

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuințe A.N.L.cu plata integrală prin virament bancar

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 **VANZATOR**, 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) în 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, cu respectarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1 VÂNZĂTORUL vinde locuința ANL – **apartamentul nr._____** situată în municipiul 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.....

Art.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la Art.1, titularul contractului dobândește, pe durata existenței construcției și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren în suprafață demp.

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. Pretul contractului de vanzare a locuintei ANL, descrisă la art.1, este delei - T.V.A. inclus.

FO62-37 vers.1

Art.5. (1)Prețul de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă delei – T.V.A.inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin 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 delei, inclusiv cotele părți indivize, diminuată cu suma de.....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;

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

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

Art.6.(1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A.inclus, s-a achitat azi....., data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr....., deschis la.....

(2) În cazul în care prețul de vânzare se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare, de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art.7.(1) Plata prețului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului și se va efectua prin virament bancar/ din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, astfel:

- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței
 - Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Timisoara, cod identificare fiscală nr. 14756536, cont IBAN nr. RO57TREZ62121390203XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara.
- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând comisionul vânzătorului.
 - Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Timisoara, cod identificare fiscală nr. 14756536, cont IBAN nr. RO78TREZ62121360250XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara.

(2) Dovada achitării prețului de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată respectiv O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului

FO62-37 vers.1

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISURI

Art.8. (1) Predarea de drept și de fapt a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Dreptul de proprietate, cat si posesia asupra locuinței mai sus menționată, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificării prezentului contract.

(3) CUMPARATORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate asupra imobilului identificat la art.1.

(4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra CUMPARATORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data autentificării prezentului contract..

V. GARANTII

Art.9. Vânzătorul garantează Cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv si inatacabil, cu respectarea termenelor prevăzute la art.1709 Cod Civil.

Art.10. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Municipiul Timișoara - Direcția Fiscală.

Art.11. Vânzătorul, declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce face obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este grevat de sarcini și urmări de orice natură și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

1. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.12.(1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la art. 1 și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform art.2 din contract.

(2) Deasemenea, la data încheierii prezentului contract 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 art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului de proprietate**, conform prezentului contract.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 12, alin. (2), din prezentul contract, locuințele pot 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. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

FO62-37 vers.1

Art.13. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la art. 1 nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.14. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin credit bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 1, să se întabuleze **dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului , în favoarea VÂNZĂTORULUI**, conform art. 1723 și art. 2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art.15. 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 lit.b),c) 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 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.Timișoara 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.16. 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.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 4 și art.8 din prezentul contract.

Art.18. De la data transferului dreptului de proprietate CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.19. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.20. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.21. 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.22. CUMPĂRĂTORUL(fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, 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 prevedrilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

2. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.23. 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.24. 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 asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare , să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate

FO62-37 vers.1

Art.25. 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.

VII. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract se rezoluează 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.4 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu expres de grad IV. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la art.26 este “Notificarea”, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vanzator în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

Art.27. În situația prevăzută la art. 26 din prezentul contract, 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.28. Rezoluțiunea de plin drept, determină 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.

Art.29. 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, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.30. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau nelegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.31.(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.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.32. 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.

X. LITIGII

Art.33. 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 fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Timișoara.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.34. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.35. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.36.(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 ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr...../.....și 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,

FO62-37 vers.1

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,