

ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

**MUNICIPIUL GHERLA
JUDEȚUL CLUJ
Str. BOBÎLNA, NR. 2
Tel. /fax : 0264/241926; 0264/241666
Cod fiscal 4349071 Cod poștal 405300**

**MODEL
CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe ANL**

Nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Municipiul Gherla; cu adresa administrativă, str. Bobîlna, nr. 2, jud. Cluj, Cod fiscal 4349071, reprezentat de către primar Dl. D. I.-O. în calitate de VÂNZĂTOR
2. Dl./D-nacăsătorit
(a) cudomiciliat(a),
str., nr....., bl....., ap....., jud. Cluj,
CNP....., BI (CI) seria..... nr..... eliberat de.....,
la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr.....din,
eliberat de.....,
în calitate de CUMPĂRĂTOR,
s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situate în

Art.2. Locuința ANL, imobil înscris în Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat în Municipiul Gherla, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Cluj, proprietatea privată a Statului Roman, este compus dincameră/e și dependințe, din care :

- suprafața construită efectiv este de.....mp.
Plus;
- cotele părți comune aferente, având suprafața construită de mp;

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la Art. 2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin :

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr./.....

Art.5. Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător numai după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

Art.6. Vânzătorul, prin reprezentant, va declara că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr conform căruia imobilul este clasificat în clasa energeticăiar cumpărătorul, declară că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.7. Prețul de vânzare al apartamentului este de inclusiv T.V.A.

conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr./.....

și calculate conform adresei nr

Prețul include și comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, conform art. 10 alin 2, lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

a.1. Prețul de _____ (inclusiv T.V.A.) reprezintă:

Avans, minim 15% de _____ lei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare de _____ lei, achitat prin transfer bancar, cu Ordin de Plată nr. în contul deschis la

Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Gherla nr, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. :**lei, reprezentând produsul dintre valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusive cotele indivize, în cuantum de lei diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de lei, și coeficientul de 0,91 aferent;

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

Art.7.1. Ratele cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(a) Până la achitarea valorii de vânzare, locuința, rămâne în administrarea Municipiului Gherla, respectiv data la care operează transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestuia.

(b) Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere în cuantum de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(c) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește pentru perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

(d) 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.

(e) 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

(f) În cazul rezilierii contractului în temeiul lit. e), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.8. Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Predarea-preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe bază de proces verbal încheiat între vânzător și cumpărător, la data achitării integrale a valorii de vânzare.

Transferul dreptului de proprietate se va efectua prin procesul verbal de predare-primire a dreptului de proprietate și intră în sarcina cumpărătorului să finalizeze procedurile de publicitate imobiliară.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, în cotă –parte de % (mai puțin adăpostul ALA) conform prevederilor legale în vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia pe durata existenței clădirii, în suprafață de/ în conformitate cu prevederile legale în materie.

V.GARANȚII

Art.9.1.Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, acesta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.9.2. Cheltuielile de întreținere sunt achitate obligatoriu la zi.

Art.9.3. 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 special sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, 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, nici un terț nu are drept de preempțiune 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.9.4. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Art.9.5. Pentru această locuință 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.9.6. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente privind această procedură necesare sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

a.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.13. Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natura, locuința ANL – apartamentul nr..... din blocul situat în Municipiul Gherla str....., nr....., jud. Cluj compus din camere și dependințe cu o suprafață construită de..... mp, înscris în CF....., cu nr. topo.....

Vânzătorul, prin reprezentant, declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

b.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.11.1. Cumpărătorul este obligat să nu înstrăineze imobilul pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate.

Art.11.2. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii, excepție fiind situația în care locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG 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 roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare, acestea operând după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului, clauză cu care cumpărătorul se declară în mod expres de acord.

Art.11.2.1. Interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la transmiterea proprietății se înscrie în Cartea Funciară, potrivit Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Art.11.3. Cumpărătorul se obligă și se declară de acord în mod expres să continue raporturile de administrare cu vânzătorul imobilului, până la data transferului de proprietate și schimbării rolului fiscal pe numele acestuia.

Art.11.4. Cumpărătorul se obligă să permită furnizorilor de utilități, accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

Art.11.5. Cumpărătorul se obligă să înregistreze prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 de zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

Art.11.6. Cumpărătorul se obligă să se înscrie ca proprietar deplin în Cartea Funciară a imobilului doar în momentul când va fi achitat integral obligația de plată a valorii de vânzare.

Art.11.7. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art.11.8. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Art.11.9. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusive pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

VII. INTERDICȚII

Art.12. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004, 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.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.13. Vânzarea locuinței ANL se poate face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.14. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (ANL) destinate închirierii.

Art.15. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.16. Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.17. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, 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 nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art.18. În cazul desființării contractului în condițiile art. 17 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul 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, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.19. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 Cod Civil.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.20. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI.LITIGII

Art.21. 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 de pe raza Municipiului Gherla.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.22.Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.23.Prezentul contract a fost tehnoredactat în 6 exemplare în limba română.

Prezentul contract a fost autentificat în 6 exemplare, în limba română la Biroul Notarial....., cu sediul în....., str....., județul Cluj.

**VÂNZĂTOR ,
MUNICIPIUL GHERLA
PRIMAR**

CUMPĂRĂTOR,

Compartimentul Juridic

Compartimentul BFC