

**ANEXA NR. 2**  
**la "Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip A.N.L."**

**CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE**

**pentru locuințe A.N.L. cu plata în rate**

Încheiat în temeiul dispozițiilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a O. 5396/2018 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2018, în vederea vanzarii locuintelor pentru tineri, a Protocolului de predare –primire a obiectivului de investiții ” Locuințe pentru tineri, destinate închirierii ” Amplasament – Zona Stadin, Bl. A1, B1, A2, B2 cu 60 ul P+ 2E Orașul Tâlmăciu, jud. Sibiu nr. Or. Tâlmăciu 974/04.02.2009 și ANL 2958/06.02.2009 și a Hotărârii Consiliului Local Tâlmăciu nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**I. PĂRȚILE:**

**1.** Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orasului Tâlmăciu, cu sediul în Tâlmăciu, Str. Nicolae Balcescu nr. 24, tel: 0269 555401, fax 0269 550101, identificat prin C.U.I. 4270732, având cont ..... deschis la Trezoreria Sibiu, în calitate de administrator, reprezentat legal prin primar Nicolae-Petru Basaraba, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte;

și

**2.** Domnul/Doamna \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Tâlmăciu, str \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_, județul Sibiu, cu C.N.P. \_\_\_\_\_, posesor/posesoare al/a CI seria\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_\_, titular/titulară al/a contractului de închiriere nr. .... în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 1.** Obiectul contractului de vânzare cumpărare îl constituie locuința din apartamentul înregistrat sub nr.\_\_\_\_, situat în Tâlmăciu, str. \_\_\_\_\_, jud. Sibiu, înscris în CF nr.\_\_\_\_\_, nr. cadastral \_\_\_\_\_ compus din\_\_\_\_\_, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de \_\_\_\_\_mp, cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp și cu părțile comune indivize în suprafață de \_\_\_\_\_mp.

**Art. 2.** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul/a prezentului contract dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren înscris în CF ..... nr. \_\_\_\_\_, (nr. c.f. vechi \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_), nr. cadastral \_\_\_\_\_, pe durata existenței clădirii.

**Art. 3.** Documentele anexate contractului sunt următoarele :

- (1) raportul întocmit de evaluator cu schițele cu amplasamentul locuinței, suprafața acestuia, precum și categoriile de folosință ce constituie **Anexa nr. 1** la contract;
- (2) hotărârea Consiliului Local ..... de vânzare a locuinței **Anexa 2** la contract
- (3) calculul valorii locuinței **Anexa 3**,
- (4) extrasul de carte funciară **Anexa 4**,
- (5) scadențarul de plată a ratelor lunare **Anexa 5**.

### **III. PREȚUL SI CONDITIILE DE PLATA**

**Art. 4.** Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este în cuantum de ..... lei la care nu se aplică TVA și a fost obținut prin însumarea următoarelor valori:

(1) Valoarea de vânzare a locuinței ANL în cuantum de .... a fost calculată de către Primaria orasului Talmaciu în baza valorii de înlocuire pe metru pătrat în cuantum de 1.578,57 lei/mp inclusiv TVA, stabilită conform prevederilor O. 5396/2018 și ponderată cu coeficientul de ierarhizare rang III stabilit prin Legea nr. 351/2001 pentru Orașul Tâlmaciu, prevederi în vigoare la data încheierii prezentului contract de vânzare în forma autentică.

(2) În situația în care valoarea de vânzare a locuinței ANL stabilită conform prevederilor alin. 1 este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13).

(3) Comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, la care nu se aplică T.V.A.

**Art. 5.** Prețul de vânzare al locuinței ANL în cuantum de ..... lei, a fost aprobat de către Consiliul Local Tâlmaciu prin HCL nr. .... / 2019 potrivit legislației în vigoare.

**Art.6.** Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă și a majorărilor de întârziere, au fost stabilite potrivit legislației în vigoare și se achită astfel:

(1) Azi, \_\_\_\_\_, data semnării prezentului contract, s-a achitat avans preț de vânzare al locuinței, în sumă de \_\_\_\_\_ lei (minimum 15 % din valoarea de vânzare) în numerar/prin virament bancar în contul UAT Orasul Talmaciu nr..... deschis la Trezoreria Sibiu,

(2) Azi, \_\_\_\_\_, data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul în sumă de \_\_\_\_\_ lei, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ în contul Primăriei Orasului Talmaciu nr. RO..... deschis la Trezoreria Sibiu CUI .....

(3) Suma în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, formată din prețului de vânzare al locuinței ANL rămas neachitat în sumă de \_\_\_\_\_ lei plus dobânda în sumă de \_\_\_\_\_ lei, se vor achita în rate lunare egale, pe o perioadă de \_\_\_\_ ani, conform prevederilor legislației în vigoare.

(4) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

**Art.7.** Ratele lunare 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 rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 8.** Rata lunară, se va achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, conform scadențarului **Anexa 5** la prezentul contract.

**Art. 9.** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Orașului Tâlmăciu, 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. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

**Art. 10.** 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.

**Art. 11.** 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.

**Art. 12.** Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere potrivit legislației în vigoare pentru obligațiile neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv. În acest caz, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

**Art. 13.** Plata efectuată prin ordin de plată va fi considerată primită numai în momentul ajungerii ei în contul bancar al UAT Orașului Tâlmăciu.

**Art. 14.** Dovada achitării avansului și a comisionului o vor constitui documentele de plată - OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului sau chitanțele emise de Primăria Orașului Tâlmăciu.

**Art. 15.** Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

#### **IV. DAREA - LUAREA IN PRIMIRE**

**Art. 16. (1)** Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Noul Cod Civil.

**(2)** Locuințele rămân în administrarea Consiliului Local al Orașului Tâlmăciu până la achitarea prețului de vânzare, dată după care va avea loc transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului. De la data transferului dreptului de proprietate, trec asupra cumpărătorului și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.

**(3)** Cumpărătorul are cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor lui. Prezentul contract tine loc de

proces verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

## **V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

### **Art. 17. Drepturile vânzătorului**

**17.1.** Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, potrivit legii, vânzătorul beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței.

### **Art. 18. Drepturile cumpărătorului**

**18.1.** 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, conform prevederilor legale în vigoare.

**18.2.** odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, teren înscris în CF ..... nr. \_\_\_\_\_, (nr. c.f. vechi \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_), nr. cadastral \_\_\_\_\_, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**18.3.** după dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței poate solicita cumpărarea cotei părți de teren aferentă locuinței . Prețul de vânzare al acestuia se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și va fi aprobat anterior vânzării de către Consiliul Local al Orasului Talmaciu.

**18.4.** de a achita în avans, în totalitate sau parțial , ratele rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale .

**18.5.** de a solicita radierea interdicției de înstrăinare, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

### **Art. 19. Obligațiile Cumpărătorului:**

**19. 1.** să înscrie, în evidentele de publicitate imobiliara, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent acesteia, la data autentificării prezentului contract, în condițiile legislației în vigoare;

**19.2.** să înscrie pe cheltuiala proprie în favoarea vânzătorului în cartea funciara interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate și a dreptului de folosință asupra cotei-părți de terenul aferent locuinței. În cazul în care locuința face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acesteia, 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;

**19.3.** să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acesteia. În acest caz interdicția de înstrăinare a locuințe operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului

**19.4.** în cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar obținut de la instituții financiare autorizate, cumpărătorul se obligă să înscrie prezentul contract în cartea funciara, urmând ca asupra imobilului să se întabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării creditului bancar, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a acestuia. Radierea dreptului de ipotecă constituit locuinței nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani;

**19.5.** să solicite Consiliului Local Talmaciu cumpărarea terenului aferent locuinței anterior intenției de înstrăinare a locuinței;

**19.6.** să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate:

a) costurile notariale,

b) costurile legate de notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, a sarcinilor și ipotecilor în cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului;

**19.7.** să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere calculate potrivit legislației în vigoare;

**19.8.** să ia toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de UAT Orașul Talmaciu în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România;

**19.9.** până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul se obligă :

a) să execute toate lucrările de întreținere a locuinței - modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri - pe seama și pe cheltuiala sa, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea Consiliului Local al Orașului Talmaciu și numai după primirea acordului prealabil scris al acestuia;

b) să nu ceseze drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract;

c) să nu închirieze locuința.

**19.10.** să renunțe, în mod expres, la orice pretenții, de orice natură față de vânzător în cazul în care se constată nulitatea absolută a prezentului contract. În acest caz, este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. imobilul reîntra în proprietatea privată a vânzătorului, iar costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciara și restabilirea situației anterioare de carte funciara în favoarea vânzătorului, revin în totalitate cumpărătorului;

**19.11.** să predea locuința la data notificată în cazul în care trei rate lunare consecutive nu sunt achitate la scadență.

#### **Art. 20. Obligațiile Vânzătorului**

**20.1.** să transmită proprietatea locuinței asupra cumpărătorului;

**20.2.** să garanteze că imobilul nu este grevat de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu ;

**20.3.** să acorde dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii.

**20.4.** să dea acordul în cazul în care cumpărătorul solicită cumpărarea terenului aferent locuinței anterior intenției de înstrăinare a acesteia.

**20.5** în cazul în care dispun suspendarea executării obligației de plată a ratelor, va informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către cumpărător.

### **VI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 21.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care, la data încheierii contractului :

a) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană;

b) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal,

c) venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, depășește cu 100% salariul mediu net pe economie.

**Art. 22.** Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.

**Art. 23.** Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a cumpărătorului sau o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care:

a) avansul din prețul de vânzare al locuinței nu intra în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu,

b) trei rate lunare consecutive nu sunt achitate la scadență,

**Art. 24.** Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului iar costurile revin în totalitate cumpărătorului.

## **VII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 25.** Forța majoră așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

## **VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 26.** Orice notificare este valabilă îndeplinită dacă:

26.1. va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal.

26.2. va fi trimisă prin curier și va fi înmănată direct cu obținerea semnăturii de primire.

26.3. Partea căreia îi este adresată notificarea va comunica răspunsul în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

## **IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 27.** Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. În cazul în care nu se va ajunge la rezolvarea lor pe cale amiabilă, disputele sau diferendele născute în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea prezentului contract, vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

## **X. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 28.** Presentul contract constituie titlu executoriu pentru plata ratelor lunare la termenele și în modalitățile stabilite în contract și poate fi executat de plin drept fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

**Art. 29.** Presentul contract a fost încheiat azi ..... într-un singur exemplar original, în fața notarului .....

**VÂNZĂTOR**

**CUMPĂRĂTOR**

reprezentat prin \_\_\_\_\_

**PRESEDINTE DE SEDINTA**

**SECRETAR**

**ADRIANA VOICU**

**VIOLETA HANEA**