

**ANEXA NR. 1**  
**la "Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip A.N.L."**

**CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE**  
**pentru locuințe A.N.L. cu plata integrală**

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 inlocuire 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 Talmăciu, cu sediul în Talmăciu, 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 Talmăciu, 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. .... in 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 Talmăciu, 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** la contract,
- (4) extrasul de carte funciară **Anexa 4** la contract.

### **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 orașului Tâlmăciu 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 Tâlmăciu , 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 ..... a fost aprobată de către Consiliul Local Tâlmăciu prin HCL nr. .... / 2019 potrivit legislației în vigoare.

**Art. 6.** Prețul de vânzare al locuinței ANL s-a achitat integral astfel :

(1) azi, \_\_\_\_\_, data semnării prezentului contract, din surse proprii ale cumpărătorului, prin virament bancar, din contul cumpărătorului nr. .... deschis la \_\_\_\_\_ în contul UAT Orașul Tâlmăciu nr. .... deschis la Trezoreria Sibiu.

(2) 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,.

(3) Dovada achitării prețului de vânzare al locuinței A.N.L. prin virament bancar o constituie documentul de plată nr. .... vizat de bancă, însoțit de extrasul de cont al cumpărătorului.

**Art.7.** Plata prețului de vânzare a locuinței se va efectua astfel :

( 1) suma de .....lei reprezentând prețul de vânzare al locuinței achitată prin virament bancar în contul Orașului Tâlmăciu nr..... deschis la Trezoreria Sibiu,

(2) suma de ..... lei reprezentând comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, achitată prin virament bancar în contul nr..... deschis la Trezoreria Sibiu.

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

**Art. 8. (1)** Dreptul de proprietate, cat si posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la vânzător la cumpărător, azi \_\_\_\_\_, data încheierii si autentificării prezentului contract chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă, potrivit legislației în vigoare .

(2) 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 PĂRȚILOR**

##### **Art. 9. Drepturile vânzătorului**

**9.1.** 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. 10. Drepturile cumpărătorului**

**10.1.** 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.

**10.2.** 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.

**10.3.** 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.

**10.4.** 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. 11. Obligațiile Cumpărătorului:**

**11. 1.** să inscrie, 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 aspra cotei-părți de teren aferent acesteia, la data autentificării prezentului contract, în condițiile legislației în vigoare;

**11.2.** să inscrie pe cheltuiala proprie in 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 aferente 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;

**11.3.** să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia;

**11.4.** 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 funciară, urmând ca asupra imobilului să se intabuleze 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;

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

**11.6.** 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;

**11.7.** să achite prețul de vânzare al locuinței la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract;

**11.8.** să renunțe, în mod expres, la dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L și orice alte pretenții de orice natura fata de vânzător în cazul în care se constată nulitatea absolută a prezentului contract. În acest caz, 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.

## **Art. 12. Obligațiile Vânzătorului**

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

**12.2.** 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 ;

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

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

## **VI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 13.** 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, suprafață 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. 14.** Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.

**Art. 15.** Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesara punerea în întârziere a cumpărătorului sau o alta formalitate prealabila, fara intervenția instanței judecătorești, fara posibilitatea acordării unui termen de gratie, in situația în care, prețul de vânzare al locuinței nu intra in contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauza constituind un pact comisoriu. Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciara și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

## **VII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 16.** Forța majoră așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

## **VIII. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 17.** Prezentul contract a fost încheiat azi ..... într-un singur exemplar original, în fața notarului .....

**VÂNZĂTOR**

reprezentat prin

PRESEDINTE DE SEDINTA  
ADRIANA VOICU

**CUMPĂRĂTOR**

SECRETAR  
VIOLETA HANEA