

**ANEXA nr. 2 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE(A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL HUEDIN**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
Pentru locuințele A.N.L., cu plata în rate**

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. _____ / _____ a Consiliului Local al Orașului Huedin, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, în calitate de administrator, cu sediul în orașul Huedin, str.Horea, nr.1, județul Cluj, CUI 4485642, prin Primar, în calitate de vânzător
și

_____ căsătorit cu _____ ,
identificat prin CNP _____, CI seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la
data de _____ cu domiciliul în orașul Huedin, strada _____
nr. _____ bl _____ ap _____, titular al contractului de închiriere nr. _____ / _____, în calitate
de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L. situată în orașul Huedin, str. _____ nr. _____, bl. _____ ap. _____ județul Cluj, compusă din _____ camera și _____ cu o suprafață construită totală de _____ mp, din care apartament suprafața utilă _____ mp, , plus cota de _____ din spațiile individuale comune apartament ..

Art. 2 Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____ mp, respectiv cota indiviză de _____ din teren conform C.F.nr.....

Art. 3 Locuința A.N.L. ce se vinde se află în Orasul Huedin, are număr cadastral _____ si este înscrisă în C.F. nr. _____ a Orașului Huedin.

Art. 4 Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin:

- ☐ Legea nr. 152/1998 — privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. _____ / _____ a Consiliului Local al Orașului Huedin.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5 Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de _____ lei si este calculat conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului de

vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Huedin nr. _____ din data de _____.

Art.6(1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de _____ lei, reprezentând avans în cuantum de 15 % și comision în cuantum de 1 % din prețul de vânzare al locuinței A.N.L, sumă stabilită la art.5, până la data semnării prezentului contract, în numerar la Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Huedin, conform chitanței nr. _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Operativa Huedin, conform dovadă plată nr. _____ / _____.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de _____ lei, în rate lunare egale în cuantum de _____ lei, eşalonate pe o perioadă de _____ ani, în numerar la Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Huedin sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Orașului Huedin.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusive dobânda, până la data achitării integrale.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7(1) Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale a Orașului Huedin, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art. 10 alin. (22), lit. b) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.8 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art. 9 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art. 1695 și art. 1707 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10 Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ / _____ eliberat de Primăria Orașului Huedin, Serviciul Impozite și Taxe Locale .

Art. 11 Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Huedin.

Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că imobilul ce formează obiectul prezentului contract 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 special sau procedură de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun nici unui terț, nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări 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. 12 Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art.14 Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. _____a Orașului Huedin a imobilului situat în _____, compus din _____ camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafață utilă _____ de mp, identificat cu număr cadastral _____, precum și a cotei de _____ %, respectiv _____ mp din părțile comuna ferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

Art.15.(1)Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare —cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent.

(3) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscal revine în totalitate cumpărătorului.

(4) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

(5) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului.

(6) Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, la data semnării prezentului contract, cumpărătorul este obligat să încheie un contract de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, și să plătească primele de asigurare obligatorii.

C. OBLIGAȚIILE COMUNE

Art.16 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și înscris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.17(1) Imobilul identificat la art. 1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin. 1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII. MAJORĂRI ȘI PENALITĂȚI

Art. 18(1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent se vor datora majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art. 19 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. SUSPENDAREA CONTRACTULUI

Art. 20 Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată 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. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

Art.21 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. 22 (1) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consider reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. Titularul contractului este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) În cazul rezilierii, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

X. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 23 Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

Art. 24 În cazul neachitării a 3(trei) rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se considera reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

Art. 25 Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

Art.26 Pentru recuperarea sumelor menționate la art. 22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art. 27 Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la Primăria orașului Huedin în 4 exemplare având aceeași forță probantă, din care 1 exemplar pentru Cartea funciară, 1 exemplar pentru notarul public, 1 exemplar pentru vânzător și 1 exemplar pentru cumpărător.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI HUEDIN**

Prin
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,