

## CONTRACT CADRU DE VÂNZARE

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, 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 art.10 din Legea nr.152/1998 republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte,

și

**2.** .....casătorit (a) cu ..... domiciliat(a) în 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 încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract îl constituie **vânzarea cu plata în rate a locuinței A.N.L.** situată în municipiul Alexandria strada.....bloc .....sc.....ap..... proprietatea privată a Statului Român, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de .....mp, transmițându-se și cota 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.

**Art.2.** Odata cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente proprietății imobiliare identificată la Art.1, în suprafața de .....mp, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fiind înscris în CF nr..... sub nr. cadastral nr.....”

**Art.3.** Locuința 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 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe 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 modificarile si completarile ulterioare ,HG nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

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

**(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) reprezentand .....lei, care se achită la data semnării prezentului contract prin virament bancar în contul Municipiului Alexandria....., deschis la Trezoreria Alexandria, iar restul de plata reprezentand .....lei, în rate lunare în sumă.....lei/lună pe o perioada de.....ani, începând cu data de....., conform desfasuratorului anexat.

**Art.7. (1)** 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 valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**(2)** 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.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.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 Cumpărătorului.

### V. GARANȚII

**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 și datoriile la utilități, 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 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.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 agreeat 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 în ..... compusă din .....cameră/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. INTERDICTII**

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

(2) 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 obligatiilor de plata, se vor datora majorari de intarziere.

(2) Nivelul majorarii de intarziere pentru neplata ratelor este de 2% din quantumul obligatiilor neachitate in termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**Art. 30.** In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

## IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.31.** Incheierea prezentului contract de vanzare – cumparare, cu incalcarea dispozitiilor art.8 alin(3) si dispozitiile art.10 din Legea 152/1998, republicata și actualizată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, sunt lovite de nulitate absoluta.

**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 Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate Cumparatorului .

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

## X. ALTE CLAUZE

**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 plata 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.

(7) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei, sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

## **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 VANZATOR, \_\_\_ pentru CUMPARATOR și \_\_\_ exemplar pentru notariat .*

VANZATOR,  
MUNICIPIUL ALEXANDRIA

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

**PRESEDINTE SEDINTA,**

**Consilier,  
Curea Gina Georgeta**