

CONTRACT-CADRU
DE VÂNZARE CUMPĂRARE SPAȚIU MEDICAL

Încheiat între:

Municipiul Roman, județul Neamț, reprezentat de,
domiciliat în municipiul Roman, str., nr....., jud. Neamț, identificat prin carte
de identitate seria NT nr., eliberată de Poliția la data de,
CNP, cu împuternicirea nr. din dată de Primarul
Municipiului Roman,

- denumit în continuare "Vânzător"-

și

Dr. (D-na) Dr. (tehn., S.C.....).....,
domiciliat(ă) în, str.,
nr....., bl....., ap....., jud. Neamț, CNP:....., B.I.(C.I.)
seria....., nr....., eliberat de Pol....., la data de, medicul
titular (tehnician dentar) al cabinetului medical (laborator) cu sediul în Roman, str.
....., nr....., înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale la
Direcția de Sănătate Publică Neamț, sub nr. din, cu Autorizația de liberă
practică nr...../....., eliberată de D.S.P. Neamț, cod fiscal nr.
..... din, având contul nr.
deschis la Banca.....,

- denumit în continuare "Cumpărător"-

Având în vedere Procesul verbal nr. al Comisiei de vânzare spații medicale
încheiat la data de, (Anexa 1) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman
nr.78/27.07.2006 (Anexa 2), în temeiul prevederilor Legii 236/09.06.2006 pentru aprobarea
O.U.G.110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților
administrativ - teritoriale cu destinația de cabinete medicale, având ca obiect vânzarea Spațiului
medical, inclusiv terenul aferent, din cadrul Disp. Medical nr....., Roman, jud. Neamț, menționat
la Art. 1 . Părțile convin să încheie prezentul Contract de vânzare-cumpărare (denumit în continuare
"Contractul"), în condițiile de mai jos.

Art. 1 Obiectul contractului

1. Vânzătorul vinde Cumpărătorului **Spațiul medical cu o suprafață totală de.....mp**, care
este compus din: (½ cotă parte indiviză din) spațiul Cabinetului medical nr....., situat în
Roman, str., nr....., care reprezintă o suprafață
de.....mp din suprafața totală a cabinetului de mp, la care se adaugă (în cotă indiviză):
 - suprafața de.....mp din sala de tratamente (în suprafața totală de.....mp);
 - suprafața de.....mp din spațiile anexă (în suprafața totală de.....mp);
 - suprafața de.....mp din spațiile comune (în suprafața totală de.....mp)

și **cotă parte indiviză din terenul aferent construcției în suprafață demp** din totalul de
.....mp.

Terenul aferent construcției Dispensarului nr.....se învecinează: la Nord –
....., la Est –, la Sud –, la Vest –
....., înscris în Cartea Funciară nr.- Roman, conform
încheierii nr. eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară –

Biroul de Carte Funciară Roman, identificat cu **nr. cadastral provizoriu**, la prețul de vânzare prevăzut la Art.2 alin 1.

2. Spațiul medical și terenul aferent, care fac obiectul vânzării este descris în detaliu în extrasul de Carte Funciară eliberat sub nr. de la data de Biroul de Carte Funciară Roman al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț (Anexa 3) și în planul de amplasament și situație a Spațiului medical și terenului avizat de O.J.C.G.C. Neamț (Anexa 4).

Art. 2 Prețul de vânzare

1. Prețul Spațiului medical și al terenului aferent este în sumă de lei (..... lei) **fără T.V.A.** (denumit în continuare **“Preț de vânzare”**), (cu mențiunea că nu se va achita efectiv T.V.A. conform prevederilor Art. 160¹ O.G. nr. 83/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571 din 2003 privind Codul Fiscal). Prețul vânzării corespunde la 40 Euro/mp de construcție (36 Euro/mp de construcție pentru clădirile mai vechi de 30 de ani) și 1 Euro/mp de teren aferent.
2. Prețul de vânzare va fi achitat astfel:
 - a. integral la momentul vânzării, sau
 - b. *15 % avans la momentul vânzării și 5 rate lunare succesive a 17% din prețul vânzării*

Plata se va face în contul Vânzătorului nr. RO92TREZ492500206X000073, deschis la Trezoreria Municipiului Roman,

Art. 3 Transferul dreptului de proprietate și de folosință

1. Dreptul de proprietate asupra Spațiului medical și terenului aferent se transmite Cumpărătorului la momentul autentificării acestui Contract. De la data înscrierii Cumpărătorului în Cartea Funciară în calitate de proprietar al Spațiului medical și al terenului aferent, toate celelalte impozite, taxe și contribuții în legătură cu Spațiul medical și terenul aferent cad în sarcina Cumpărătorului.
2. De la data transmiterii dreptului de proprietate asupra Spațiului medical și terenului aferent către Cumpărător sarcinile și riscurile cu privire la deteriorarea accidentală a bunurilor imobile vândute se transmit Cumpărătorului.
3. La data autentificării prezentului Contract de vânzare-cumpărare, încetează de drept contractul de concesiune nr...../..... asupra Spațiului medical.

Art.4 Declarații și garanții

1. Vânzătorul declară și garantează că la momentul încheierii prezentului Contract și până la înscrierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Spațiului medical și terenului aferent în Carte Funciară are următoarele caracteristici:
 - a) Spațiul medical și terenul aferent se află în proprietatea exclusivă și liberă de sarcini a Vânzătorului. Spațiul medical și terenul aferent face parte din domeniul privat al Municipiului Roman. Vânzătorul garantează Cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni conform Art. 1337 și următoarele din Cod Civil.
 - b) Asupra Spațiului medical și terenului aferent nu există sarcini de nicio natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, drepturi de închiriere sau alte drepturi de folosință asimilate cu excepția Contractului de concesiune nr...../....., care să fi fost solicitate și constituite înainte de încheierea prezentului Contract ori înainte de înscrierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Spațiului medical și terenului aferent în Cartea Funciară, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară nr.
 - c) Asupra Spațiului medical și terenului aferent nu există pretenții cu privire la restituire sau reîmproprietărire. De asemenea, nu există litigii sau orice alte proceduri judiciare având ca obiect Spațiul medical și terenul aferent.
 - d) Nu există niciun fel de obligații publice legale cu privire la Spațiul medical și terenul aferent, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii, așa cum rezultă din

Certificatul fiscal nr..... din eliberat de Primăria Municipiului Roman – Direcția de Impozite și Taxe Locale prezentat de Cumpărător.

2. Vanzătorul garantează Cumpărătorului că a respectat la încheierea acestui contract toate procedurile legale privind vânzarea de bunuri imobile aflate în domeniul privat al autorităților administrației locale.
3. În cazul în care una din declarațiile și garanțiile menționate la Art.4 alin. 1 și 2 din prezentul contract se dovedește a fi neadevărată, inexactă sau incompletă, Cumpărătorul dispune, la alegere, de unul sau mai multe cazuri din următoarele drepturi:
 - a) rezoluțiunea contractului;
 - b) toate drepturile care revin prin lege Cumpărătorului.
4. Spațiul medical cumpărat prin prezentul Contract nu poate fi folosit decât pentru activități medicale și/sau pentru activități conexe actului medical.
5. Spațiul dobândit prin prezentul Contract poate fi înstrăinat doar cu exercitarea dreptului de preemțiune al celor de mai jos, în următoarea ordine:
 - a) Municipiului Roman, caz în care vânzarea acestui Spațiu medical și terenul aferent se va face la prețul inițial, actualizat cu indicele mediu al inflației, la care se adaugă contravaloarea îmbunătățirilor aduse spațiului, pentru care există documente fiscale (această prevedere se aplică pentru cabinetele situate în Ambulatoriul de Specialitate din str. Tineretului nr. 28 și spațiile medicale din cadrul Dispensarului nr. VI din str. Anton Pann, nr.20);
 - b) Coproprietarilor, dacă este cazul și apoi proprietarilor vecini și se exercită prin Colegiul medicilor din România sau Colegiului Medicilor Dentiști din România, după caz.
6. Eventualele contracte de vânzare a Spațiului medical și terenului aferent, încheiate fără respectarea art.4, pct. 4 și 5 din prezentul Contract, sunt lovite de nulitate absolută. Aceasta se constată de instanța competentă, la solicitarea oricărei persoane fizice sau juridice interesate.

Art. 5. Cheltuieli

Toate cheltuielile efectuate pentru încheierea și autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către Cumpărător, respectiv onorariu notar, taxe timbru, taxă radiere privilegiu vânzător și înscriere Cumpărător în Cartea Funciară.

Art. 6. Rezoluțiunea Contractului

1. Cumpărătorul are dreptul să declare rezoluțiunea de drept a Contractului, fără punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă după cum urmează:
 - a) în cazurile menționate la Art. 4, pct. 1, 2 și 3;
 - b) în cazul în care în temeiul prevederilor acestui Contract sau al altor acte de dispoziție anterioare cu privire la Spațiul medical și terenul aferent, dreptul de proprietate al Cumpărătorului este atacat în justiție sau i se aduce atingere în orice mod din punct de vedere legal.
2. *Vanzătorul are dreptul să declare rezoluțiunea Contractului în cazul în care Cumpărătorul nu își îndeplinește obligațiile prevăzute la Art.2 alin. 2, prin neachitarea a 2 (două) rate succesive, în cazul cumpărării prin rate a Spațiului medical și a terenului aferent.*
3. *În cazul rezoluțiunii Contractului de vânzare din vina Cumpărătorului, Spațiul medical și terenul aferent va fi retransmis imediat Vanzătorului iar sumele plătite deja vor fi restituite Cumpărătorului, mai puțin 5% din valoarea contractului.*
4. Alte pretenții ale Cumpărătorului conform Art. 4 alin 3 rămân neatinse.

Art. 7 Dispoziții finale

1. Orice litigiu rezultând din prezentul Contract sau în legătură cu acest Contract va fi soluționat de către instanțele române competente.
2. În cazul în care o prevedere din prezentul Contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial, sau în cazul în care în prezentul Contract există lacune contractuale, celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de către Vanzător și Cumpărător care să corespundă sensului și scopului celei lovite de nulitate.

3. Presentul Contract este semnat în(.....) exemplare în limba română. Toate exemplarele cu excepția celui pentru arhiva Notarului vor fi depuse în vederea intabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară de la Biroul de Carte Funciară Roman, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț. După intabulare toate exemplarele cu mențiunea înscrierii în Cartea Funciară vor fi restituite Părților.
4. Notarul Public care autentifică prezentul Contract va îndeplini toate formalitățile legale necesare pentru intabularea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Spațiului medical și terenului aferent în Cartea Funciară de la Biroul de Carte Funciară competent, în conformitate cu Protocolul de Colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.
5. Anexele la prezentul Contract sunt următoarele:
 - Procesul verbal de negociere nr..... (Anexa 1)
 - H.C.L. nr. 78/27.07.2006 (Anexa 2)
 - Extrasul de Carte Funciară (Anexa 3)
 - Planul de amplasament situație a Spațiului medical și terenului (Anexa 4).

Vânzător,
Municipiul Roman,

Cumparator,
.....