



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

nr. 107 din 28 aprilie 2022
privind aprobarea modelelor-cadru ale contractelor de vanzare cu plata integrala
si cu plata in rate a pretului locuintelor ANL
din orasul Targu-Neamt

Avand in vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art. 121 alin (1) și alin.(2) din Constitutia Romaniei, republicata;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificata prin Legea nr.199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul Civil al Romaniei, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- d) Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- e) Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificata si completata de OUG nr. 55/24.06.2021;
- f) H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată de HG nr. 1.174/28.10.2021;
- g) Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- h) HCL nr. 48/25.02.2021 pentru aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor ANL din orasul Targu-Neamt;

Tinand cont de:

- a) referatul de aprobare înregistrat cu nr. 5.525/SIsT din 13.04.2022,
- b) raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Targu-Neamt, înregistrat cu nr. 5.526/SIsT din 13.04.2022,
- c) avizul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

In temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit. c, alin.(6) lit b, art.139 alin.(3) lit. g coroborat cu prevederile art. 196 lit (a), din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit in cea de-a 18-a ședință ordinara, din
mandatul 2020-2024,adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba modelul-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrala a prețului, conform *Anexei nr.1* , care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aproba modelul-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata in rate a prețului, conform *Anexei nr.2*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Serviciul Investitii si Transporturi, compartiment Fond Locativ, din cadrul Primariei orasului Tagu-Neamt va asigura aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Art.4. Prezenta hotarare se comunica, in mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unitatii administrativ-teritoriale, in termenul prevazut de lege, primarului oraşului Targu-Neamt, prefectului judetului Neamt, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, in subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotarari ale Consiliului Local”.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Vrinceanu Maria

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr.108/28.04.2022			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		18
4	Numărul voturilor „PENTRU”		18
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.108/28.04.2022		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	28.04.2022
2	Comunicarea către primar	04.2022
3	Comunicarea către prefectul județului	04.2022
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	04.2022
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	03.2022

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
(cu plata integrala)

nr. _____ din _____

in temeiul Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte,
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si HCL nr. _____ privind

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Statul Român, în calitate de proprietar, prin Orașul Târgu-Neamț, în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Târgu-Neamț, Bd. Ștefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamț, CUI 2614104, reprezentat legal prin Primar _____, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte, și _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, județul _____, identificat cu BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, având CNP _____, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, a HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobată prin HCL nr. _____ din _____, au convenit la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL- apartament nr. _____, situat în oraș Târgu-Neamț, bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, județul Neamț, înscris în CF nr. _____ Târgu-Neamț, nr. cadastral _____, compus din _____, cu suprafața construită efectiv, inclusiv părțile comune indivize, în suprafața de _____, cu suprafața utilă de _____ mp și cota de _____, respectiv _____ mp din părțile comune indivize.

Art.2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmite dreptul de proprietate asupra cotei părți comune de ____ %, respectiv suprafața indiviza de _____ mp din părțile comune indivize ale blocului.

Art.2.3. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului) asupra cotei părți indivize de teren de _____ mp aferenta locuinței ANL din terenul în suprafață de _____ mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. _____ Târgu-Neamț.

Art.2.4. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art.2.5. Contractul de închiriere existent pentru locuința, menționat la art.2.4., încetează de drept la data încheierii prezentului contract.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de _____ lei, la care nu se aplică TVA.

Art.3.2. Prețul de vânzare menționat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. ____ din _____ și a fost obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL, în cuantum de _____ lei
- Comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de _____ lei, care se cuvine autorității publice locale.

Art.3.3. Prețul de vânzare al locuinței ANL, prevăzut la art.3.1.din prezentul contract, se achita integral, astfel:

- la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentic, când prețul locuinței se achită din surse proprii ale cumpărătorului, sau (după caz) _____
- cu plata în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciara, când prețul locuinței ANL se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

Art.3.4. Plata prețului de vânzare a locuinței se va efectua, în baza prezentului contract, astfel:

(1) Suma de _____ lei reprezentând valoarea de vânzare a locuinței se achită prin virament bancar în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Târgu-Neamț.

(2) Suma de _____ lei, reprezentând comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, se achită în numerar la casieria Orașului Târgu-Neamț sau prin virament bancar în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Orașului Târgu-Neamț.

Art.3.5. Dovada achitării prețului de vânzare a locuinței ANL se face prin chitanța/ordinele de plată vizate de bancă.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II. din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

Art.4.3. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra imobilului.

Art.4.4. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Art.4.5. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.6. Prin excepție de la prevederile art. 4.5., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica

locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI

A. Obligațiile cumpărătorului

Art.5.1. La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificata la CAP.II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent locuinței conform CAP.II din contract.

Art.5.2. La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

Art.5.3. Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin.1, alin.2 lit.b, c, c¹ și g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea contractului autentificat în evidențele de carte funciară.

Art.5.4. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.5. Cumpărătorul se obligă să achite prețul de vânzare al locuinței la termenul și în condițiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

Art.5.6. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5ani de la data dobândirii acesteia.

Art.5.7. Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.5.8. În cazul în care se constată nulitatea absolută a prezentului contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul se obligă să suporte toate costurile legate de radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciara și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea vânzătorului.

B. Obligațiile vânzătorului

Art.5.9. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garantează ca imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.10. Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară, în

favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la CAP.II din contract, pe durata existenței clădirii.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art.11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se reziliaza de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la art.3.1. nu intră în contul vânzătorului la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind pact comisoriu.

Art.6.3. Totodată, prezentul contract inceteaza de plin drept, ca urmare a rezoluționării, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care se constată că, la momentul autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul nu îndeplinește condițiile stabilite la art.10 alin.2 lit.b, c, c¹ și g din Legea nr.152/1998, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art.6.4. Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.7.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.8. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu obligația notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forța majoră.

IX. LITIGII

Art.9. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare originale, având aceeași forță probantă, din care 3 (trei) exemplare originale se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,
ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ
prin PRIMAR,
Harpa Vasilică _____

CUMPĂRĂTOR,

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
(cu plata în rate)

nr. _____ din _____

in temeiul Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
republicată, cu modificările și completările ulterioare și HCL nr. _____ privind

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. I. Statul Român, în calitate de proprietar, prin Orașul Târgu-Neamț, în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Târgu Neamț, Bd. Ștefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamț, CUI 2614104, reprezentat legal prin Primar _____, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte, și _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, identificat cu BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, având CNP _____, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, a HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobată prin HCL nr. _____ din _____, au convenit la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL- apartament nr. _____, situat în oraș Târgu-Neamț, bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, județul Neamț, înscris în CF nr. _____ Târgu-Neamț, nr. cadastral _____, compus din _____, cu suprafața construită efectiv, inclusiv părțile comune indivize, în suprafața de _____, cu suprafața utilă de _____ mp, și cota de _____, respectiv _____ mp din părțile comune indivize.

Art. 2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmite dreptul de proprietate asupra cotei părți comune de _____ %, respectiv suprafața indiviza de _____ mp din părțile comune indivize ale blocului.

Art. 2.3. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului) asupra cotei părți indivize de teren de _____ mp aferenta locuinței ANL din terenul în suprafață de _____ mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. _____ Târgu-Neamț.

Art. 2.4. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art. 2.5. Contractul de închiriere existent pentru locuința, menționat la art. 2.4., încetează de drept la data încheierii prezentului contract.

III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATA

Art.3.1. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de _____ lei, la care nu se aplică TVA.

Art.3.2. Prețul de vânzare menționat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. _____ și a fost obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL, în cuantum de _____ lei
- Comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de _____ lei, care se cuvine autorității publice locale.

Art.3.3.(1). Prețul de vânzare al locuinței ANL, prevăzut la art.3.1.din prezentul contract, se va achita astfel:

- avansul de minim 15% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de _____ lei, se va achita prin virament bancar la data autentificării contractului, în contul autorității publice locale nr. _____ deschis la Trezoreria Orașului Târgu-Neamț.

- suma de _____ lei, reprezentând comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, se achită în numerar la casieria Orașului Târgu-Neamț sau prin virament bancar în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Orașului Târgu-Neamț, diferența de preț, în cuantum de _____ lei, plus dobânda în suma de _____ lei, calculată conform art.3.3.(2) din prezentul contract, respectiv suma totală de _____ lei, se va achita în rate lunare egale eșalonate pe o perioadă de _____ ani, conform graficului de plăți ce constituie anexa nr. I la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

Art.3.3.(2). Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.3.(3). Ratele lunare se achita până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la casieria Orașului Târgu-Neamț sau prin virament bancar în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Târgu-Neamț.

Art.3.3.(4). Dovada achitării avansului și a comisionului se face prin chitanța/ordinele de plată vizate de bancă.

Art.3.3.(5). (1) Cumpărătorul se obligă să achite prețul de vânzare al locuinței la termenul și în condițiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art.3.3.(6). (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plată în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

(3) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II. din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de vânzător, în acest sens.

Art.4.3. Locuința ANL rămâne în administrarea Orașului Târgu-Neamț până la data achitării integrale a prețului de vânzare al locuinței, conform Cap.III din contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 din Codul Civil.

Art.4.4. De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

Art.4.5. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.6. Prin excepție de la prevederile art. 4.5., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

Art.4.7. Interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzută la art. 4.5. din contract, operează după achitarea integrală a prețului de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumpărătorului.

V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI

A. Obligațiile cumpărătorului

Art.5.1. La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la CAP.II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform CAP.IV. din prezentul contract.

Art.5.2. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, potrivit dispozițiilor legale.

Art.5.3. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței ANL, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, în baza adresei eliberate de vânzător, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul sau fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioadă de 5 ani.

Art.5.4. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.5. Până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajare, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art.5.6. De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.7. Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.5.8. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Art.5.9. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

B. Obligațiile vânzătorului

Art.5.10. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art.1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garantează că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.11. Vânzătorul își dă acordul că în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară a contractului de vânzare-cumpărare, precum și notarea interdicției de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii locuinței. De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la CAP.II din contract, pe durata existenței clădirii, conform art.5.3. din contract și a interdicției prevăzută la art.4.5 din prezentul contract.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art.11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la art.3.1, avans plus comision 1%, nu intra în contul vânzătorului la data autentificării contractului devânzare-cumpărare sau, după caz, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind pact comisoriu.

Art.6.3. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la CAP.III din prezentul contract, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința în termen de 30 de zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

In cazul neplatii a patru rate lunare, consecutiv, contractul se reziliaza de drept.

Art.6.4. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile prezentului contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmând regimul prevăzut la art.10 alin.3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situației anterioare de carte funciară revin în totalitate cumpărătorului.

Art.6.5. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea art.5.5. vor rămâne câștigate locuinței, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justa cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 din Codul Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.7.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte, este valabilă îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.8. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu obligația notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.9. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare originale, având aceeași forță probantă, din care 3 (trei) exemplare originale se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,
ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ
prin PRIMAR,
Harpa Vasilică _____

CUMPĂRĂTOR,