptul de proprietate asupra Imobilului, nu există cereri de retrocedare în baza Legii nr. 18/1991, Legii nr. 10/2001 Legii nr. 247/2005, Legii nr. 1/2000 și a Legii nr. 165/2013 sau în baza altor acte normative de retrocedare și nu dețin informații despre existența unor motive pentru astfel de cereri, astfel cum rezultă din Adresa nr. 608 din data de 07.01.2021 emisă de Primăria Comunei Cârcea, Județul Dolj;
- f) Imobilul ca parte din Imobilul Întreg nu face obiectul niciunui program de conformare instituit de o autoritate de reglementare de protecție a mediului înconjurător, astfel cum rezultă din Decizia nr. 1198 emisă la data de 12.02.2021 de Agenția pentru Protecția Mediului Dolj;
- g) Imobilul ca parte din Imobilul Întreg nu este traversat de rețele de utilități de interes public sau privat (energie electrică, energie termică, gaze, apă, canalizare, telefonie ș.a.) și nu există restricții de a realiza Proiectul,
- h) nu există deversări de deșeurilor toxice, substanțe poluante sau substanțe periculoase pe Imobil, contaminanți sub orice formă a subsolului Imobilului, substanțe poluante, toxice sau nocive sau deșeurilor în apele de suprafață sau subterane, în solul și subsolul Imobilului, care să depășească limitele maxime prevăzute în normele aplicabile;
- i) terenul în suprafață de 46.936 mp nu a fost afectat de activități agricole, silvice și zootehnice, existente sau noi, de activități industriale și economice, existente sau noi, cu impact semnificativ asupra solului sau de activități militare cu impact semnificativ asupra solului, prevăzute de art. 36 alin. 2 din Legea nr. 246/2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului;
- j) Impozitele și taxele cu privire la Imobil sunt achitate la zi de către Vânzător, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 2430/23.02.2021 eliberat de Primăria comunei Cârcea, iar începând cu anul următor celui în care are loc autentificarea prezentului Contract trec în sarcina Cumpărătorului;
- k) Imobilul Întreg nu face obiectul niciunei limite a dreptului de proprietate, așa cum sunt prevăzute în articolele 602-630 Cod Civil;
- l) accesul la Imobilul Întreg dinspre drumurile publice este liber, gratuit și nerestricționat și este asigurat prin drumuri publice de acces și nu este necesară obținerea unor drepturi de trecere sau servitute pentru asigurarea accesului la Imobilul Întreg;
- m) Imobilul Întreg a fost corect identificat și are vecinătățile specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului Imobil inclus în Anexa nr. 1 și nu există cereri din partea unui terț cu privire la granițele Imobilului Întreg sau dispute cu proprietarii învecinați, nu există nicio suprapunere, fie și parțială, cu terenurile învecinate Imobilului Întreg, nu există indicii cu privire la o posibilă suprapunere, fie și parțială, cu

- n) deține capacitatea necesară și îndeplinește toate cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a Imobilului; Vânzătorul nu încalcă vreo prevedere legală care i-ar fi aplicabilă și nici vreo obligație asumată față de vreun terț în legătura cu Imobilul;
- o) a furnizat Cumpărătorului toate și orice informații și documente pe care le deține în legătură cu Imobilul sau care pot influența dezvoltarea Proiectului.

6.2. Vânzătorul răspunde și garantează Cumpărătorul pentru evicțiune și pentru vicii, conform art. 1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil. În plus, Vânzătorul declară că nu are cunoștință de existența unor tulburări de fapt datorate terțelor persoane anterior și până la momentul încheierii prezentului Contract.

6.3. Pentru evitarea oricărui dubiu, efectuarea de către Cumpărător a unui audit juridic nu înlătură și nu limitează garanția Vânzătorului împotriva evicțiunii și a viciilor Imobilului, indiferent dacă Cumpărătorul ar fi putut cunoaște sau a cunoscut cauza evicțiunii sau viciile Imobilului. Vânzătorul declară cu bună credință că toate documentele juridice și tehnice privind Imobilul prezentate Cumpărătorului sunt legale, complete și corespund adevărului.

6.4. Vânzătorul declară că până în prezent a respectat și se obligă să respecte și să se conformeze prevederilor Codului de Conducă LIDL, despre care Vânzătorul a fost informat și care a fost pus la dispoziția Vânzătorului și al cărui conținut îi este cunoscut în întregime prevederilor legilor naționale, inclusiv a legislației penale și anticorupție și a celor aplicabile la nivelul Uniunii Europene și să impună și să asigure respectarea acestora de către toți partenerii, colaboratorii, angajații, împuterniciii săi.

6.5. Vânzătorul se obliga să achite toate (i) Impozitele, taxele și onorariile sau alte cheltuieli în legătură cu Imobilul anterior încheierii prezentului Contract precum și (ii) să își execute integral toate obligațiile ce îi revin în baza contractelor încheiate cu prestatorii de servicii și cu furnizorii de utilități cu privire la Imobil, chiar dacă aceste obligații devin scadente ulterior semnării prezentului Contract dar au o cauză anterioară acestei date, Cumpărătorul neputându-l în niciun mod contractele încheiate cu furnizorii de utilități ai Imobilului.

6.6. Vânzătorul se obligă să facă toate demersurile necesare pentru obținerea (i) Autorizației de Construire pentru Proiect, și (ii) Autorizației pentru realizarea accesului auto, inclusiv de tonaj mare și a virajului, stânga dinspre/înspre DN6, înspre/dinspre Imobilul Întreg, conform planurilor din Anexa nr.2 și să predea Cumpărătorului în original, toate și oricare din documentele eliberate de autoritățile competente în legătura cu acestea.

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

- 7.1. Subscrisa, Lidl România Societate în comandă, în calitate de Cumpărător, declară că am luat la cunoștință de actele de proprietate ale Vânzătorului, acte care mi-au fost înmânate, astăzi, data autentificării prezentului înscris.
- 7.2. Cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de înregistrare ca proprietar al Imobilului la autoritatea legală competentă, în termen de 30 (trezeci) de zile de la data autentificării prezentului Contract.
- 7.3. Onorariul notarial și tariful de întabulare în cartea funciara a prezentului contract sunt în sarcina Cumpărătorului.

8. FORȚA MAJORĂ

- 8.1. Forța majoră exonerează Părțile de răspundere, Părțile nefiind exonerate de răspundere pentru caz fortuit.
- 8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte Părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariția, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 10 (zece) zile de la apariția. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie a României. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte Părți încetarea cauzelor acestea în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.