PARTEA I - TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Articolul 1 – Părțile

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

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

Articolul 2 - Obiectul ofertei

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

Articolul 3 - Locul și momentul încheierii contractului

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

3.2. Oferta se consideră acceptată și Contractul se consideră încheiat în momentul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: (i) plata avansului a fost efectuată de către Cumpărător, (ii) Vânzătorul a confirmat elementele contractuale și (iii) ambele părți au semnat sau au validat Contractul prin oricare dintre modalitățile prevăzute la art. 15.9 (semnătură electronică sau fizică).

3.3. Locul încheierii Contractului este considerat Brașov, la data și ora validării sau semnării sale de către ultima parte.

Articolul 4 - Prețul contractului și modalități de plată

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

4.2. Odată cu acceptarea contractului se va genera o situație financiară care, împreună cu contractul, are rolul de înștiințare de plată (echivalentul unei facturi pro-forma) pentru întreg contractul, iar ea cuprinde toate tranșele de plată a prețului precum și toate obligațiile bănești dintre părți.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

4.3. Situația financiară se transmite Cumpărătorului prin permiterea accesului acestuia la un tabel corespunzător virtual disponibil în cadrul sistemului gestionat de Google numit ”Google Sheets”.

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

4.5. În cazul cesiunii calității de Vânzător, cesionarul preia integral toate drepturile și obligațiile cedentului față de Cumpărător, inclusiv obligația de a recunoaște toate plățile efectuate de Cumpărător până la data cesiunii, indiferent de persoana Vânzătorului care le-a încasat. Noul preț al contractului, care se va înscrie în contractul autentic de vânzare-cumpărare, se calculează ca diferență între prețul total și suma plăților deja efectuate. Cedentul are obligația de a emite documentele fiscale corespunzătoare pentru plățile încasate, potrivit legii, în termen de 90 de zile de la cesiune. Cesionarul va emite o nouă situație financiară în termen de 15 zile de la preluarea contractului. Refuzul cesionarului de a recunoaște plățile anterioare dă dreptul Cumpărătorului de a considera cesiunea inopozabilă față de el și de a cere rezilierea contractului, cu restituirea tuturor sumelor plătite, fără aplicarea Pactului Comisoriu.

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

4.7. Neplata oricăror sume datorate, indiferent dacă acestea reprezintă tranșe de preț ori alte debite datorate potrivit Contractului în termenele prevăzute atrage obligarea Cumpărătorului la plata de penalități de 0,01 % pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, aplicată sumelor neachitate la termen, penalități care nu pot depăși valoarea sumei la care se aplică, conform Legii 72/2013. Fac excepție sumele care fac obiectul Perioadei de Grație Extraordinare activate conform Articolului 7.7.

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

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

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

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

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

4.13. Cumpărătorul este de drept în întârziere de la data scadenței oricărei obligații de orice natură, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile, cu excepția perioadei în care plățile au fost suspendate în mod valabil conform art. 7.7. Cumpărătorul este ținut să facă dovada plăților sale prin prezentarea documentelor de plată în original, oricând vânzătorul, notarul public sau orice autoritate o va solicita.

4.14. Situația în care Cumpărătorul pretinde că nu ar fi primit pe adresa de e-mail înștiințare emisă de Vânzător cu privire la emiterea comunicărilor ori în care acesta refuză în orice fel primirea lor (inclusiv prin ne-accesarea zonei individuale Google Sheet) nu poate fi invocată ca o justificare a neplății integrale ori în termen. Cumpărătorul are obligația de a monitoriza periodic secțiunea individuală din Google Sheets și contul de e-mail indicat în Contract pentru a lua cunoștință de facturile sau înștiințările emise de Vânzător. Notificările sau facturile transmise de Vânzător ori de sistemul e-factura pe adresa de e-mail a Cumpărătorului ori publicate în secțiunea individuală Google Sheets se consideră comunicate în termen de 3 zile lucrătoare de la data transmiterii, respectiv publicării. Cumpărătorul are dreptul de a contesta realitatea sumelor facturate în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării. Neîndeplinirea obligației de a verifica mijloacele de comunicare agreate sau refuzul nejustificat de a primi notificările nu suspendă scadența obligațiilor de plată și nu exonerează Cumpărătorul de răspunderea pentru întârziere.

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

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

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

4.18. Re-facturarea cheltuielilor prevăzute la art. 4.17 se va face de câte ori este posibil la aceeași valoare comunicată de către organele publice ori la aceeași valoare la care respectivii terți au facturat sau vor fi facturat către Vânzător prestarea respectivului serviciu (fără nici un fel de adaos comercial), la care emitentul facturii va calcula și adăuga, dacă este cazul și în conformitate cu cerințele legal, și orice taxe sau impozite aferente, inclusiv taxa pe valoarea adăugată (TVA).

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

4.20. Prezentul contract produce efecte juridice numai de la data încasării de către Vânzător a avansului sau, după caz, a primei tranșe de preț, în contul său bancar. În cazul în care Cumpărătorul nu efectuează plata avansului sau a primei tranșe de preț în termenul prevăzut în Contract, contractul nu se consideră încheiat și nu produce niciun efect juridic între părți, Vânzătorul neavând nicio obligație față de Cumpărător și nefiind ținut să îi restituie vreo sumă, în măsura în care aceasta ar fi fost achitată parțial sau integral, cu excepția cazului în care s-ar dovedi o plată nedatorată. Neplata avansului sau a primei tranșe de preț în termenul stipulat nu angajează răspunderea Vânzătorului sub nicio formă, iar terenul care a făcut obiectul prezentei oferte rămâne liber și poate fi valorificat de către Vânzător către orice terț, fără ca Cumpărătorul să poată invoca vreun drept sau pretenție. Prin excepție, în situația în care Cumpărătorul a achitat avansul sau prima tranșă de preț, dar ulterior nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, se aplică prevederile art. 7.6 lit. h) și art. 5.6, după caz.

4.21. Opțiunea „Vacanța de la Tranșe”: Cumpărătorul are dreptul ca, o singură dată în fiecare an calendaristic de derulare a contractului, să solicite amânarea plății unei singure tranșe lunare de preț (denumită generic „Luna de Vacanță”), fără calcul de

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

penalități și fără activarea Pactului Comisoriu. Activarea se face printr-o simplă solicitare transmisă prin e-mail sau în zona Google Sheets cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de scadența tranșei respective. Tranșa amânată nu este iertată, ci va fi adăugată la finalul graficului de plată în Google Sheets, prelungind durata contractului cu o lună, fără dobânzi sau costuri suplimentare. Acest drept poate fi exercitat doar dacă la momentul solicitării Cumpărătorul este cu plățile la zi.

Articolul 5 – Contractul autentic de vânzare-cumpărare

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

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

5.3. Încheierea unui CVC având ca obiect terenul cu privire la care părțile au încheiat Contractul se poate face doar cu Cumpărătorul. Transferul prezentului contract de către Cumpărător, prin cesiune, novație, subrogație sau prin folosirea oricărui alt instrument juridic către un terț, este permis numai în condițiile excepționale prevăzute la art. 10.3. Orice alt transfer este interzis.

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

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

5.6. Cumpărătorul care, în condițiile emiterii facturii finale, ori a prezenței de mesaje în secțiunea de Google Sheet, ori de e-mailuri de la Vânzător care atestă emiterea facturii finale, ori de e-mailuri primite de la sistemul e-factura, nu se prezintă la biroul notarului public în termen maxim de 12 luni de la data emiterii facturii finale de către Vânzător pentru semnarea CVC de transfer pe numele său va achita cu titlul de penalitate o sumă de 3% din prețul total (fără TVA). Dacă după alte 12 luni Cumpărătorul refuză să se prezinte la notar și să încheie un CVC valabil acesta va fi obligat să achite încă 3% cu titlul de penalități. După trecerea a încă 12 luni în care Cumpărătorul nu se prezintă la biroul notarial și/sau refuză semnarea unui CVC, toate sumele achitate anterior ca preț de către Cumpărător se vor transforma în penalități pe care Vânzătorul le va aplica imediat. În acest caz Imobilul se consideră abandonat de către Cumpărător; imobilul va putea fi vândut de către Vânzător unui alt terț imediat, fără ca Cumpărătorul să aibă vreo pretenție asupra oricărei sume obținute de către Vânzător sau asupra terenului.

5.7 Factura finală se consideră comunicată Cumpărătorului la momentul: a) emiterii și transmiterii în sistemul RO e-Factura (dovada ANAF face dovada transmiterii); sau b) transmiterii pe adresa de e-mail indicată de Cumpărător, dovada fiind înregistrările serverului SMTP; sau c) publicării în zona Google Sheets a Cumpărătorului, dovada fiind istoricul versiunilor. În toate aceste cazuri, simpla emitere a facturii, indiferent dacă a fost citită sau nu efectiv de Cumpărător, este suficientă pentru începerea curgerii termenelor prevăzute la art. 5.1 și 5.6. Cumpărătorul nu poate invoca necunoașterea sau neprimirea facturii pentru a întârzia sau a se sustrage obligațiilor contractuale.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

Articolul 6 - Declarațiile și garanții ale părților

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

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

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

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

6.5. În situația în care, ulterior încheierii prezentului, Vânzătorul pierde, în tot sau în parte, dreptul de proprietate asupra imobilului, fără ca această pierdere să fie determinată de un act juridic voluntar al acestuia încheiat în frauda sau cu încălcarea obligațiilor asumate față de Cumpărător, inclusiv, fără a se limita la, ca urmare a unei executări silite sau fiscale, a unei proceduri de executare demarate de un creditor, a unei exproprieri, a unui act administrativ sau a unei hotărâri judecătorești, Vânzătorul nu va fi considerat, prin simpla producere a unui asemenea eveniment, în culpă contractuală pentru imposibilitatea ulterioară de a încheia contractul autentic de vânzare-cumpărare. Într-o asemenea situație, Vânzătorul va depune, în măsura în care acest lucru este rezonabil și legal posibil, diligențe pentru identificarea și oferirea unei soluții alternative, inclusiv, după caz, a unui imobil echivalent, fără ca această obligație de diligență să reprezinte o garanție privind obținerea unui asemenea imobil. În cazul în care Cumpărătorul dobândește ulterior dreptul de proprietate asupra aceluiași imobil printr-un terț, inclusiv prin adjudecare în cadrul unei proceduri de executare silită sau fiscală, obligația Vânzătorului de a transmite dreptul de proprietate asupra imobilului se consideră stinsă prin realizarea obiectului urmărit prin prezentul, iar dispozițiile art. 6.10 și art. 7.5 se aplică în mod corespunzător.

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

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

6.8. Cumpărătorul se obligă să plătească începând cu data generării contractului și până la data CVC toate taxele și impozitele legate de teren (prin refacturare de către Vânzător, care le achită direct autorității publice), precum și impozitele și taxele ce vor fi introduse de legiuitor, în integralitatea lor și la termenele prevăzute de legislație, inclusiv penalități, majorări și amenzi de orice fel, dacă va fi cazul.

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

6.10. Cumpărătorul declară că își asumă de la data generării prezentului contract integralitatea riscurilor legate de proprietatea asupra bunului, la limita maximă permisă de lege. Cumpărătorul declară că înțelege și acceptă că, până la încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare și transferul dreptului de proprietate, imobilul rămâne în proprietatea Vânzătorului și că asupra acestuia pot interveni, în condițiile legii, evenimente juridice sau materiale independente de voința Vânzătorului. În limitele permise de lege, Cumpărătorul își asumă riscul economic rezultat din asemenea evenimente, cu excepția situațiilor în care acestea sunt provocate cu intenție sau prin încălcarea culpabilă a obligațiilor contractuale de către Vânzător. În mod expres, în cazul în care, înainte de încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare, Cumpărătorul dobândește, în mod legal și independent de voința Vânzătorului, dreptul de proprietate asupra aceluiași imobil de la un terț, indiferent de modalitatea juridică a dobândirii, inclusiv prin adjudecare în cadrul unei proceduri de executare silită sau fiscală, părțile recunosc că obiectul economic principal al prezentei Promisiuni, respectiv dobândirea de către Cumpărător a dreptului de proprietate asupra imobilului, a fost realizat.
În această situație:
a) Vânzător nu mai este ținut în a încheia contractul autentic de vânzare-cumpărare cu Cumpărător ajuns deja deținător al dreptului de proprietate asupra imobilului;
b) sumele achitate anterior de Cumpărător în temeiul prezentei Promisiuni nu sunt considerate, prin simplul fapt al dobândirii proprietății prin terț, prejudiciu sau sumă datorată de Vânzătorului cu titlu de despăgubire;
c) diferența dintre prețul convenit prin prezenta Promisiune și orice sumă achitată de Cumpărător pentru dobândirea proprietății de la terț reprezintă exclusiv rezultatul operațiunii juridice încheiate cu acel terț și nu generează, prin ea însăși, un drept de creanță împotriva Vânzătorului;
d) orice avantaj economic rezultat din dobândirea imobilului la un preț inferior celui prevăzut în prezenta Promisiune aparține exclusiv Cumpărătorului.
Prezenta asumare a riscului nu operează în cazul în care pierderea imobilului sau imposibilitatea executării obligațiilor Vânzătorului este rezultatul intenției sau al unei culpe grave a acestuia, în măsura în care legea nu permite excluderea ori limitarea răspunderii într-o asemenea situație.
e) în situația prevăzută de prezentul articol, părțile convin în mod expres că plățile efectuate anterior de Cumpărător în executarea prezentului document rămân dobândite de Vânzător și nu sunt supuse restituirii exclusiv ca urmare a pierderii ulterioare a dreptului de proprietate asupra imobilului și a dobândirii acestuia de către Cumpărător de la un terț, inclusiv prin adjudecare în cadrul unei proceduri de executare silită sau fiscală.
Cumpărătorul declară că acceptă în mod expres această alocare contractuală a riscului și că dobândirea ulterioară a proprietății asupra aceluiași imobil de la terț nu constituie, prin ea însăși, un temei pentru restituirea totală sau parțială a sumelor anterior achitate către Vânzător.

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

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

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

6.14. Predarea folosinței faptice a terenului către Cumpărător se face la încasarea avansului (sau a primei tranșe de preț), prezentul contract ținând loc de proces-verbal de predare-primire. Începând cu această dată, Cumpărătorului îi revin dreptul de a folosi terenul și obligațiile de întreținere a acestuia. Transferul dreptului de proprietate și punerea în posesie de drept se vor realiza la momentul semnării contractului autentic de vânzare-cumpărare.

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

6.16. Cumpărătorul înțelege să preia toate obligațiile beneficiarului (inițiatorului, dezvoltatorului, investitorului sau transferate în vreun fel asupra Vânzătorului) din Planul de Urbanism Zonal, așa cum sunt ele definite de cadrul legal și prevăzute de PUZ (reglementări urbanistice, prevederi ale memoriilor de specialitate - geologice, topografice, de instalații, de alimentare cu apă, gaz, curent, evacuarea deșeurilor menajere și canalizare, amenajări de drumuri de acces, servituți de orice fel, lățimi de drumuri, etc.) sau din alte acte prezente sau viitoare emise de către orice autoritate publică competentă, ale căror prevederi se obligă să le respecte întocmai. În acest sens Cumpărătorul nu poate invoca niciun fel de pretenție de nicio natură cu privire la neîndeplinirea pe parcursul contractului a vreunui element din PUZ și declară că acceptă situația urbanistică actuală. Cumpărătorul înțelege și acceptă în mod expres faptul că Vânzătorul nu este un dezvoltator imobiliar, ci un simplu deținător al unui imobil teren situat în intravilan, care face obiectul prezentului în interiorul unei simple operațiuni de vânzare-cumpărare, fără a exista nicio obligație expresă sau implicită de dezvoltare a lotizării.

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

6.18. Vânzătorul recomandă Cumpărătorului ca acesta să facă demersurile necesare pentru obținerea certificatului de urbanism de înstrăinare în ultimele 6-12 luni din derularea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare pe cheltuiala sa. Dacă, pe parcursul derulării prezentului contract, apar anumite modificări legislative care instituie obligativitatea acestei actualizări, această obligație cade în sarcina Cumpărătorului, care va suporta toate costurile aferente operațiunii.

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

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

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

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

6.23. Vânzătorul nu își asumă în niciun fel nicio obligație implicită sau explicită de executarea a vreunei lucrări de curățare a parcelei de vegetația nedorită, ori de amenajare ori de întreținere a oricăror drumuri de acces la parcela de teren care face obiectul acestui contract (drumuri care sunt în domeniul public). Vânzătorul nu va executa și nici finanța în niciun fel orice lucrări de aducere a utilităților (gaz, curent, apă potabilă sau menajeră ori canalizare) la marginea lotizării sau pe parcela de teren care face obiectul acestui contract. Dotarea terenului cu utilități cade integral în sarcina exclusivă a Cumpărătorului, pe riscul și cheltuiala sa, la orice moment o dorește el, în mod colectiv (împreună cu ceilalți proprietari de teren din dezvoltarea urbanistică

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

incipientă, în cadrul Asociației de Proprietari - dacă aceasta există și are activitate în acest sens) sau în mod individual. Terenul se transferă de către Vânzător Cumpărătorului conform celor stabilite în Contract în starea în care se găsește el la momentul transferului, în dimensiunile și limitele de hotar din extrasul de carte funciară, situație pe care atât Vânzătorul și Cumpărătorul o cunosc și o acceptă.

Articolul 7 - Răspunderea părților și Pactul Comisoriu

7.1. Părțile declară, în mod expres și cu bună-credință, că încheie prezentul contract cu intenția fermă și irevocabilă de a-l executa integral, în vederea perfectării, la termen, a contractului autentic de vânzare-cumpărare având ca obiect imobilul - teren identificat în prezentul document. Prin semnarea prezentului antecontract, părțile își asumă angajamentul reciproc de a depune toate diligențele necesare pentru îndeplinirea condițiilor și împlinirea termenelor prevăzute de prezentul contract, astfel încât transferul dreptului de proprietate să se realizeze în condiții de legalitate și certitudine juridică.

7.2. În interpretarea părților, Pactul Comisoriu reprezintă clauza cu caracter de sancțiune aplicabilă de către Vânzător Cumpărătorului, care permite Vânzătorului să declare rezoluțiunea imediată a Contractului în urma constatării intervenției unei cauze de aplicare a pactului comisoriu, fără sesizarea instanței sau arbitraj, fără somație, fără punere în întârziere, fără nicio notificare suplimentară, sau fără altă formalitate ori comunicare din partea Vânzătorului, acesta reținând cu titlul de penalități civile toate sumele încasate până la momentul intervenirii Pactului Comisoriu.

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

7.4. În situația aplicării Pactului Comisoriu, în cazul în care legea aplicabilă o permite / solicită, Vânzătorul va putea storna (dacă au fost emise) toate facturile fiscale emise până la data încetării Contractului odată cu emiterea unei facturi de penalități pentru suma deja achitată de Cumpărător până atunci, factură care se consideră acceptată de către Cumpărător prin simplă emitere de către Vânzător în condițiile art. 5.7.

7.5. În cazul în care, după îndeplinirea de către Cumpărător a tuturor obligațiilor sale contractuale, Vânzătorul refuză sau omite, din culpa sa, să își îndeplinească obligația de a încheia contractul autentic de vânzare-cumpărare, Cumpărătorul va putea exercita drepturile și remediile prevăzute de legislația aplicabilă pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale. În cazul în care neexecutarea obligației de încheiere a contractului autentic este determinată de pierderea dreptului de proprietate asupra imobilului în condițiile prevăzute la art. 6.5 și nu este rezultatul unei fapte săvârșite cu intenție sau al unei culpe grave a Vânzătorului, dispozițiile prezentului articol privind neexecutarea culpabilă nu sunt aplicabile. În cazul în care Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra aceluiași imobil printr-un terț, inclusiv prin adjudecare în cadrul unei proceduri de executare silită sau fiscală, se aplică în mod exclusiv dispozițiile art. 6.5 și 6.10, iar dobândirea proprietății asupra imobilului nu generează, prin ea însăși, un drept al Cumpărătorului la plata unor despăgubiri, penalități sau diferențe de preț din partea Vânzătorului.

7.6. Reprezintă Cauze de Aplicare a Pactului Comisoriu următoarele:

a) dizolvarea silită ori voluntară a Cumpărătorului sau încetarea existenței acestuia ca persoană juridică sau încetarea activității sale economice, în măsura în care nu este posibilă continuarea Contractului cu succesorii în drepturi și obligații ai acestuia ori atunci când aceștia nu îndeplinesc condițiile și procedurile impuse de a contracta;
b) mutarea sediului Cumpărătorului persoana juridica sau a reședinței Cumpărătorului persoană fizică, ori pierderea de către Cumpărător a calității de cetățean al unui stat cu rezultatul modificării naționalității sale într-una căreia nu îi este permisă dobândirea sau deținerea de terenuri pe teritoriul României;
c) începerea urmăririi penale împotriva Cumpărătorului sau reprezentantului său care a semnat Contractul, cu privire la fapte în legătură cu încheierea Contractului;
d) decesul Cumpărătorului persoană fizică sau limitarea capacității sale de exercițiu în măsura în care nu este posibilă transmiterea către succesorii legali sau testamentari ai defunctului a drepturilor și obligațiilor din Contract în termen de 180 zile de la data decesului;
e) întârzierea în îndeplinirea oricărei obligații asumate cu mai mult de 60 zile calendaristice, cu excluderea perioadei în care plățile au fost suspendate în mod valabil prin activarea mecanismului prevăzut la art 7.7. cumpărătorul fiind ținut să reia plățile imediat la data încetării suspendării.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

f) furnizarea de informații false Vânzătorului cu privire la aspecte care, dacă ar fi fost cunoscute de către Vânzător, ar fi dus la refuzul acestuia de a încheia Contractul;
g) intrarea unei din persoanele juridice implicate în contract în procedura insolvenței ori a falimentului, cu excepția situației în care imobilul obiect al Contractului este declarat de judecătorul-sindic ca având o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare – în această situație Vânzătorul va depune cu bună credință diligențele pentru a asigura desfășurarea în continuare a Contractului, cu finalitatea transferului dreptului de proprietate către Cumpărător sau o persoană indicată de către judecătorul sindic, dar numai ulterior și în condițiile plății integrale a prețului.
h) neîndeplinirea la termenele stabilite a obligației de plată a tranșelor de preț ori a taxelor și impozitelor prevăzute în contract, ori a oricăror sume facturate de către Vânzător în temeiul prevederilor prezentelor termene și condiții timp de oricare două luni (consecutive sau chiar ne-consecutive) sau depășește termenul de plată a tranșei de preț sau oricărei sume datorate, ori a taxelor și impozitelor cu mai mult de 30 zile peste data scadenței, cu excluderea perioadei în care plățile au fost suspendate în mod valabil prin activarea mecanismului prevăzut la art. 7.7., Cumpărătorul fiind ținut să reia plățile imediat la data încetării suspendării.

i) în situația în care, deși s-a achitat integral prețul și Cumpărătorul a fost notificat de Vânzător spre prezentare la un birou notarial, Cumpărătorul nu s-a prezentat, caz în care se aplică sancțiunile prevăzute la art. 5.6.
j) în situația în care Cumpărătorul notificat prin emiterea facturii finale, sau prin trimiterea unui mesaj pe adrese de e-mail, ori menționat în zona Google Sheets, nu se prezintă în intervalul de timp menționat la art. 5.6 la biroul notarului public pentru semnarea CVC sau situația în care, deși el se prezintă, nu semnează CVC din orice motiv (inclusiv invocarea lipsei disponibilităților bănești pentru plata onorariului notarial ori a taxelor aferente transferului de proprietate).
k) alte situații identificate explicit în cuprinsul prezentului document cuprinzând termeni și condiții.

7.7 Mecanismul de protecție socială și redresare financiară a Cumpărătorului (Perioada de Grație Extraordinară)

a) În spiritul bunei-credințe și ca răspuns la eventualele dificultăți financiare neprevăzute pe care Cumpărătorul le-ar putea întâmpina pe parcursul derulării prezentului contract, Vânzătorul acordă Cumpărătorului dreptul exclusiv de a solicita și de a beneficia de o singură perioadă de suspendare temporară a obligațiilor de plată (tranșe de preț, impozite refacturate sau penalități), numită în continuare „Perioadă de Grație Extraordinară”, pentru o durată de maximum 6 (șase) luni de zile consecutive.

b) Pentru a activa în mod valabil Perioada de Grație Extraordinară și a evita aplicarea sancțiunilor contractuale, Cumpărătorul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții procedurale:

b.1.) Să transmită Vânzătorului o notificare scrisă și motivată, prin e-mail, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data scadenței următoarei tranșe de preț pentru care se solicită suspendarea;

b.2.) Să fi derulat contractul fără incidente majore de plată anterior solicitării și să fi achitat integral cel puțin primele 6 (șase) tranșe lunare de preț (rate) consecutive de la data încheierii contractului;

b.3.) Să indice în mod expres durata solicitată pentru suspendare (între 1 și maximum 6 luni).

c) Efectele Activării Perioadei de Grație: Pe întreaga durată aprobată a Perioadei de Grație Extraordinare:

c.1.) Se suspendă de drept obligația Cumpărătorului de a achita tranșele lunare de preț (ratele) scadente în acest interval;

c.2.) Nu se aplică și nu se execută Pactul Comisoriu prevăzut la Articolul 7, nicio cauză de rezoluțiune bazată pe neplată în acest interval neputând fi invocată de către Vânzător;

c.3.) Nu se calculează și nu se acumulează penalități de întârziere (prin derogare de la art. 4.7) pentru sumele a căror plată a fost suspendată în mod valabil;

c.4.) Cumpărătorul își păstrează neatins dreptul de folosință faptică asupra imobilului, dobândit conform art. 6.14.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

d) Stingerea și Recuperarea: La expirarea perioadei aprobate (de maximum 6 luni), Perioada de Grație Extraordinară încetează automat de drept, iar contractul reintră în regimul normal de executare. Sumele a căror plată a fost suspendată vor fi redistribuite în mod egal pe parcursul tranșelor rămase din contract sau, la alegerea Cumpărătorului exprimată în scris, vor prelungi durata totală a contractului cu numărul de luni aferent suspendării, prin decalarea corespunzătoare a Datei estimate a CVC autentic, reflectată în tabelul virtual Google Sheets, fără a se percepe comisioane sau dobânzi. Pentru sprijinirea Cumpărătorului, Vânzătorul va introduce o notificare de curtoazie în secțiunea Google Sheets cu 15 zile calendaristice înainte de încetarea Perioadei de Grație, reamintind data reluării plăților.

e) Dreptul de a solicita și beneficia de Perioada de Grație Extraordinară poate fi exercitat o singură dată pe întreaga durată de derulare a prezentului contract de către Cumpărător, cu excepția situației în care solicitarea inițială a fost pentru o perioadă mai mică de 6 luni, caz în care Cumpărătorul mai poate formula o singură solicitare ulterioară, pentru lunile rămase neutilizate din plafonul total de 6 luni.

f) Protecția Socială în caz de Evenimente Majore de Viață: În cazul în care Cumpărătorul se confruntă cu pierderea involuntară a locului de muncă (șomaj) sau cu o incapacitate temporară de muncă mai mare de 30 de zile (din cauze medicale dovedite), perioada de suspendare prevăzută la prezentul articol se poate activa imediat, de urgență, prin notificare efectuată de Cumpărător, cu transmiterea documentelor doveditoare (decizia AJOFM, concediu medical etc.). În aceste cazuri specifice, Vânzătorul se obligă ca în primele 3 luni ale suspendării să nu refactureze Cumpărătorului nici eventualele cheltuieli de conservare sau impozite prevăzute la art. 4.17, acestea urmând să fie decontate abia la reluarea activității contractuale, oferind Cumpărătorului o plasă de siguranță completă pentru redresare.

Articolul 8 - Forța majoră

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

8.2. Partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspundere privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în măsura notificării celeilalte părți în scris, în termenele și condițiile prevăzute mai jos.

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

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

8.5. Lipsa lichidităților ori dificultăți financiare ale Cumpărătorului, datorate oricăror cauze nu pot fi invocate ca motiv de forță majoră. Deși lipsa lichidităților nu constituie forță majoră, Cumpărătorul are la dispoziție mecanismul de protecție și suspendare prevăzut în mod expres la articolul 7.7

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

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

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

Articolul 9 - Modificarea contractului

9.1. Cu excepția prevederilor de la art. 9.3 modificarea clauzelor contractuale se poate face ulterior semnării sale, prin convenția părților, consemnată prin act adițional semnat de părțile contractante.

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

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

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

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

În cazul în care Cumpărătorul nu a optat pentru niciuna dintre variantele ante menționate în termen de 30 zile de la transmiterea de către Vânzător a mesajului fie printr-un e-mail, fie prin publicare în secțiunea dedicată a Google Sheet, părțile acceptă și declară în mod expres că acest lucru valorează acceptare tacită a modificărilor aduse prezentei oferte de a contracta.

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

9.5. Cu excepția articolelor 9.2, 9.3 și 9.4 de mai sus, niciuna din părți nu poate modifica unilateral în nici un fel valoarea tranșelor lunare de preț prevăzute în contract, tranșe ce nu depind de nici un fel de indicator și sunt stabilite definitiv și irevocabil prin prevederile prezentului contract. Prețul terenului este achitat în tranșe egale, denumite generic „rate” în comunicările comerciale de pe Site. Părțile convin că această denumire este utilizată exclusiv pentru facilitarea înțelegerii comerciale și are semnificația juridică de „tranșe de preț” în cadrul unei vânzări-cumpărări civile. Această modalitate de plată nu constituie o operațiune de creditare, nu implică dobânzi, comisioane, DAE sau alte costuri specifice produselor financiare.

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

Articolul 10 - Cesiunea drepturilor și obligațiilor părților

10.1. Ca regulă generală, Cumpărătorul nu poate transmite prin cesiune sau sub orice altă formă drepturile și obligațiile ce-i revin în temeiul prezentului contract (incluzând aici orice închiriere, subînchiriere, asociere în participațiune ori alte forme de asociere etc.), fără acordul prealabil, expres și formulat în scris al Vânzătorului.

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

10.3. Totuși, în cazul excepțional al obținerii unui acord favorabil de cesiune din partea Vânzătorului, cedentul (Cumpărătorul

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

inițial) va rămâne răspunzător în solidar față de vânzător pentru îndeplinirea obligațiilor asumate prin Contract, împreună cu cesionarul (Cumpărătorul nou), fără a putea invoca față de Vânzător beneficiul de discuțiune. Cesiunea aprobată în mod excepțional de Vânzător se va face în toate cazurile cu plata imediată de către Cumpărător a unui cost administrativ de transfer, în cuantum dat de contravaloarea a 250 EUR. În cazul în care cesiunea calității de Cumpărător se realizează către soț/soție sau rude de gradul I ale Cumpărătorului inițial, cu condiția transmiterii documentelor doveditoare stării civile costul administrativ de transfer se reduce la suma de 50 EUR.

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

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

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

Articolul 11 - Soluționarea litigiilor

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

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

11.3. Soluția dată de Curtea de Arbitraj este definitivă.

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

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

Articolul 12 – Notificări

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

12.2. Notificările verbale sau cele telefonice nu sunt luate în considerare dacă nu sunt confirmate ori consemnate ulterior prin

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

oricare din modalitățile de la art. 12.1. Notificările verbale neconfirmate în scris sau pe adresa de e-mail nu angajează și nu sunt valabile în nicio situație. Notificările trimise pe adresa de e-mail indicată de Cumpărător se consideră valabil îndeplinite la momentul transmiterii mesajului de pe serverul Vânzătorului, iar dovada trimiterii se face prin înregistrările serverului SMTP, inclusiv header-ele complete ale mesajului și ID-ul unic de transmitere. Simpla neridicare a mesajului, blocarea expeditorului, returnarea mesajului sau orice altă împrejurare care împiedică luarea la cunoștință de către Cumpărător nu exonerează acesta de efectele notificării.

12.3. Părțile au obligația de a menține o adresă de e-mail funcțională și de a verifica zilnic căsuța poștală. Vânzătorul nu are obligația de a dovedi citirea efectivă a e-mailului trimis Cumpărătorului, ci doar transmiterea acestuia la adresa indicată. Schimbarea sediului sau domiciliului ori a adresei de e-mail a uneia dintre părți poate fi opusă celeilalte părți numai după notificare prealabilă.

Articolul 13 - Modelul Contractului de Vânzare Cumpărare - CVC

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

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

Articolul 14 - Regimul juridic al construcțiilor edificate pe teren

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

14.2. Începerea demersurilor privind ridicarea construcțiilor se va putea face numai după derularea fără incidente a 36 luni calendaristice din contract și plata a cel puțin 25% din prețul total, timp în care cumpărătorul și-a îndeplinit întocmai și la timp toate obligațiile contractuale până la acel moment, a achitat toate sumele la zi și la termenele stabilite.

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

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

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

14.6. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze și să nu greveze în nici un fel cu sarcini terenul și nici construcția ce va fi edificată pe acesta, fără acordul prealabil și expres al Vânzătorului; în acest sens, Vânzătorul poate înscrie în Cartea Funciară oricând dorește (anterior sau ulterior oricăror alte notări în Cartea Funciară) o intenție de ipotecă ori ipotecă asupra construcției și / sau o interdicție de grevare, care, la latitudinea Vânzătorului, se va putea reînnoi sau menține până la finalizarea Contractului, cu condiția ca o astfel de înscriere să nu împiedice sau să nu îngrădească dreptul Cumpărătorului de a nota promisiunea bilaterală în condițiile art. 15.6.

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

14.8. În vederea protejării interesului Vânzătorului asupra terenului până la transferul dreptului de proprietate, în ipoteza în care Cumpărătorul dorește să demareze lucrări de construire, acesta se obligă să notifice Vânzătorul și să asigure menținerea contractului în condiții de echilibru financiar, demonstrând capacitatea de a finaliza obligațiile de plată asumate prin prezentul contract

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

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

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

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

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

Articolul 15 - Alte clauze

15.1. În afara cazurilor menționate expres, nici Vânzătorul și nici Cumpărătorul nu pot denunța unilateral contractul, sub sancțiunea plății de către partea în culpa de daune materiale a căror valoare nu va putea fi mai mică decât valoarea totală a prețului datorat în temeiul Contractului, la care se adaugă toate prejudiciile directe și indirecte suferite.

15.2. Cumpărătorul este pus de drept în întârziere în cazul în care întârzie executarea oricărei obligații prevăzute de prezentele termene și condiții, astfel că Vânzătorul este scutit de formularea și comunicarea oricărei notificări sau proceduri prealabile către cumpărător, cu excepția obligațiilor de plată suspendate în mod valabil în condițiile art. 7.7.

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

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

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

15.6. Contractul poate fi notat de către Cumpărător în evidențele de Carte Funciara, pe riscul și cheltuiala sa în următoarele condiții:
a) au trecut cel puțin 36 luni calendaristice de la data semnării sale;
b) Cumpărătorul a obținut de la Vânzător o dovadă privind achitarea a cel puțin a 25 % din totalul prețului;
c) Cumpărătorul a înștiințat prealabil Vânzătorul cu minimum 60 zile lucrătoare înainte de înregistrarea cererii de notare la OCPI
d) toate obligațiile contractuale s-au executat la timp și pentru toate sumele scadente pe toată durata celor 36 luni menționate.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

15.7. Încălcarea oricărei prevederi de la art. 15.6 de către Cumpărător reprezintă o Cauză de Aplicare a Pactului Comisoriu și dă dreptul Vânzătorului de a încasa imediat de la cumpărător o penalitate de 10% din prețul total al Contractului.

15.8. Prezentele termene și condiții reprezintă o ofertă valabilă pe toată perioada în care aceasta este publicată pe Site. Oferta poate fi modificată de Vânzător în orice moment, înainte de acceptarea acesteia de către Cumpărător, prin simpla publicare a unei versiuni modificate pe Site, fără nicio altă formalitate sau notificare prealabilă. Vânzătorul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral și discreționar, în totalitate sau în parte, orice element al ofertei, inclusiv, dar fără a se limita la: prețul, termenele de plată, numărul de tranșe, valoarea tranșelor, condițiile de contractare, comisioane, taxele, alte condiții, etc. Orice modificare a ofertei devine efectivă și obligatorie pentru toți potențialii Cumpărătorii care nu au acceptat încă oferta, la momentul publicării versiunii modificate pe Site. Cumpărătorul are obligația de a verifica periodic Site-ul pentru a lua cunoștință de eventualele modificări ale ofertei. După acceptarea ofertei de către Cumpărător și încheierea contractului, modificările se realizează conform art. 9.

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

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

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

15.12. În limitele maxime permise de legislația aplicabilă menționată în prezentul contract, Cumpărătorul se obligă să nu invoce și să se abțină de la exercitarea oricărui drept prevăzut de legislația unor terțe jurisdicții (alte state decât România) care ar afecta, integral sau parțial, drepturile Vânzătorului stabilite în prezentele termene și condiții. Orice drepturi conferite Cumpărătorului de normele imperative, naționale sau europene, vor fi exercitate exclusiv cu bună-credință, cu respectarea echilibrului contractual și fără a viza prejudicierea abuzivă a Vânzătorului.

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

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

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

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

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

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

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

Articolul 16 – Documente puse la dispoziție de către Vânzător

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

a. schița imobilului, cu precizarea datelor de identificare ale acestuia: număr Carte Funciară, număr top (cadastral), suprafața din acte, categoria de folosință. La imobilele înscrise în sistemul e-terra schița este parte integrantă din extrasul de CF

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

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

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

Articolul 17 – Forme asociative

17.1 Cumpărătorul cunoaște și acceptă intenția Vânzătorului de a promova funcționarea asociației de proprietari formată în zona în care se găsesc parcelele de teren - Strop de Cer sau La Dumbrava (denumită în continuare ”Asociația”).

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

17.3 Cumpărătorul este în principiu de acord cu participarea sa financiară viitoare la toate costurile și eforturile presupuse de acțiunile de la punctul 17.2, incluzând aici: curățarea drumurilor de vegetația nedorită, deszăpezirea și asigurarea accesului la parcele în orice condiții, curățarea, amenajarea și repararea drumurilor de acces (inclusiv a celor publice), curățarea parcelelor de vegetația supărătoare pentru vecini (mărăcini, buruieni etc.), paza și protecția zonei, echiparea utilitară a terenului, amenajarea drumurilor de incintă, etc. într-o limită ce va fi decisă de către Asociație. Acest acord la Cumpărătorului nu este irevocabil.

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

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

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

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

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

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

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

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

18.7 În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 (GDPR) și ale legislației naționale conexe privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date, Cumpărătorul are următoarele drepturi privind colectarea și prelucrarea datelor sale personale:
a) Dreptul la informare (art. 13 și 14 din GDPR): dreptul de a primi informații clare, transparente și ușor de înțeles cu privire la modul în care datele sale sunt utilizate.
b) Dreptul de acces (art. 15 din GDPR): dreptul de a obține o confirmare din partea Vânzătorului că prelucrează sau nu datele sale cu caracter personal și, în caz afirmativ, acces la datele respective.
c) Dreptul la rectificare (art. 16 din GDPR): dreptul de a solicita corectarea fără întârzieri nejustificate a datelor cu caracter personal inexacte sau completarea celor incomplete.
d) Dreptul la ștergerea datelor („dreptul de a fi uitat”) (art. 17 din GDPR): dreptul de a obține ștergerea datelor sale în cazurile prevăzute de lege (de exemplu, când datele nu mai sunt necesare pentru scopurile pentru care au fost colectate).
e) Dreptul la restricționarea prelucrării (art. 18 din GDPR): dreptul de a solicita limitarea prelucrării datelor în anumite condiții specifice.
f) Dreptul la portabilitatea datelor (art. 20 din GDPR): dreptul de a primi datele personale într-un format structurat, utilizat în mod curent și care poate fi citit automat, și de a le transmite altui operator.
g) Dreptul la opoziție (art. 21 din GDPR): dreptul de a se opune prelucrării datelor sale atunci când prelucrarea se bazează pe interesul legitim al Vânzătorului sau în scop de marketing direct.
h) Dreptul de a se adresa justiției și autorității de supraveghere: dreptul de a depune o plângere la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (ANSPDCP) sau de a introduce o acțiune în justiție.

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

18.9 Drepturile și obligațiile asumate de către Cumpărător vor produce efecte și în privința succesorilor săi.
18.10 Încărcarea unui act de identitate în secțiunea de pe Site ori trimiterea sa pe adresa de e-mail a Vânzătorului reprezintă acceptul expres, clar și neechivoc al Cumpărătorului, oferit către Vânzătorul, de a prelucra și utiliza datele sale personale conform celor de mai sus.

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

18.11 Cumpărătorul are dreptul de a mandata în mod expres Vânzătorul și de a îi solicita acestuia ca datele personale ale Cumpărătorului (incluzând aici copie după actul de identitate, contractul cu toate clauzele sale, facturile emise de Vânzător pe numele Cumpărătorului, dovezile de plată pentru fiecare decontare făcută din contul Cumpărătorului, etc) să fie trimise pe cale electronică (email) notarului public în scopul semnării unui contract de vânzare cumpărare pentru transferul dreptului de proprietate către Cumpărător, conform legii. Cumpărătorul își va exprima în scris exercitarea acestui drept, conform art. 42 din Regulamentul 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (denumit în continuare "Regulamentul" sau "GDPR"). Dacă Cumpărătorul nu dorește să își exercite acest drept, el se obligă să organizeze pe riscul și cheltuiala sa procesul de vânzare-cumpărare la notarul public desemnat de Vânzător.

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

18.13 Contractul se va păstra integral în formă arhivată pentru perioada minimă cerută de lege după data ultimei acțiuni efectuate de oricare dintre părți. După această perioadă, la solicitarea Cumpărătorului el poate fi șters, în virtutea dreptului de a fi uitat, prevăzut de Regulament.

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

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

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

18.17 Adresă de contact GDPR

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

Articolul 19 – Cheltuieli necuprinse direct în prețul terenului.

19.1. În afara prețului terenului, cumpărătorul va achita anual și impozitul pe teren (prin refacturare de către Vânzător, după ce acesta îl achită directă către Primăria UAT respectiv), așa cum este el calculat potrivit prevederilor Codului Fiscal din fiecare an, iar Vânzătorul își va achita independent toate celelalte obligații fiscale în termenele legale, astfel încât terenul obiect al contractului să fie neafectat de nicio sarcină fiscală.

Articolul 20 - Procedura de contractare

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

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

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

20.3. După încasarea avansului, Vânzătorul va verifica elementele contractuale și va semna Contractul în termen de 2 zile lucrătoare. Contractul se consideră încheiat la data la care ultima parte (Vânzătorul sau Cumpărătorul, după caz) a semnat sau a validat documentul conform procedurilor agreate, moment care marchează nașterea obligațiilor contractuale pentru ambele părți.

Articolul 21 – Plata anticipată integrală, condiții de exercitare și discountul progresiv

21.1. Condiții cumulative de exercitare.
Opțiunea de plată anticipată integrală și accelerare a transferului notarial al dreptului de proprietate poate fi activată de Cumpărător exclusiv după îndeplinirea cumulativă a următoarelor două condiții suspensive:
a) Condiția de maturitate a contractului: Să fi trecut o perioadă de minimum 12 (douăsprezece) luni de la data semnării prezentului Contract, iar Cumpărătorul să fi achitat la scadență cel puțin 12 tranșe lunare consecutive de preț, fiind cu toate obligațiile financiare la zi;
b) Condiția de proprietate tabulară a Vânzătorului: Vânzătorul să fi finalizat procedurile cadastrale și administrative necesare și să fie înscris ca proprietar tabular în Cartea Funciară a imobilului teren ce formează obiectul prezentului contract. În măsura în care la împlinirea termenului de 12 luni Vânzătorul nu deține încă intabularea în Cartea Funciară, dreptul de lichidare anticipată rămâne suspendat și devine exigibil de drept imediat la data la care intabularea dreptului de proprietate pe numele Vânzătorului este finalizată și comunicată Cumpărătorului.

21.2. Modalitatea de calcul a discountului progresiv.
În ipoteza îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 21.1, Cumpărătorul beneficiază de un discount comercial proporțional calculat în funcție de numărul de tranșe lunare parcurse, prin amortizarea liniară a facilității de eșalonare, conform formulei:
• Prețul de Referință Inițial (P_ref) – reprezintă prețul convenit între părți pentru achiziția imobilului la plată integrală imediată, stipulat expres în Partea a II-a a prezentului contract;
• Prețul Total în Rate pe 10 ani (P_total) – reprezintă valoarea contractuală totală pe 120 de luni, stipulată în Partea a II-a (compusă din 120 tranșe lunare de preț, fără avans inițial: 120 × Tranșa lunară);
• Prețul Efectiv Total la luna lichidării „m” (P_efectiv(m)) se determină după formula:
P_efectiv(m) = P_ref + [(m / 120) × (P_total - P_ref)]
unde „m” reprezintă numărul de tranșe lunare achitate până la data lichidării (m ≥ 12);
• Restul de Plată la data lichidării (R_plata(m)) – reprezintă suma finală netă pe care Cumpărătorul trebuie să o achite Vânzătorului pentru stingerea integrală a contractului, calculată ca diferență între Prețul Efectiv Total și totalul plăților deja efectuate:
R_plata(m) = P_efectiv(m) - Sume_achitate(m) unde Sume_achitate(m) = m × Tranșa lunară de preț.

21.3. Tabelul contractual de lichidare anticipată pentru parcela ce face obiectul prezentului contract (exemplu CF 103209).
Prin convenția expresă a părților stabilită strict pentru prezentul contract
(Parcela cu CF 103209, suprafață 560 mp, Avans 0 €, Tranșă lunară 199 €/lună, P_ref = 8.400 €, P_total pe 10 ani = 23.880 €), valorile exacte aplicabile în cazul exercitării plății anticipate integrale sunt următoarele:

Termen de Lichidare (Tranșe achitate)	Preț Efectiv Total (P_efectiv)	Total Plătit până atunci (Rate achitate)	Rest de Plată Datorat (Suma de achitat)	Economie obținută (față de prețul pe 10 ani)
Luna 12 (după 1 an)	9.948 €	2.388 €	7.560 €	13.932 €
Luna 24 (după 2 ani)	11.496 €	4.776 €	6.720 €	12.384 €
Luna 48 (după 4 ani)	14.592 €	9.552 €	5.040 €	9.288 €
Luna 60 (după 5 ani)	16.140 €	11.940 €	4.200 €	7.740 €
Luna 120 (termen 10 ani)	23.880 €	23.880 €	0 €	0 € (preț integral)

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

21.4. Zero comisioane de rambursare anticipată.
Lichidarea anticipată integrală conform prezentului articol nu atrage din partea Vânzătorului perceperea de penalități, dobânzi compensatorii, majorări sau comisioane de plată anticipată, Cumpărătorul achitând strict Restul de Plată rezultat din formula de calcul și tabelul de la art. 21.3.

21.5. Procedura de solicitare și emiterea facturii de lichidare.
Cumpărătorul care îndeplinește condițiile cumulative de la art. 21.1 și dorește lichidarea anticipată va transmite o notificare în scris Vânzătorului (prin e-mail sau prin solicitare înregistrată în fișa individuală de monitorizare din Google Sheets) cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data preconizată pentru efectuarea plății. Vânzătorul confirmă calculul în termen de 3 zile lucrătoare și trimite Cumpărătorului un calcul al sumei de lichidare corespunzătoare Restului de Plată.

21.6. Perfectarea transferului notarial al proprietății (CVC).
După confirmarea încasării integrale a Restului de Plată în contul bancar al Vânzătorului (împreună cu taxele, impozitele sau cota de TVA aplicabilă conform Articolului 22):
a) Vânzătorul emite factura finală cu mențiunea expresă de achitare integrală a imobilului;
b) Părțile se vor prezenta la biroul notarului public agreat de Vânzător, în termenul și condițiile stabilite la Articolul 5 din prezentul Contract, în vederea semnării Contractului de Vânzare-Cumpărare (CVC) în formă autentică și a intabulării dreptului de proprietate pe numele Cumpărătorului;
c) Toate costurile, taxele și onorariile notariale și de carte funciară aferente transferului de proprietate rămân în sarcina exclusivă a Cumpărătorului, conform art. 4.11 și Notă recapitulativă lit. C.

21.7. Plățile parțiale în avans.
Plata unei sume mai mari decât tranșa curentă sau a mai multor tranșe în avans fără achitarea integrală a Restului de Plată (R_plata) nu atrage recalcularea sau diminuarea prețului total contractual și nu conferă dreptul de a solicita prezentarea la notar pentru transferul de proprietate, sumele achitate fiind alocate pentru stingerea tranșelor viitoare în ordine cronologică.

21.8. Monedă de plată.
Toate sumele calculate sunt exprimate în moneda EURO și se achită în RON la cursul de schimb stabilit de BNR din ziua încasării, conform prevederilor art. 4.1.

Articolul 22 – Alte clauze stabilite de părți
Clauză specială privind regimul TVA și ajustarea prețului

(1) Cumpărătorul declară că a fost informat, înțelege și acceptă în mod expres faptul că Vânzătorul poate deveni, pe parcursul executării prezentului contract, persoană impozabilă înregistrată în scopuri de TVA, conform legislației fiscale în vigoare.
(2) În ipoteza prevăzută la alin. (1), începând cu data la care Vânzătorul dobândește calitatea de plătitor de TVA: a) Prețul total al imobilului care face obiectul contractului se va majora de drept cu cota legală de TVA aplicabilă la momentul respectiv; b) Fiecare rată sau sumă datorată de Cumpărător ulterior acestei date va fi purtătoare de TVA în cota prevăzută de lege la data exigibilității sau la data emiterii facturii; c) Pentru toate sumele achitate anterior acestei date fără TVA (inclusiv ratele deja scadente), Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea TVA-ului aferent acestora, calculat la cota legală în vigoare la momentul colectării fiscale, în baza facturilor de ajustare/diferență emise de Vânzător.
(3) Cumpărătorul se obligă să achite diferențele de TVA menționate la alin. (2) pe baza calculelor din zona Google Sheets.

SEMNĂTURĂ ELECTRONICĂ PĂRȚI

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

PARTEA II-a

CONTRACT DE ADEZIUNE LA TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Prin achitarea avansului și/sau a primei tranșe de preț, urmat de validarea generării Contractului de către Vânzător, subsemnatul Cumpărător ADER în mod ferm, integral, valid și neviciat la totalitatea prevederilor documentului partea I a prezentului, denumit "TERMENI ȘI CONDIȚII PRESTABILITE ALE OFERTEI DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE" (cu versiunea și data identice cu prezentul), în ceea ce privește imobilul teren cu datele de identificare de mai jos, la prețul menționat mai jos, la clauzele căruia consimt în mod liber și le accept în integralitatea lor, începând cu data de astăzi, data generării sale, contractul devenind valabil și opozabil părților implicate (atât Vânzătorului cât și Cumpărătorului).

Vânzător:	Strop de Verde SRL
Telefon de contact:	0773 466 271
Adresa de e-mail:	stropdeverde.brasov@gmail.com
Adresa contact:	Brașov. Bdul Gării 38, ap 8
Nr. cont bancar:	RO40INGB0000999920338763
Bancă:	ING BRASOV
Cod Unic de Înregistrare:	55292999
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J2026046272005

Cumpărător 1 (Persoană Fizică):

Telefon de contact:

Adresa de e-mail:

Adresa contact:

Act de identitate (tip și număr):

Obiectul Contractului - Teren	INTRAVILAN
Situat în	Localitatea (UAT) com ……. Sat ……..
Zonă / nume lotizare / dezvoltare urbanistică incipientă	SDC / LD1 / LD2
Număr Carte Funciară (OCPI - 6 cifre):	
Suprafață (mp):	
Categoria de Carte Funciară:	Curți Construcții
Dezmembrare:	DA
Acces la drum public:	DA
Destinație:	Conform Plan Urbanism Zonal

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

Prețul contractului (EUR):	
Preț total (€)	
Avans (€)	
Valoarea unei tranșe de preț (€)	
Scadență prima tranșă	31.12.2026
Număr de tranșe de preț	120
Data estimată a CVC autentic (notarial)	31.12.2036

Alte cheltuieli, taxe și onorarii necuprinse în prețul terenului ce se plătesc de Cumpărător:

• Taxe și costuri notariale - se achită la notar în data semnării Contractului de Vânzare Cumpărare autentic

• Impozit pe teren (scadență anuală) - pentru 2026 a fost de aproximativ 25 RON / 500 mp

SEMNĂTURĂ ELECTRONICĂ PĂRȚI

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL

Notă recapitulativă:

Prezentul contract de adeziune este un ante-contract ce reprezintă promisiunea fermă și irevocabilă de a semna în viitor, la biroul notarului public (BNP) agreat de vânzător un contract de vânzare-cumpărare autentic (CVC) ce va transfera dreptul de proprietate pentru terenul identificat mai sus de la Vânzător la Cumpărător.

B. CVC se va încheia în formă autentică după achitarea integrală a tuturor obligațiilor de plată.

C. Toate costurile privind transferul de proprietate, de orice fel, cad în sarcina exclusivă a Cumpărătorului (inclusiv: costul extraselor de CF pe numele Vânzătorului, impozitul eventual datorat de Vânzător la vânzare conform vreunei modificări viitoare a Codului Fiscal, orice fel de taxă, onorariu sau sumă de orice natură percepută anterior sau ulterior semnării, în orice

fel, de către autorități, Oficiul de Cadastru, BNP, Agenția Națională de Administrare Fiscală, Primării sau orice alte instituții, inclusiv certificate constatatoare, copii legalizate, etc).

D. În cazul neîndeplinirii obligației de prezentare la BNP în vederea încheierii CVC de către una din părți, partea vătămată se poate adresa instanței, pentru ca aceasta să pronunțe o hotărâre care să țină loc de CVC.

E. Vânzătorul declară că imobilul este liber de orice sarcini sau procese, că îi aparține în proprietate exclusivă și garantează că situația din CF este identică cu cea prezentată pe site.

F. Cumpărătorul declară că văzut terenul și a luat la cunoștință de amplasarea și limitele de hotar ale acestuia, conform schiței imobilului precum și de prevederile zonificării urbanistice din Planul de Urbanism Zonal aprobat (PUZ) descărcat anterior de pe site-ul web, în care înțelege să se substituie integral Vânzătorului în toate drepturile și obligațiile sale, date de PUZ, prevederi pe care le va respecta întocmai.

G. Intrarea Cumpărătorului în posesia faptică a terenului se face imediat, intrarea în posesia de drept se face la momentul CVC.

H. Dacă oricare din părți refuză încheierea CVC, ea este pasibilă de a achita daune.

I. Forța majoră exonerează de răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația sa o aducă la cunoștință celeilalte părți.

J. Plățile se fac transformând EUR în RON la cursul de schimb comunicat de BNR. Vânzătorul nu acceptă plăți cash – toate decontările dintre plăți se vor face exclusiv prin sistemul bancar.

K. La toate plățile Cumpărătorul va menționa pe documentul de plată atât ID-ul nou al parcelei (numărul de CF - 6 cifre) cât și numele Cumpărătorului, pentru buna identificare a datelor contractuale.

L. Plățile se vor face de către cumpărător exclusiv pe baza acestui contract. Cumpărătorul poate achita anticipat, oricând dorește, mai multe tranșe de preț fără nici un fel de penalizări sau majorări, sub rezerva dreptului de suspendare temporară prevăzut la art. 7.7.

M. Vânzătorul nu va amenaja drumul de acces și nici nu va aduce utilitățile pe teren (gaz, curent, apă potabilă sau menajeră ori canalizare). Dotarea terenului cu utilități cade integral în sarcina exclusivă a Cumpărătorului, pe riscul și cheltuiala sa, la orice moment o dorește el, în mod colectiv (în cadrul Asociației de Proprietari) sau în mod individual.

N. Taxele și onorariile notariale sunt estimative și ele se calculează de către BNP în perioada imediat anterioară semnării contractului. Vânzătorul nu are niciun control asupra algoritmului de calcul și a destinației acestor sume.

O. Notarea antecontractului în CF se poate face după 36 de luni, cu plata a 25% din preț și îndeplinirea la timp a tuturor obligațiilor contractuale.

P. Cumpărătorul beneficiază de mecanisme unice de siguranță în caz de dificultăți financiare, inclusiv dreptul de a solicita o Perioadă de Grație de până la 6 luni fără executarea Pactului Comisoriu și opțiunea de a activa o „Vacanță de la Tranșe” anuală, ratele fiind doar decalate în Google Sheets, fără dobânzi sau penalități

SEMNĂTURĂ ELECTRONICĂ PĂRȚI

Copyright © 2026 Strop de Verde SRL