

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Giurgiu cu sediul în Giurgiu, B-dul. București nr.49-51, reprezentat prin Primar Nicolae Barbu, în calitate de administrator și de VÂNZĂTOR al imobilelor construite pentru tineri prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și repartizate în baza Legii nr.152/1998, pe de o parte,

și

2. Dl./Dna. _____, căsătorit (ă) cu _____, având domiciliul în Giurgiu, Str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, identificat prin C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, CNP. _____, titular al contractului de închiriere nr. _____ în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract.

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1.(1) VÂNZĂTORUL vinde întregul drept de proprietate privind locuința A.N.L. situată în Municipiul Giurgiu, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, cu numărul cadastral _____, intabulat în Cartea Funciară nr. _____ a Municipiului Giurgiu, compusă din _____ camere, în suprafață locuibilă de _____ mp și suprafață dependințe în suprafață _____ mp, în suprafață totală de _____ mp și suprafață construită de _____ mp, inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, precum și părțile comune indivize în cote de _____ %, reprezentând fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în locuință.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de către VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, 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 din Codul Civil.

Art.2.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafeței) de _____ teren aferent locuinței înscris în c.f. nr _____ Giurgiu, n.r. c.f. vechi, nr.cadastral vechi _____, nr. cadastral _____ pe durata existenței clădirii.

Art.2.3. Vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și

completările ulterioare, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.C.L.M. nr._____.

III.PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul contractului este compus din: valoarea (actualizată) de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul vânzătorului și este de ___lei (___).

Art.3.2. Valoarea actualizată de vânzare a locuinței ANL este de _____ lei, la care nu se aplică TVA.

Art.3.3. Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr._____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea actualizată de vânzare a locuinței ANL:_____lei, la care nu se aplică TVA, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv 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 0,80 aferent Municipiului Giurgiu, valoarea de inventar a acesteia, 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 Agenția Națională pentru Locuințe.

Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare_____lei, la care nu se aplică TVA.

Art.3.4. Prețul contractului în sumă de_____lei, se achită cu respectarea prevederilor art.4 alin. (3) din Legea nr.70/2015, astfel:

- a. Suma de minimum 15% din preț lei (___), cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat, în data de_____, prin virament bancar, în contul Autorității Adiministrației Publice Locale, CIF_____.
- b. Suma de_____ lei reprezentând comisionul, s-a achitat în data de_____, în numerar, la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.
- c. Restul prețului contractului, în sumă de___lei, plus dobânda în sumă de lei, stabilită conform art.3.5 din prezentul contract, respectiv suma totală de___lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de :
 - maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult cu 100 %;
 - maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80 %;
 - maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe

economie.

Art.3.5. 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 ramasă 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.3.6. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, prin ordin de plată în contul Primăriei Municipiului Giurgiu nr.____, deschis la____Giurgiu, sau la casieria D.I.T.L. Giurgiu, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

Art.3.7. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Primăriei Municipiului Giurgiu. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică, sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul Primăriei Municipiului Giurgiu în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.3.8. 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 acestora.

Art.3.9. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art.3.4., o constituie documentele de plată.

IV. DAREA- LUAREA ÎN PRIMIRE/ RISCURI

Art.4.1. (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, în baza adresei emise Primăria Municipiului Giurgiu în acest sens.

(2) Locuința rămâne în administrarea Autorității Administrației Publice Locale Giurgiu până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art.4.2. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile Cumpărătorului

Art.5.1. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998 cu modificările și

completările ulterioare și se obligă să întocmească, să depună toate documentele care sunt necesare pentru notarea prezentului contract în evidențele de carte funciară.

Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr.____, eliberat de O.C.P.I - Giurgiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus menționat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.5.2. În baza prezentului contract se va înscrie în cartea funciară a imobilului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, pe cheltuiala proprie a CUMPĂRĂTORULUI, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identitcat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art.5.3. (1) CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii prevăzută la art.5.1. alin.2. CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinescă formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de Primăria Municipiului Giurgiu – Direcția Patrimoniu prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la Art.2.1.

Art.5.4. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art.3.3 și Art.3.4. din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art.5.5. (1) CUMPĂRĂTORUL poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni.

Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor (concomitent CUMPĂRĂTORUL va înștiința Primaria Municipiului Giurgiu despre depunerea cererii de suspendare și modul de soluționare a acesteia).

(2) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalulate corespunzător.

(3) 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 prețului.

Art.5.6. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de

proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.5.7. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nicio plată din partea administratorului/ vânzătorului locuinței.

Art.5.8. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL, datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.9. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari la care este arondat blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.5.10. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art.5.11. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice CUMPĂRĂTORULUI închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Drepturile și obligațiile Vânzătorului

Art.5.12. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui litigiu.

Art.5.13. Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-au adus la cunoștință, de către notarul public, prevederile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată și completată prin Legea nr.159 din 15.05.2013, insistăm și solicităm ca prezentul contract de vânzare-cumpărare să se autentifice în lipsa certificatului energetic. În acest sens, eu, cumpărătorul, mă oblig să obțin certificatul energetic într-un termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, termen în care mă oblig de asemenea să schimb rolul fiscal pe numele meu, prezentând organului fiscal teritorial o copie dipă certificatul energetic, însoțită de o copie după prezentul contract de vânzare-cumpărare.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. (1) Prezentul contract se desființează 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, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Desființarea contractului prevăzută la alin. (1), nu operează când sub

incidența prevederilor art. 5.5. din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria Municipiului Giurgiu dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) Prezentul contract se desființează 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, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.

Art. 6.2. În cazul desființării contractului, 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 ANL urmând regimul prevăzut în art. 10 , alin 3 din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.3. În cazul desființării contractului, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.5.7., 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 risc și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justa cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 din Codul Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.7.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.9.1. 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 din Municipiul Giurgiu.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.10.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.10.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Eu, cumpărătorul legal, declar de asemenea, că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public, art. 10 din Legea nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, care prevede ca "Persoana care devine proprietara unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art.6, după împlinirea termenului prevăzut la art.3 alin (1) este obligat să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale pentru aceeași locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate".

Art.10.3. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află cheltuielile de intabulare.

(2) Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(3) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

Tehno-redactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL, stabilit prin HCLM nr. ____ și autentificat de ____, cu sediul în ____, într-un singur exemplar, astăzi data autentificării.

LOCATOR,

LOCATAR,

**PRIMAR,
BARBU NICOLAE**

**SECRETAR,
ROȘU PETRE**

**DIRECTOR ECONOMIC,
CRISTEA IOANA**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,
BĂICEANU LILIANA**

**DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,
GORNEANU IOANA**

Întocmit,