

ANEXA NR. 2 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. /.....

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5. (1) Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisă la Art. 2 este delei, inclusiv TVA, reprezentând lei, la cursul BNR de.....lei/1 Eur, comunicat pentru data

de..... La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

(2) Prețul de vânzare a locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată, respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr...../.....,

Art. 6. (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul final de vânzare al locuinței ANL, în suma de lei, la data semnării prezentului contract.

(2) plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua, în baza facturii fiscale emisă de vânzător, astfel :

- În numerar la casieria din cadrul Primăriei Municipiului Gherla sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, nr. deschis la Trezoreria Gherla

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 7. Predarea spațiului se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art.8.(1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului mai sus menționat, se transfera de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art. 2.

Art. 9. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANȚII

Art.10. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.11. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art. 2, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.12. (1) În cazul în care plata prețului prevăzut la art. 6 se efectuează prin virament bancar, la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietățile imobiliare identificate la art. 2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului. Astfel, cumpărătorul se obligă să înscrie, pe cheltuiala proprie, ipoteca de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în cartea Funciară..... sub nr. topografic..... Gherla în favoarea Statului Român și sau Orașul Gherla ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în contul vânzătorului.

(2) În cazul în care, plata prețului prevăzut la art. 5 și/sau art. 6 se efectuează prin virament bancar iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să verifice/ confirme/ notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract :

- returnarea/existența sumelor în contul personal;
- rezoluțiunea prezentului contract;
- restabilirea situației inițiale.

(3) În situația prevăzută la art. 13 alin. (2), cumpărătorul se obligă :

- să suporte costurile privind :
 1. radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în Cartea Funciară, sub nr. Gherla înscrisă în favoarea Statului Român și/sau Municipiul Gherla;
 2. înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român și/sau Municipiul Gherla în Cartea Funciară sub nr..... Gherla;
- să achite chirie pentru proprietatea imobiliară identificată la Art. 1. Conform clauzelor Contractului de Închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

(4) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de părți, iar spezele vânzării cad în sarcina cumpărătorului, așa cum prevăd dispozițiile art. 1666 alin. 1 C civ.

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.14. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.15. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.16. Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 5, art. 6 din prezentul contract.

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.18. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.19.Cumpărătorul se obligă să depună dovadă venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.20.Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și dreptului rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.21. 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.22. 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.23. Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.24. 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.25.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 casa de vacanță și să nu fie beneficiar al Legii nr. 15/2003.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.26.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, respectiv :

- a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) titularul 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, cu excepția cotelor – părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafață utilă de 37 mp, suprafață utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) c¹) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.27. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.28.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.29.Prezentul contract a fost tehoredactat 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