

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

pentru locuințe A.N.L.(cu plata în rate)

nr...../.....

I. PARȚILE CONTRACTANTE:

1. **Municipiul Timișoara**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în municipiul Timisoara, Bv.C.D.Loga nr.1, avand cod de identificare fiscală nr.14756536 , prin D-nul Primar, având calitate de **VÂNZATOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte și

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

Au convenit încheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, în urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1.(1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. – **apartamentul nr.....**situată în Timișoara, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....jud.Timiș, proprietatea Statului Român – Domeniul Privat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, compusă din..... cameră/e, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de mp, suprafața utilă demp și cota de.....%, respectiv.....mp, din părțile comune aferente, înscris în C.F.nr.....Timișoara,având nr.topo/cad.....

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPARĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integral a prețului, în condițiile art. 1684 Noul Cod Civil.

Art.2. Dreptul de folosință pe durata existenței clădirii, asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren în suprafață de.....mp, se dobândește odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G.nr. 1174 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G.nr. 962/2001 și a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr.....din.....

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4.(1)Prețul contractului de vânzare al locuinței A.N.L., descrisă la Art.1, este delei – T.V.A inclus.

(2)Prețul contractului de vânzare al locuinței A.N.L., este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului aprobat prin

FO62-38 vers.1

H.C.L. nr./..... și este determinat de următoarele valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând raportul dintre valoarea de investiție a imobilului și suprafața construită desfășurată a imobilului, multiplicată cu suprafața construită a locuinței, respectiv suma de..... lei, inclusiv cotele părți indivize, diminuată cu suma delei, reprezentând contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, virată către A.N.L. și cu suma de lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, actualizată cu rata inflației, în sumă de.....lei;

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, în sumă delei;

- **Valoare Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței), în suma de.....lei.

(3)La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5. Prețul contractului de vânzare a locuinței, respectiv suma delei, se achită astfel:

- a) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **avans preț de vânzare al locuinței**, suma delei(minimum 15% din valoarea de vânzare) prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timișoara, nr.RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timișoara, CIF 14756536.
- b) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **comisión**, suma delei, prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timișoara, nr.RO78TREZ62121360250XXXXX,deschis la Trezoreria Timișoara, CIF 14756536.
- c) **Soldul rămas**, din prețul contractului, în sumă delei, plus **dobânda** în sumă delei, stabilită conform art.6 din prezentul contract, respectiv suma totală delei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă deani, conform prevederilor art.10, alin. 2² din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art.19², alin.11 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.7. Ratele se vor achita la scadență, după cum urmează : în numerar la casieria Primăriei Municipiului Timișoara/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timișoara, nr. RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timișoara, CIF 14756536.

Art.8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL, va lua toate măsurile necesare

FO62-38 vers.1

pentru ca plata să fie recepționată, în ziua care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.9. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art.10. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 5, lit.a) și b) o vor constitui documentele de plată, respectiv O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

Art.11.(1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, 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.

(2) Locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale, ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data achitării valorii de vânzare, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

(3) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Timișoara.

(4) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art.12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:

Art.13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10, alin. 1, alin.2 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se obligă să întocmescă și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr..... eliberat de O.C.P.I Timiș și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art.15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului**, în condițiile dispozițiilor legale.

Art.16.(1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în

Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adeverește plata integrală a prețului, **precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.**

(2) Deasemenea, în termen de 30 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 art. 1, pentru perioada de 5 ani.**

Art.17.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.4 și art.5 din prezentul contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează **majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată 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 dreptul să suspende obligația de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare depune o cerere motivată, cu 15 zile înainte de data scadență, 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. Suspendarea executării obligației de plată poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la data achitării integrale a valorii de vânzare - Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^a, lit.d) și e).

(4) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art.18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale 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.19. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, 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 din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art.20. De la data semnării contractului, CUMPĂRĂTORUL se obligă să încheie contractul de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii.

Art.21. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.22. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.23. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă.

Art.24. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului.

Art.25. CUMPĂRĂTORUL (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia declara în condițiile art.10, alin.(2) lit.b), c) și c¹), din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, că nu au mai beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (A.N.L.) destinate închirierii, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță și nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art.26. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii , conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, 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.27. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.28. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de....., certificat întocmit de auditorul energetic.....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art.29. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, alin.1, alin.2, literele b,c și g din legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.30. Prezentul contract se rezoluează de plin drept, fara a mai fi necesara 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 **avansul din preț de vânzare al locuinței**, prevăzut la art.4 și art.5 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu expres de gradul IV.

Art.31. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.f).

Art.32. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile art.29, al art.30 și al art.31 din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art.10, alin. 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilul reîntre în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.33. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.19, vor rămâne câștigate spațiului, 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. Lucrările de amenajare sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.34.(1) În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(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 oficial poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin **fax**, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Partea căreia îi este adresată “notificarea” va oferi răspunsul său celeilalte părți, în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.35. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.36. 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, litigiul va transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Timișoara.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.37. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru neplata prețului vânzării și stabilește o creanță certă și lichidă în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art.101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.38. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare, neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor convâni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art.39. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.40. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.41.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Timiș, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele și onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

(3) Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de către ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr...../....., autentificat de Notar Public....., cu sediul în Timișoara, județul Timiș, în 4(patru) exemplare, câte 2(două) pentru fiecare parte, azi data autentificării.

VANZATOR,

CUMPARATOR,

PRIMAR,

DIRECTOR DIR.ECONOMICĂ,

DIRECTOR DIR.PATRIMONIU,

ȘEF SERVICIU JURIDIC,

ȘEF SERVICIU LOCUINȚE ȘI PREEMȚIUNI,

CONSILIER JURIDIC,

AVIZAT C.F.P.

ÎNTOCMIT,

PROCES - VERBAL
de predare - primire a locuinței

Subsemnatul(a)....., împuternicit(ă) prin Dispoziția Primarului nr..... din..... să reprezinte Municipiului Timișoara, având sediul în Timișoara, Bd.C.D.Loga nr.1, în calitate de vânzător și subsemnatul(a)..... căsătorit/(ă) cu, în calitate de cumpărător, posesor al(a) cărții de identitate seria... nr..... eliberat de..... la data de și seria nr. eliberat de la data de domiciliat/domiciliați în Timișoara, strada nr.....bloc....., scara.....etaj....., ap., județul Timiș, în calitate de cumpărător/cumpărători în baza contractului de vânzare-cumpărare nr..... din, am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa, Timișoara, str. nr., sc....., etaj, apartament nr., înscris în C.F.nr. Timișoara.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR,