

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE**pentru locuinte ANL**

nr. /

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL TIMISOARA** ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul in Timisoara, Bv.C.D.Loga nr.1, avand codul fiscal 14756536, prin D-nul Primar Gheorghe Ciuhandu, in calitate de **VANZATOR**,

2. **DI/D-na**casatorit (a) cudomiciliat(a) in Timisoara, str....., nr....., bl....., ap....., jud. Timis, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, in calitate de **CUMPARATOR**,

s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra **locuintei ANL** situate in.....

Art.2. **Locuinta ANL**, imobil inscris in CF nr....., sub nr.top, este situat in TIMISOARA, Str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Timis, proprietatea privata a Statului Roman, este compus din cameră/e și dependințe, din care :
- suprafața construită efectiv este de mp. plus
- cotele părți comune aferente, având suprafața construita de mp;

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la Art. 2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. /

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. (1)Prețul de vanzare al **locuintei ANL**, descrisa la Art.2. este de Euro, inclusiv TVA, reprezentand lei inclusiv TVA, la cursul BNR de.....lei/1Eur, comunicat pentru data de..... La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat in considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrari efectuate de chiriasi pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

(2)Prețul de vânzare a **locuinței ANL** este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată, respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr. /, si este format din :

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** euro – TVA inclus, reprezentând lei – TVA inclus, luând ca bază de calcul cursul BNR leu/euro comunicat pentru data de
- **Comision Vânzător** (1% din valoarea de vânzare a construcției) -.....euro, reprezentând lei - TVA inclus, luând ca bază de calcul cursul BNR leu/euro comunicat pentru data de.....

(3) Prețul final de vânzare al locuinței ANL este de euro, reprezentând valoarea rezultată la alin (2) respectiv suma de lei – TVA inclus, diminuată cu suma de lei, reprezentând amortizarea cumulată aferentă proprietății imobiliare identificate la Art. 2, calculată de la data de punerii în funcțiune a locuinței ANL până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract.

Art.6. (1) Cumparatorul se obliga sa achite integral prețul final de vânzare al locuinței ANL, in suma de lei, la data semnării prezentului contract.

(2) Plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua, în baza facturii fiscale emisă de vânzător, astfel:

- În numerar la casieria Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Timișoara, CIF 14756536, cont IBAN nr. deschis la Trezoreria Timișoara.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7. Predarea spațiului se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Art.8. (1) Dreptul de proprietate cat si posesia imobilului mai sus mentionat, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificarii prezentului contract.

(2) CUMPARATORUL se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.2.

Art.9. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra CUMPARATORULUI, cu obligatia acestuia de a declara proprietatile imobiliare in vederea stabilirii obligatiilor fiscale.

Art.10. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra Cumparatorului, cu obligatia acestuia de a declara proprietatile imobiliare in vederea stabilirii obligatiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANTII

Art.11. Vanzatorul garanteaza Cumparatorul, contra evictiunii, conform art.1337 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv si inatacabil.

Art.12. La data autentificarii prezentului contract cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie, in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare, asupra imobilelor identificate la art.2, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.13. (1) In cazul in care plata pretului prevazut la art.6 si/sau art.7 se efectueaza prin virament bancar, la data autentificarii prezentului contract, prezenta tranzactie va fi inscrisa in cartea funciara urmand ca proprietatile imobiliare identificate la art .2 sa faca obiectul garantiei achitarii integrale a pretului. Astfel, cumparatorul se obligă să inscrie, pe cheltuiala proprie, ipoteca de rangul I, pentru suma deeuro si interdictia de instrainare in CF ind..... sub nr.topo.....Timisoara, in favoarea Statului Roman si/sau Municipiului Timisoara, ipoteca ce va fi radiata la data confirmarii incasarii integrale a pretului de vanzare in contul vanzatorului.

(2) In cazul in care, plata pretului prevazut la art.5 si/sau art.6 se efectueaza prin virament bancar iar banca vanzatorului nu confirma in termen de 3 zile bancare, incasarea integrala a sumelor, cumparatorul se obliga sa verifice/ confirme/ notifice vanzatorului, in termen de 5 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract:

- returnarea/existenta sumelor in contul personal;
- rezolutiunea prezentului contract;
- restabilirea situatiei initiale.

(3) In situatia prevazuta la art.13 alin.(2), cumparatorul se obligă:

- sa suporte costurile privind:
 1. radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de euro si interdictia de instrainare in CF ind.....sub nr. Topo Timisoara inscrisa in favoarea Statului Roman si / sau Municipiului Timisoara;

2. inscrierea dreptului de proprietate al Statului Roman si/sau Municipiului Timisoara in CF ind..... sub nr.topo.....Timisoara;
- sa achite chirie pentru proprietatea imobiliara identificata la **Art.1.** conform clazelor Contractului de Inchiriere in baza caruia cumparatorul a exercitat dreptul de folosinta asupra imobilului.
- (4) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti, iar spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului, asa cum prevad dispozitiile art.1305 C.Civ. cu exceptia impozitului care se achita de vanzator.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

a. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.14. Vanzatorul isi da acordul explicit ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa se inregistreze, in favoarea cumparatorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentand in natura,

- locuinta ANL – apartamentul nr..... din blocul..... situate in mun. Timisoara, str....., nr....., jud.Timis, compus din camere si dependinte cu o suprafata construita de.....mp, in scris in CF.....Timisoara, cu nr.topo.....;

b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.15. Cumparatorul se obligă sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in Cartea Funciara.

Art.16. Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.17. Cumparatorul se obligă sa achite contravaloarea proprietatii imobiliare la termenul si in conditiile stabilite la art.5, art.6 din prezentul contract.

Art.18. De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculate in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

Art.19. Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusive pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.20. Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

Art.21. Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.22. Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara, pe cheltuiala CUMPARATORULUI, in conditiile legii. Prin exceptie , locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.23. Vanzarea locuintei ANL se poate face doar titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minimum 1 an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si / sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea, in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

Art.24. Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din sursele proprii ale cumparatorului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.25. Cumparatorul (fostul titular al contractului de inchiriere) si membrii familiei acestuia – sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia – pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri (ANL) destinate inchirierii.

Art.26. Cumparatorul (fostul titular al contractului de inchiriere) si membrii familiei acestuia – sot-sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia – sa nu detina o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.27. Incheierea prezentului contract de vanzare – cumparare, **cu incalcarea dispozitiilor** art.8 alin(3) **si dispozitiile** art.9 din Legea 152/15.07.1998 republicata si actualizata, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.28. (1) Prezentul contract se rezoluzioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in situatia in care cumparatorul nu achita pretul prevazut la art.5 si/sau art.6 in termen de 3 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract si nu indeplineste conditiile prevazute de art.13 alin.2 din prezentul contract.

(2) Actul prin care se realizeaza rezolutiunea de drept prevazuta la Art.28 alin 1 este “ Notificarea”, in scris ce va fi comunicat Cumparatorului de catre Vanzator, in termen de 3 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract.

Art.29. (1) Rezolutiunea de plin drept, dovedita exclusiv prin procedura de comunicare prevazuta la Art.28, alin(2), conduce la radierea de indata a dreptului de proprietate al Cumparatorului din Cartea Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman si/sau Municipiului Timisoara.

(2) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumparatorului din Cartea Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman si/sau Municipiului Timisoara revin in totalitate Cumparatorului.

(3) Pentru recuperarea sumelor mentionate la Art.29 alin.(2) Vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala.

X. FORTA MAJORA

Art.30. Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Incheiat azi.....in localitatea Timisoara, in 6 exemplare din care 3 exemplare pentru VANZATOR si 3 exemplare pentru CUMPARATOR.

VANZATOR,

CUMPARATOR,

MUNICIPIUL TIMISOARA

P R I M A R

DR. ING. GHEORGHE CIUHANDU

VICEPRIMAR,

ING. ADRIAN ORZA

SERVICIUL JURIDIC

DIRECTIA PATRIMONIU