

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE  
cu plata în rate**

pentru locuința din fondul locativ al Municipiului Alexandria nr. \_\_ din blocul \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**1. Municipiul Alexandria**, în calitate de vânzător cu sediul în municipiul Alexandria , strada Dunării, nr. 139, cod postal 140030, județul Teleorman, cod fiscal nr. 4652660, telefon 0247/317732, fax 0247/317728, cont bancar nr. RO18TREZ60621390203XXXXX, deschis la Trezoreria Alexandria, reprezentat de domnul Primar Victor DRĂGUȘIN, având calitate de **VÂNZĂTOR**, în baza Legii 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, republicată și actualizată, pe de o parte,

și

**2. \_\_\_\_\_**, domiciliată în Alexandria, str. \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Teleorman, CNP \_\_\_\_\_, CI seria TR nr \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLEP Alexandria la data de \_\_\_\_\_, titular al Contractului de Închiriere nr. \_\_ din \_\_\_\_\_, eliberat de Municipiul Alexandria, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea cu plata în rate a **locuinței** situată în municipiul Alexandria strada \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, proprietatea privată a municipiului Alexandria, compusă \_\_\_\_\_ camere și dependințe, suprafața utilă de \_\_\_\_ mp, identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ și înscrisă în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Alexandria.

**Art.2.** Terenul aferent proprietății imobiliare identificata la Art.1, în suprafață de \_\_\_\_ mp, se atribuie în folosință cu titlu gratuit pe durata existenței construcției.

**Art.3.** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1. este reglementată prin:

-Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat , **\*\*republicata si actualizata\*\***;

-Decret-Lege nr. 61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie **\*actualizat\***;

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art.4.** Valoarea de vânzare a **locuinței** descrisă la art.1. este de \_\_\_\_\_ lei conform Raportului de evaluare \_\_\_\_\_ întocmit de \_\_\_\_\_, evaluator autorizat.

**Art.5.** Prețul locuinței se achită în rate lunare cu un avans în cuantum de \_\_\_\_\_ lei și comision de 1,5 % din valoarea imobilului în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, iar restul de plată reprezentând \_\_\_\_\_ lei, în rate lunare în sumă \_\_\_\_\_ lei/lună pe o perioadă de \_\_\_\_ ani, începând cu data de \_\_\_\_\_, conform desfășurătorului anexat.

**Art. 6.** Pentru achiziționarea locuinței cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă anuală de 4%, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

#### IV. GARANȚII

**Art.7.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

**Art.8. (1)** Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care Vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

**(2)** Riscul bunului este transferat de la momentul predării acestuia

**Art.9.** Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. .... din data de ....., eliberat de Primăria Municipiului Alexandria Direcția de Impozite și Taxe, precum și datoriile la utilități, așa cum rezultă din dovezile anexate la solicitarea de cumpărare.

**Art.10.** 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 formează 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 afecțaiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art.11.** Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru informare nr. \_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Alexandria.

**Art.12.** Pentru aceasta locuința s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. .... din data de ....., certificat întocmit de inginer auditor energetic ....., conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică .....

**Art.13.** Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de părți. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului sunt suportate de cumpărător.

#### V. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

##### a. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

**Art.14.** Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr \_\_\_\_\_ a localității Alexandria a imobilului situat în Municipiul Alexandria strada \_\_\_\_\_ cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_, identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_;

##### b. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

**Art.15.** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciara.

**Art.16.** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.17.** Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorari de întârziere. În cazul neachitării a 6 rate consecutive, contractul de vânzare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

**Art.18.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract.

**Art.19.** De la data transferării dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.20.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

## **VI. INTERDICȚII**

**Art.21.** Imobilul identificat la art.1, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii până la achitarea integrală a acestuia și nu poate face obiectul unor garanții imobiliare.

## **VII. ALTE CLAUZE**

**Art.22.** În cazul vânzării în rate intervin următoarele clauze:

(1) unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței, operațiune care este scutită de taxa de timbru;

(2) locuința se declară în vederea impunerii, în termen de 30 zile de la dobândire, administrațiilor financiare;

(3) contractul de vânzare și procesul verbal de predare primire au valori de înscrisuri autentice și constituie titluri executorii

(4) cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

(5) în cazul rezilierii contractului, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

**Art. 23.** Drepturile și obligațiile părților prevăzute în contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Codul Civil cu privire la contractul de vânzare.

## **VIII. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art.24.** Încheierea prezentului contract de vânzare, **cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 85/1992 și Decret-Lege nr. 61/1990** sunt lovite de nulitate absolută.

**Art.25.** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația în care cumpărătorul nu achită prețul prevăzut în prezentul contract.

**Art.26.** Neexecutarea culpabilă a contractului conduce la desființarea acestuia fără punere în întârziere a cumpărătorului și fără nicio altă formalitate.

**Art.27. (1)** Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea municipiului Alexandria revin în totalitate Cumpărătorului .

**(2)** Pentru recuperarea sumelor respective vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală.

## **IX. FORȚA MAJORĂ**

**Art.28.** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

**X. ANEXE**

Prezentul contract de vânzare conține următoarele anexe:

- anexa nr. 1(desfășurătorul ratelor lunare);
- anexa nr.2 (procesul verbal de predare primire);
- anexa nr.3 (contractul de fideiusiune).

Redactat în ..... exemplare din care..... exemplar pentru VÂNZĂTOR, .....pentru CUMPĂRĂTOR si .....pentru Biroul notarial .

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOR,**

JUDETUL TELEORMAN  
MUNICIPIUL ALEXANDRIA

**Anexa nr.2 la  
Contractul de vânzare  
Nr.\_\_\_\_\_din\_\_\_\_\_**

**PROCES VERBAL  
DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINTEI**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ din partea unitatii contractante cu sediul in localitatea \_\_\_\_\_ strada\_\_\_\_\_ nr.\_\_\_\_\_ in calitate de vanzator si subsemnatul(a) \_\_\_\_\_ in calitate de cumparator, posesorul B.I/C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ domiciliat in judetul \_\_\_\_\_ localitatea \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr.\_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap.\_\_\_\_\_ in baza contractului de vanzare-cumparare nr. \_\_\_\_\_din \_\_\_\_\_ am procedat, primul la predarea si secundul la primirea locuintei situata la adresa de mai sus.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces-verbal in 2 (doua) exemplare.

**VANZATOR,**

**CUMPARATOR,**

Numele si prenumele\_\_\_\_\_

Numele si prenumele\_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## **CONTRACT DE FIDEIUSIUNE**

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Între **Municipiul Alexandria**, în calitate de creditor cu sediul în Alexandria, strada Dunării, nr. 139, județul Teleorman, **reprezentat prin primar VICTOR DRĂGUSIN**

și

Subsemnatul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în localitatea \_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, având actul de identitate seria \_\_\_\_ numărul \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, codul numeric personal \_\_\_\_\_,

Subsemnatul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_, județul Teleorman, având actul de identitate seria \_\_\_\_ numărul \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, codul numeric personal \_\_\_\_\_, în calitate de fideiusori ,

au hotărât să încheie prezentul contract de fideiusiune, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de Codul civil la art. 2280-2320 și a următoarelor clauze:

### **OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul contractului îl constituie garantarea obligației de plată la termenele și în condițiile prevăzute a ratelor reprezentând pretul locuinței de \_\_\_\_\_ lei cumpărate de către debitorul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în localitatea Alexandria, str. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_, etaj \_\_\_\_, apartament \_\_\_\_, județul Teleorman, având actul de identitate seria \_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, codul numeric personal \_\_\_\_\_, ca urmare a contractului de vânzare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheiat între creditor și debitorul obligației principale, prin încheierea prezentului contract de fideiusiune.

### **II. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

#### **3.1. Creditorul obligației principale:**

**a)** creditorul are dreptul ca, în caz de neexecutare a obligației principale, să-l urmărească direct pe fideiusor pentru executarea creanței, fără ca acesta să poată opune beneficiul de discuțiune.

**b)** creditorul are dreptul ca, în caz de neexecutare a obligației principale, să-l urmărească pentru plată pe acela care va voi dintre fideiusori, fără ca aceștia să poată opune beneficiul de diviziune.

### **3.2. Fideiusorul:**

**a)** are îndatorirea de a-și executa la timp și întocmai obligația pe care și-a asumat-o debitorul principal, în cazul în care acesta nu își executa obligația;

**b)** are dreptul să se întoarcă împotriva debitorului principal, conform art. 2305-2312 Cod civil pentru plata sumelor avansate în vederea stingerii obligației principale, pentru cheltuielile efectuate după notificarea debitorului și pentru dobânzile la sumele plătite creditorului.

### **III. CLAUZA PENALĂ**

**4.1.** În cazul în care fideiusorul nu-și execută la termen obligația pe care și-a asumat-o datorează, cu titlu de penalități de întârziere de 8% pe an, din suma datorată.

### **IV. NOTIFICARILE INTRE PĂRTI**

**5.1.** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

**5.2.** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

**5.3.** Dacă notificarea se trimite prin telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

**5.4.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

### **V. FORTA MAJORA**

**6.1.** Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

**6.2.** Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de vointa părților, imprevizibil ori insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate, în conformitate cu prevederile legale.

### **VI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

**7.1.** Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

**7.2.** În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești.

## **VII. CLAUZE FINALE**

**8.1.** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**8.2.** Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**8.3.** Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare, astăzi \_\_\_\_\_, data semnării lui.

***CREDITOR,***

***FIDEIUSORI,***

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
Cobârție Silvia**