

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

pentru locuinte ANL cu plata in rate

I. PARTILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Alexandria, în calitate de reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în municipiul Alexandria, strada Dunării, nr. 139, cod. 140030, judetul Teleorman, cod fiscal nr. 4652660, telefon 0247/317732, fax 0247/317728, cont bancar nr. RO66TREZ61621300205XXXXX, deschis la Trezoreria Alexandria, **reprezentat de domnul Primar Victor DRĂGUȘIN**, având calitate de **VÂNZĂTOR**, în baza art.10 din Legea nr.152/1998 republicată și actualizată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, pe de o parte,

si

2.casatorit (a) cu domiciliat(a) in Alexandria, str....., nr....., bl....., ap....., jud.Teleorman, 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 incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie **vanzarea cu plata in rate a locuintei A.N.L.** situata in municipiul Alexandria strada.....blocsc.....ap..... proprietatea privata a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă demp, transmițându-se și cota de %, respectivmp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de, sunt identificate cu numărul cadastral și înscrise în CF nr.a localității Alexandria.

Art.2. Odata cu dobandirea dreptului de proprietate asupra locuintei, titularul contractului dobandeste si dreptul de folosinta asupra cotei-parti de teren aferente proprietatii imobiliare identificata la Art.1, in suprafata demp, in folosinta pe durata existentei cladirii, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, fiind in scris in CF nr..... sub nr. cadastral nr.....”

Art.3. Locuinta ANL, se află în zona, are numărul cadastral și este înscris în CF nr....., a localității Alexandria.

Art.4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1. este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea A.N.L cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5.(1) Pretul de vanzare al **locuintei ANL**, descrisa la Art.1. este lei TVA inclus și este calculat conform Legii nr.152/1998, republicată,cu modificările si completările ulterioare ,HG nr. 962/2001 cu modificările si completările ulterioare, fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

- Valoarea de vanzare a locuintei ANL: lei;
- Comision vanzator (1% din valoarea de vanzare)- : reprezentandlei;

(2) Pentru achizitionarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adauga două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Art.6. Pretul final de vanzare al locuintei ANL, se achita în rate lunare cu un avans minim de 15% în suma de..... lei, comision vânzător (1% din valoarea de vânzare) reprezentandlei, care se achită la data semnării prezentului contract prin virament bancar în contul Municipiului Alexandria....., deschis la Trezoreria Alexandria, iar restul de plata reprezentandlei, în rate lunare în sumă.....lei/lună pe o perioada de.....ani, începând cu data de....., conform desfasuratorului anexat.

Art.7. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, conform scadențarului.

Art 8. 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 vechimi acestora.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.9. Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L.descrie la art.1, se transferă de la Vânzător la Cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art.10. Locuința ce face obiectul prezentului contract rămâne în administrarea Municipiului Alexandria până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele Cumpărătorului.

Art.11. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 Noul Cod Civil.

Art.12. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile trec asupra Cumparatorului.

V. GARANTII

Art.13. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Art.14. (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.15. 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 si datoriile la utilitati, așa cum rezultă din dovezile anexate la solicitarea de cumparare.

Art.16. 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 afecțiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte 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.17. 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 autentificare nr. _____ din data de _____, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Alexandria.

Art.18. Pentru aceasta locuinta 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.19. Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

a. DREPTURILE ȘI OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.20. Vânzătorul isi da acordul expres ca, in baza contractului de vanzare-cumparare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr a localității Alexandria a imobilului situat in compusă dincameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de _____, identificat cu numărul cadastral _____ precum și a cotei de _____ %, respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____, sunt identificate cu numărul cadastral _____ și înscrise în CF nr. _____ a localității Alexandria;

b. DREPTURILE ȘI OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.21. Cumpărătorul are dreptul să achite în avans , în totalitate sau parțial ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art.22. Cumpărătorul se obligă sa dea toate declaratiile, să întocmească și sa depună toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in Cartea Funciara.

Art.23. Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.24. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență, în termenul si in conditiile stabilite in prezentul contract.

Art.25. De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare. Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.26. Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

Art.27. Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.28.(1) Imobilul identificat la Art.1, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

(2) Prin excepție, locuința identificată la Art.1 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.

(3) Instituțiile de credit sau, după caz, Statul Român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința identificată la Art.1 și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarul locuinței.

VIII. MAJORARI SI PENALITATI

Art. 29.(1) Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, se vor datora majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este 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.

Art. 30. În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, partile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.31. Încheierea prezentului contract de vânzare – cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin(3) și dispozițiile art.10 din Legea 152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.32. (1) În cazul în care cumpărătorul nu a achitat trei rate consecutive, 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 la data notificată.

(2) Titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL.

Art.33. (1) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate Cumpărătorului .

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

X. ALTE CLAUCZE

Art.34. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni.

(2) Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care este amplasată locuința ce face obiectul prezentului contract, 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.

(3) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

(4) suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

(5) 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 nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

(6) În cazul rezilierii contractului în temeiul pct.(5), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art.10 alin.3 din Legea nr.152/1998 republicata și actualizată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte.

XI. FORTA MAJORA

Art.35. Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.36. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Redactat la _____, în ___ exemplare din care ___ exemplar pentru Cartea Funciară, ___ pentru VANZATOR si ___ pentru CUMPARATOR și ____ .

VANZATOR,
MUNICIPIUL ALEXANDRIA

CUMPARATOR,
(nume,prenume,CNP.....)

PRESEDINTE SEDINTA,

Augustin Ioan