

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE
CU PLATA INTEGRALĂ ÎN NUMERAR/PRIN VIRAMENT BANCAR

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. VÂNZĂTORUL vinde întregul drept de proprietate privind locuința ANL, situată în Municipiul Giurgiu, Str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul Giurgiu, cu numărul cadastral _____, intabulat în Cartea Funciară nr. _____ a Municipiului Giurgiu, compusă din _____ camere, în suprafață locuibilă de _____ mp și dependințe în suprafață de _____ 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.

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 în c.f. nr. _____ Giurgiu (nr. c.f. vechi _____, nr. cadastral vechi _____, nr. cadastral _____ pe durata existenței clădirii).

Art. 2.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, HCLM nr. _____.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3.1. Prețul contractului este compus din: valoarea actualizată de vânzare a

locuinței ANL și comisionul mandatarului 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 ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 cu modificările și completările ulterioare, respectiv Regulamentului aprobat prin HCLM 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 cunatum 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 T.V.A.

Art. 3.4. (1) Prețul contractului, respectiv suma de ____ lei, conform art.10 alin.2 lit.(a) din Legea nr.152/1998, se va achita la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, prin virament bancar, din contul cumpărătorului nr._____, deschis la _____.

(2) Întrucât prețul contractului se achită prin virament bancar conturile bancare ale vânzătorului menționate la art. 3.5., trebuie creditate după înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art. 3.5. (1) Plata prețului contractului se va efectua prin virament bancar, astfel:

Suma de ____ lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr._____, deschis la trezoreria Giurgiu CIF _____.

(2) Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței ANL, o va constitui documentul de plata OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV.DAREA-LUAREA ÎN PRIMIRE / RISCURI

Art. 4.1. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, conform art.10 alin.2 lit. (a), după achitarea integrală a valorii prezentului contract, cu condiția achitării la zi a taxelor și impozitelor.

(2) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.

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

La data semnării prezentului contract, riscul bunului va fi transferat CUMPĂRĂTORULUI.

(4) Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data

semnării contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. (1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art.2.1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform Art.2.2. din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 2.1., pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

Art. 5.2. Întrucât plata prețului locuinței se face prin virament bancar la data autentificării prezentului contract. Prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 2.1. să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art.1723 și art.2386 Cod civil, drept de ipotecă ce va fi radiat prin adresa eliberată de Primăria Municipiului Giurgiu - Direcția Patrimoniu, la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art.5.3. 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.

Art.5.4. 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, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea 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 acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I-Giurgiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.5.5. 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, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.5.6. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 3.1. și Art. 3.5. din prezentul contract.

Art.5.7. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.8. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.5.9. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art.2.1., prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.5.10. 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.

Obligațiile Vânzătorului

Art.5.11.VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.12.VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

De asemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform Art. 2.1. din contract, pe durata existenței clădirii.

Art.5.13. Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul energetic într-un termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării contractului.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art.6.1.Prezentul contract 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 cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Presentul contract se desființează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - 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 prețul prevăzut la Art.3.1. nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.3. În cazurile prevăzute la art. 6.1. și 6.2. din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR.

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.6.4. Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate a CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art.6.5. Presentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricaror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.6.6. Presentul 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.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.7.1. (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 această confirmare.

(3) 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 pe 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. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.

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.159/15.05.2013, 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 certitacatul 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 după certitacatul energetic, însoțită de o copie după prezentul contract de vânzare- cumpărare.

Eu, cumpărătorul, 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 proprietarul unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art. 6, după împlinirea termenului prevăzut la art. 3 alin. (I), este obligată să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale pentru acea locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate".

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

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

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit

prin HCLM nr. _____ și autentificat de _____, cu sediul în _____ într-un singur exemplar, azi
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,

