

**CONTRACT CADRU  
DE VÂNZARE – CUMPARARE  
cu plata in rate  
pentru locuintele din fondul locativ al Municipiului Alexandria**

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**1. Municipiul Alexandria**, in calitate de vanzator cu sediul in municipiul Alexandria , strada Dunarii, nr. 139, cod postal 140030, judetul Teleorman, cod fiscal nr. 4652660, telefon 0247/317732, fax 0247/317728, cont bancar nr. RO18TREZ60621390203XXXXX, deschis la Trezoreria Alexandria, reprezentat de domnul Primar Victor DRAGUSIN, avand calitate de **VANZATOR**, in baza Legii 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, pe de o parte,

si

**2.** ..... domiciliat in Alexandria, str.....  
....., nr....., jud.Teleorman, CNP....., BI (CI)  
seria.....nr..... eliberat de ....., la data de....., titular al Contractului de  
Inchiriere nr..... din .....,eliberat de .....,in calitate de **CUMPARATOR**,-

Au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract il constituie vanzarea cu plata in rate a **locuintei** situata in municipiul Alexandria strada.....nr.....bloc....., sc....., ap..... proprietatea privata a municipiului Alexandria, compusa din ..... camera/e si dependinte, cu suprafata construita de ..... mp si suprafata utila de .....mp, identificat cu numarul cadastral ..... si inscrise in CF nr. ....a localitatii Alexandria.

**Art.2.** Terenul aferent proprietatii imobiliare identificata la Art.1, in suprafata de .....mp, se atribuie in folosinta cu titlu gratuit pe durata existentei constructiei.

**Art.3.** Vanzarea proprietatii imobiliare descrise la Art.1. este reglementata 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\***;

-HCL a municipiului Alexandria nr..... din ..... privind aprobarea vanzarii.....

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art.4.** Pretul de vanzare al **locuintei** descrisa la art.1. este de ..... lei conform Raportului de evaluare nr...../..... intocmit de.....

**Art.5.** Pretul locuintei se achita in rate lunare cu un avans de minim 10 % in cuantum de ..... lei si comision de 1,5 % din valoarea imobilului in cuantum de ..... lei, iar restul de plata reprezentand .....lei, in rate lunare in suma.....lei/lună pe o perioada de.....ani, începând cu data de....., conform desfasuratorului 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. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.7.** Dreptul de proprietate asupra locuinței descrise 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.8.** Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 Noul Cod Civil.

**Art.9.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile trec asupra Cumpărătorului.

#### **V. GARANTII**

**Art.10.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

**Art.11. (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.12.** 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.13.** 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 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 urmări 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.14.** 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.15.** 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.16.** Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreeat de parti. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului sunt suportate de cumpărător.

#### **VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI**

##### **a. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI**

**Art.17.** Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa inscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr ..... a localității Alexandria a imobilului situat în ..... strada .....nr..... cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de ....., identificat cu numărul cadastral .....

## **b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI**

**Art.18.** Cumparatorul se obliga sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in Cartea Funciara.

**Art.19.** Cumparatorul se obliga sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.20.** Cumparatorul se obliga sa achite ratele lunare la scadenta. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, datoreaza majorari de intarziere. In cazul neachitarii a 6 rate consecutive, contractul de vanzare cumparare se considera reziliat de drept, fara nicio alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

**Art.21.** Cumparatorul se obliga sa achite contravaloarea proprietatii imobiliare la termenul si in conditiile stabilite in prezentul contract.

**Art.22.** De la data autentificarii contractului de vanzare cumparare, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

**Art.23.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

## **VII. INTERDICTII**

**Art.24.** Imobilul identificat la art.1, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pana la achitarea integrala a acestuia si nu poate face obiectul unor garantii imobiliare.

## **VIII. ALTE CLAUZE**

**Art.25.** In cazul vanzarii in rate intervin urmatoarele clauze:

(1) transferul de proprietate asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege;

(2) cumparatorul are posibilitatea achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale;

(3) in cazul rezilierii contractului, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

**Art. 26.** Drepturile si obligatiile partilor prevazute in contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din Codul Civil cu privire la contractul de vanzare.

## **IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art.27.** Incheierea prezentului contract de vanzare – cumparare, **cu incalcarea dispozitiilor Legii nr. 85/1992 si Decret-Lege nr. 61/1990** sunt lovite de nulitate absoluta.

**Art.28.** Prezentul contract se rezolueaza 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 in prezentul contract.

**Art.29.** Neexecutarea culpabila a contractului conduce la desfiintarea acestuia fara punere in intarziere a cumparatorului si fara nicio alta formalitate.

**Art.30. (1)** Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumparatorului din Cartea Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea municipiului Alexandria revin in totalitate Cumparatorului .

**(2)** Pentru recuperarea sumelor respective vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform Legii nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala.

## **X. FORTA MAJORA**

**Art.31.** Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

## **XI. ANEXE**

Prezentul contract de vanzare cumparare contine urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1(desfasuratorul ratelor lunare);
- anexa nr.2 (contractul de fideiusiune).

Redactat la ....., în ..... exemplare din care..... exemplar pentru VANZATOR, .....pentru CUMPARATOR si .....pentru Biroul notarial .

**VANZATOR,  
MUNICIPIUL ALEXANDRIA**

**CUMPARATOR,**

**PRESEDINTE SEDINTA,  
Florea Voicilă**