

ACT ADITIONAL NR. 1/20.10.2020

LA ANTECONTRACTUL NR. DD-DAI-030/27.08.2019 DE VÂNZARE-CUMPĂRARE IMOBIL

Maurer Imobiliare S.A., cu sediul în Braşov, str. Albatrosului nr. 11, ap. 23, cam. 3, jud. Braşov, înregistrată la O.R.C. Braşov cu nr. J08/1773/2006, C.U.I. RO18886369, operator de date cu caracter personal nr. 22225, având ca **adresă de corespondenţă** Braşov, str. Pelicanului, nr. 5, parter, (Birouri Avantgarden 3), jud. Braşov, cont în lei: **RO50BTRLRONCRT0V10291301**, cont în euro: **RO78BTRLEURCRT0V10291303**, **SWIFT: BTRLRO22**, deschise la Banca Transilvania SA – sucursala Braşov, reprezentată legal de către administrator **Creta Marius**, reprezentat de mandatar Dodu Daniel, în calitate de **promitent-vanzator**, şi

Garbacea Ioan, necasatorit, domiciliat în sat. Moieciu de Jos (Com. Moieciu) nr. 221, jud. Brasov, având CNP: 1890507080053, în calitate de **promitent-cumparator**, parti ale antecontractului mai sus aratat, ce are ca obiect promisiunea vanzarii-cumpararii apartamentului nr. **10**, etaj **3**, din **clădirea** (blocul de locuinţe) **B86**, în suprafaţă utilă de **38,70 mp**, compus din camera de zi, baie, bucatarie, hol/dep. şi **balcon** de 4,1 **mp**, cu **boxa** situata la demisol, cota-parte aferentă din părţile indivize comune din construcţie (clădire) şi teren, si a unui **loc de parcare**, am convenit modificarea acestuia, dupa cum urmeaza.

Se modifica **art. 2 alin. 2.4** din antecontract dupa cum urmeaza:

2.4. Blocul din care face parte apartamentul se va edifica pe terenul situat în intravilanul municipiului Braşov, strada Lebedei 27, judeţul Braşov, înscris în Cartea Funciară nr. 160165 a municipiului Braşov, identificat la A1, cu nr. cadastral 160165, în cadrul ansamblului rezidenţial Avantgarden 3. Terenul pe care se edifică blocul de locuinţe este liber de sarcini si procese.

De asemenea, se decaleaza termenul de plata a unor rate din pretul imobilului (apartament si boxa) si se modifica cuantumul acestora, astfel ca **art. 3 alin. 3.1.** din antecontract va avea urmatorul continut:

„3.1. Preţul imobilului (apartament si boxa) este contravaloarea în lei a sumei de **44.500 (patruzecisipatrumiicincisute) euro** şi se va achita în rate după cum urmează:

- **prima rata** în suma de **13.348,78 (treisprezecemiitreisutepatruzecisiopt virgula saptezecisiopt) euro**, în echivalent, s-a achitat anterior prezentului;

- **a doua rata** în suma de **13.351,22 (treisprezecemiitreisutecincizecisiunu virgula douazecisidoi) euro**, se va achita pana în data de **31.08.2021**, dar nu mai tarziu de 3 zile de la finalizarea „la roşu” a structurii apartamentului, cu placa de beton turnată peste structura apartamentului;

- **diferenta de pret**, respectiv suma de **17.800 (saptisprezecemiiioptsute) euro** se va achita pana în data de **28.02.2022**, dar nu mai tarziu de 3 zile de la recepţia apartamentului realizată conform antecontractului.”.

Se decaleaza termenul de plata a pretului locului de parcare, astfel ca **art. 3 alin. 3.2.** din antecontract va avea urmatorul continut:

„3.2. Preţul locului de parcare este contravaloarea în lei a sumei de **2.975 (douamiinouasutesaptezecisicinci) euro** si se va achita pana cel tarziu în data de **28.02.2022**, dar nu mai tarziu de 3 zile de la recepţia apartamentului realizată conform antecontractului.”.

Avand in vedere decalarea termenului de plata a unor rate din pretul imobilului (apartament si boxa) si a termenului de plata a pretului locului de parcare, partile convin la modificarea **art. 4 alin. 4.1.** din antecontract, dupa cum urmeaza:

„4.1. Promitentul-vânzător se obligă să notifice promitentului-cumpărător recepția apartamentului până cel târziu în data de **28.02.2022.**”.

Se modifica **art. 12 alin. 12.7.** din antecontract, care va avea urmatorul continut:

“12.7. Promitentul-vânzător aduce la cunoștință următoarele: promitentul-vânzător se obligă să facă demersuri în vederea obținerii acordului unei firme care să presteze servicii de administrare și de întreținere a cartierului și a clădirilor din ansamblul în care este situat imobilul, iar promitentul-cumpărător se obligă în mod irevocabil să încheie un contract de administrare cu promitentul-vanzator si/sau cu firma de administrare cel târziu odată cu autentificarea contractului de vânzare-cumpărare sau, în cazul în care plata prețului imobilului și, după caz, a prețului locului de parcare se face în rate (tranche) plătibile direct la promitentul-vânzător, prețurile administrării, cheltuielile comune si cele individuale aferente utilitatilor/serviciilor prestate direct de firma de administrare promitentului-cumparator sau intermediare catre acesta din urma in legatura cu apartamentul si/sau cladirea din care acesta face parte devin obligatorii de la data predării-primirii cheilor, sens în care se va încheia contractul de administrare. Această clauză de administrare va fi parte integrantă a contractului autentic de vânzare-cumpărare, în scopul menținerii unui standard ridicat de confort și de ambianță în interiorul ansamblului. **Prețurile administrării se achită în lei la cursul leu-euro al BNR din ziua plății, dar nu mai puțin de 4,5 lei = 1 euro,** și sunt următoarele: **0,40 euro/mp util/apartament/lună (40 eurocenți/mp util/apartament/lună) și 0,20 euro/mp/terasă/lună (20 eurocenți/mp/terasă/lună),** prețuri la care se poate adauga cota TVA aferentă, după caz. In cazul **intarzierii la plata facturilor emise (de ex., facturi privind plata pretului administrarii sau privind cheltuieli comune ori individuale), se vor percepe penalitati de intarziere in cuantum de 0,2%/zi de intarziere.** Prețurile lunare ale administrării pot fi actualizate anual cu media indicelui de inflatie anuntat de Institutul National de Statistica pentru anul calendaristic anterior actualizarii.

Actualizarea se poate face anual. Aceste prețuri includ, în principal, serviciile administrative privind curățarea casei scărilor o dată/săptămână, curățarea, îngrijirea și întreținerea spațiilor verzi.

In cazul in care cel puțin jumătate plus unu din proprietarii de apartamente – beneficiari in contractele de administrare – din blocul de locuinte unde se afla si apartamentul ce face obiectul prezentului antecontract hotarasc montarea unor dispozitive de monitorizare video pe partile comune ale cladirii (usi acces, fatade, lift etc.), promitentul-cumparator – beneficiar in contractual de administrare (management) – declara ca este de acord cu montarea acestora chiar si in lipsa semnaturii sale din actul care consemneaza decizia proprietarilor. De asemenea, promitentul-cumparator – beneficiar in contractual de administrare (management) – se obliga, in cazul montarii dispozitivelor de supraveghere, la plata costurilor aferente generate de functionarea si mentenanta lunara a dispozitivelor (abonament internet, reparatii in urma vandalizarii etc).

Contractul de administrare (management imobiliar) **va fi valabil până la data de 31 decembrie 2040, dar nu mai puțin de 20 (douazeci) de ani de la data incheierii sale (cu mentiunea ca ultima zi de valabilitate a contractului va fi data de 31 decembrie a anului in care se implineste aceasta durata),** cu posibilitatea de a fi **prelungit contractul de administrare, atât prin act adițional, cât și tacit, prin nedenunțarea lui cu cel puțin 180 de zile înainte de a ajunge la termen.**”.

Celelalte clauze din antecontract raman neschimbate. Părțile declară că au negociat cu bună credință clauzele antecontractului ai ale prezentului act aditional, atat in ce priveste clauzele esențiale, cat si clauzele neuzuale, si ca înțeleg pe deplin efectele acestora, pe care le acceptă în mod expres, clauzele acestuia reflectând voința comună și neîngrădită a părților. Prezentul s-a incheiat in doua exemplare originale.

Promitent-vânzător

Promitent-cumpărător

Maurer Imobiliare S.A.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a loop.