

HOTĂRÂREA NR.154

**privind aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe
construite prin Agenția Națională pentru Locuințe**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2017;

Având în vedere raportul nr.47066/2017 întocmit de Direcția Fond Locativ și Control Asociației de Proprietari prin care se propune aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe;

În conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Guvernului nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b coroborat cu alin.4 lit.b, art.45 alin.3 și art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă contractul cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu plata integrală, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă contractul cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu plata prețului în rate, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.140/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Fond Locativ și Control Asociației de Proprietari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Radu MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Nr...../.....

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuințe ANL
(cu plata integrală)**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între subsemnații

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

.....casatorit(ă) cusub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim.....) domiciliat(ă) în Craiova, str....., nr....., bl,sc., et, ap....., jud. Dolj, identificat (ă) prin CI seria.....nr..... eliberată de, la data de....., CNP....., titular al contractului de închiriere nr..... din, emis de Primăria Municipiului Craiova, în calitate de **CUMĂRĂTOR**, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în..... proprietatea privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de, transmițându-se și cota de %, respectiv mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de, sunt identificate cu numărul cadastral și înscrise în CF nr..... a localității Craiova.

Art.2 Locuința ANL se află în zona, are numărul cadastral și este înscrisă în CF nr....., a localității Craiova.

Art.3 Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

Art.4 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de%, respectiv suprafața indiviză de mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de.....%, respectiv suprafața indiviză demp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de.....mp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr a localității Craiova.

Art.5 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr.....din

Art.6 Contractul de închiriere nr./..... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

Art.7 Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

Vânzătorul a dobândit proprietatea conform, iar Consiliul Local al Municipiului Craiova este împuternicit să vândă conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.8 Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul de vânzare și este de lei.

Art.9 Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de lei.

Art.10 Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL: lei**, reprezentând produsul dintre 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 0,98 aferent Municipiului Craiova, la care se adaugă valoarea centralei termice care deservește locuința ce face obiectul prezentului contract în cuantum delei/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 de vânzare): lei, se cuvine autorității publice locale - în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

Art.11 (1) Cumparatorul declară că a achitat integral din surse proprii, prin virament bancar, **prețul de vânzare al locuinței ANL**, în suma de..... lei, până la data semnării prezentului contract, astfel:

- suma de lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

- suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

(2) Cumparatorul se obligă să achite **prețul de vânzare al locuinței ANL** din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate în baza contractului de credit, prin virament bancar, în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară, conform O.P. vizat de banca însoțit de extrasul de cont al cumparatorului, astfel:

- suma de lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

- suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.12 Transmiterea de drept și de fapt se face începând de azi, data autentificării prezentului contract, cu condiția ca imobilul să nu facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, iar predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil s-a făcut la data de, data încheierii contractului de închiriere.

Art.13 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANTII

Art.14 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Art.15 Cumpărătorul a luat cunostința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.16 Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de, eliberat de Primăria Municipiului Craiova - Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. /..... eliberată de Asociația de Proprietari nr. din Craiova, iar cumpărătorul se obligă să preia debitele aferente la S.C. CEZ VÂNZARE SA.

Art.17 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.18 Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru

autentificare nr. din data de, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Art.19 Pentru acesta locuinta s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art.20 (1) In cazul in care, plata pretului se face prin credit bancar, iar plata nu se efectueaza in termen de 5 zile bancare de la data inscrierii in cartea funciara a prezentului contract, prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(2) In situatia prevazuta la alin.1, cumparatorul se obligă sa suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheluielile privind rezolucionearea contractului de vanzare cumparare precum si cheluielile privind inscrierea dreptului de proprietate al Statului Roman in CF nr. a localității Craiova;

Art.21 (1) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti.

(2) Cheluielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.22 Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF nr..... a localității Craiova a imobilului situat in..... compus din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de, identificat cu numărul cadastral precum și a cotei de %, respectiv..... mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de, sunt identificate cu numărul cadastral și înscrise în CF nr. a localității Craiova.

B. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.23 La data autentificarii prezentului contract, cumparatorul se obligă, in conditiile legii, sa inscrie in evidentele de publicitate imobiliara, respectiv in Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei ANL identificata la art.1 si respectiv dreptul de folosinta asupra terenului aferent locuintei conform art.4 pct.b.

Art.24 Intrucat plata pretului locuintei se face prin credit bancar pana la data de, prezentul contract va fi in scris in cartea funciara, urmand ca asupra imobilului identificat la art.1 sa se intabuleze dreptul de ipoteca legala pentru garantarea achitarii pretului, in favoarea vanzatorului conform art.1723 si art.2386 Cod Civil, drept de

ipoteka ce va fi radiat la data confirmarii incasarii integrale a pretului de vanzare in contul vanzatorului.

Art.25 Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.26 Cumparatorul se obligă sa achite contravaloarea proprietatii imobiliare la termenul si in conditiile stabilite la art.8 si art.11 din prezentul contract.

Art.27 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

Art.28 Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.29 Cumparatorul declară ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare, inclusiv conditiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in evidentele de carte funciara, declara ca a indeplinit obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil, a luat cunostinta de situatia juridica a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de O.C.P.I. Dolj si intelege sa cumpere de la vanzator imobilul mai sus aratat, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract cu al carui continut se declara de acord.

Art.30 Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

Art.31 Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.32 Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestuia. Aceasta interdictie se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii. Prin exceptie, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform O.U.G. nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

VIII. ALTE CLAUCZEi.

Art.33 Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din sursele proprii ale cumparatorului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate..

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.34 Prezentul contract de vanzare – cumparare 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, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.35 Prezentul contract se rezolueaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in situatia in care cumparatorul nu achita pretul prevazut la art.8, art.10 si art.11 in termen de 5 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract si nu indeplineste conditiile prevazute de art.20 alin.2 din prezentul contract.

Art. 36 (1) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate cumparatorului

(2) Pentru recuperarea sumelor mentionate la art.34 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala.

XI. LITIGII

Art.37 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Municipiului Craiova.

X. FORTA MAJORA

Art.38 Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la, în 6 exemplare din care 1 (un) exemplar pentru vanzator, 3 (trei) exemplare pentru cumparator, 1 (un) exemplar urmand a fi trimis de catre notarul public la O.C.P.I. Dolj, in vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumparatorului si 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

CUMPARATOR,

P R I M A R,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Radu MARINESCU

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu MARINESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Nr...../.....

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuințe ANL
(cu plata prețului în rate)**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între subsemnații

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

.....casatorit(ă) cusub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim.....) domiciliat(ă) în Craiova, str....., nr....., bl,sc., et, ap....., jud. Dolj, identificat (ă) prin CI seria.....nr..... eliberată de, la data de....., CNP....., titular al contractului de închiriere nr..... din, emis de Primăria Municipiului Craiova, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1 (1)Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în..... proprietatea privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de, transmițându-se și cota de %, respectiv mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de, sunt identificate cu numărul cadastral și înscrise în CF nr..... a localității Craiova.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la 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 Cod Civil.

Art.2 Locuința ANL se află în zona, are numărul cadastral și este înscrisă în CF nr....., a localității Craiova.

Art.3 Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

Art.4 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de%, respectiv suprafața indiviză de mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de.....%, respectiv suprafața indiviză demp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață demp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr a localității Craiova.

Art.5 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr.....din

Art.6 Contractul de închiriere nr...../ existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

Art.7 Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

Vânzătorul a dobândit proprietatea conform, iar Consiliul Local al Municipiului Craiova este împuternicit să vândă conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.8 Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul de vânzare și este de lei.

Art.9 Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de lei.

Art.10 Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL: lei**, reprezentând produsul dintre 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 0,98 aferent Municipiului Craiova la care se adaugă valoarea centralei termice care deservește locuința ce face obiectul prezentului contract în cuantum delei/**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 autoritatea administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

Art.11 Prețul contractului în suma de..... lei, se achită cu respectarea prevederilor art.10 alin.2, litera a) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) lei, cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat în data de prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

b) suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

c) restul prețului contractului, în suma de lei, plus dobânda în sumă de lei, stabilită conform art.12 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 de 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.12 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.13 (1) Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF sau la casieria Direcției Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, conform scadențarului anexă la prezentul contract;

(2) 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 autorității administrației publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.14 În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor și majorarilor aferente, în ordinea cronologică a scadenței acestora.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.15 (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 de autoritatea administrației publice locale în acest sens;

(2) Locuința rămâne în administrarea autorității administrației publice locale Craiova până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

Art.16 De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art.17 Cumpărătorul a luat cunostința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.18 Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de, eliberat de Primăria Municipiului

Craiova - Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. /..... eliberată de Asociația de Proprietari nr. din Craiova, iar cumpărătorul se obligă să preia debitele aferente la S.C. CEZ VÂNZARE SA.

Art.19 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățione, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.20 Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. din data de, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Art.21 Pentru acesta locuinta s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art.22 (1) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti.

(2) Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.23 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

B. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.24 La data autentificarii prezentului contract, cumparatorul se obligă, în condițiile legii, sa inscrie în evidențele de publicitate imobiliara, respectiv în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei ANL identificata la art.1 si respectiv dreptul de folosinta asupra terenului aferent locuintei conform art.4 pct.b.

Art.25 Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data

transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art.26 (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de autoritatea administrației publice locale 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. 1.

Art.27 (1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respectiv ratele lunare conform scadențarului anexă la prezentul contract, la termenul și în condițiile stabilite la art. 10 - art. 13 din prezentul contract;

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din quantumul obligațiilor 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;

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

Art.28 (1) Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea 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;

(2) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată 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.29 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 și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.30 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 nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art.31 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.32 Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.33 Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art.1315 Cod Civil.

Art.34 Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Cod Civil.

Art.35 Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.36 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

Art.37 Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.38 Cumparatorul declara ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare, inclusiv conditiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in evidentele de carte funciara, Declara ca a indeplinit obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil, a luat cunostinta de situatia juridica a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de O.C.P.I. Dolj si intelege sa cumpere de la vanzator imobilul mai sus aratat, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract cu al carui continut se declara de acord.

Art.39 Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

Art.40 Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.41 Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestuia. Aceasta interdictie se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.42 Prezentul contract de vanzare – cumparare este lovit de nulitate absoluta în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.43 (1) Prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fara interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, 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 sunt incidente prevederile art.28 alin.1 din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria Municipiului Craiova dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, cumparatorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezolvă de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.44 În cazul desființării contractului în condițiile art.43 din prezentul contract, 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 și urmând regimul prevăzut la art.10 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.45 În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.27 alin.1, 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 riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Cod Civil.

XI. LITIGII

Art.46 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Municipiului Craiova.

X. FORTA MAJORA

Art.47 Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la, în 6 exemplare din care 1 (un) exemplar pentru vanzator, 3 (trei) exemplare pentru cumparator, 1 (un) exemplar urmand a fi trimis de catre notarul public la O.C.P.I. Dolj, in vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumparatorului si 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

CUMPARATOR,

P R I M A R,

