**Anexa nr. 2 la H.C.L. Satu Mare Nr.209/26.11.2020**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE pentru locuinţe A.N.L.**

**(cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)**

nr…………/……………………….

**I. PARŢILE CONTRACTANTE**:

1. MUNICIPIUL SATU MARE, în calitate de administrator, cu sediul în municipiul Satu Mare, P-ța 15 Octombrie nr.1, având cod de identificare fiscală nr. 4038806, reprezentat prin primar, Kereskényi Gábor, având calitate de VÂNZĂTOR, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, pe de o parte şi

2. Dl./D-na … căsătorit(ă) cu … domiciliat(ă) în Satu Mare, str…,nr…,bl….,sc…..,et…,ap…, jud. Satu Mare, CNP…., BI (CI) seria... .nr…eliberat de …, la data de…, titular al contractului de închiriere nr .... din ..., încheiat cu Municipiul Satu Mare …., în calitate de CUMPĂRĂTOR,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții :

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI :**

**Art. 1.** VÂNZĂTORUL vinde locuinţa ANL – apartamentul nr. ... situat în municipiul Satu Mare, str.…,nr…,bl…,sc….,et….jud.Satu Mare, proprietatea privată a Statului Român, compusă din…… cameră/e, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafața de … mp, suprafața utilă de … mp şi cota de......%, respectiv......mp, din părțile comune aferente, înscris în C.F.nr. ... Satu Mare, având nr. topo/cad. ...

 **Art. 2.** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificată la Art.1, titularul contractului dobândește, şi dreptul de superficie asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței, teren în suprafață de ……mp, pe o durată de 99 ani.

**Art. 3.** Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract, este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a H.G.nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G.nr. 962/2001 şi a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L., aprobat prin H.C.L. nr.. ..din.... .

**III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ**

**Art. 4.** Prețul final de vânzare a locuinței ANL, descrisă la Art.1., este de …lei cu T.V.A. inclus.

**Art. 5.** (1) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă de ……lei – T.V.A. inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr…/… şi este determinat de următoarele valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței , în sumă de.....lei – T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize, respectiv suma de .....lei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma de ...... lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

 - Valoarea de vânzare a locuinței, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma de ........lei - T.V.A. inclus;

 - Comision vânzător (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.......lei.

 (2) La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

 **Art .6.** (1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma de …..lei – T.V.A. inclus, s-a achitat azi…, data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr…., deschis la…

(2) În cazul în care prețul de vânzare se achită din surse proprii ale cumpărătorului şi/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare, de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

**Art. 7.** (1) Plata prețului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului/se va efectua prin virament bancar din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, astfel:

- Suma de ...... lei – T.V.A. inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței

• În numerar la casieria Primăriei Municipiului Satu Mare, sau

 • Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Satu Mare, cod identificare fiscală nr. 4038806, cont IBAN nr. RO07TREZ 54621300205xxxxx, deschis la Trezoreria Satu Mare.

 - Suma de ...........lei – T.V.A. inclus, reprezentând comisionul vânzătorului.

• În numerar la casieria Primăriei Municipiului Satu Mare, sau

• Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Satu Mare, cod identificare fiscală nr. 4038806, cont IBAN nr. RO07TREZ 54621300205xxxxx, deschis la Trezoreria Satu Mare.

 (2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanțe /O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

 **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI**

 **Art. 8.** (1) Predarea de drept şi de fapt a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Dreptul de proprietate cât și posesia asupra locuinței mai sus menționată, se transferă de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificării prezentului contract.

(3) CUMPARATORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la Art.1.

 (4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra CUMPARATORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract.

**V. GARANTII**

 **Art.9.** Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii şi viciilor, conform Art.1695 şi Art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

**Art. 10.** Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile, prevăzute de lege, care atrag incapacitatea de a vinde şi că bunul imobil ce face 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 procedurii de expropriere şi nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părţi din acesta, nu este grevat de sarcini şi urmăriri de orice natură şi nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI**

**VI. 1. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI**

**Art. 11.**(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 al locuinței A.N.L. identificată la art. 1 şi respectiv dreptul de superficie asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform art.2 din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract 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 perioada de 5 ani de la data transferului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 13, alin. 2, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele şi 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.

**Art. 12.** Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la Art. 1, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

 **Art. 13.** În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 1, să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 1723 şi art. 2386 C.civ., drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

**Art. 14.** CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii şi autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, alin.(1), alin. (2) lit. b),c) şi g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi se obligă să întocmească şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de cate 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. Satu Mare şi înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul şi în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

 **Art. 15.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea şi radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor în cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

 **Art. 16.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul şi în condițiile stabilite la Art. 4 şi Art.8 din prezentul contract.

**Art. 17.** De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit şi calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

 **Art.18.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.19.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

 **Art.20.** CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte şi să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

 **Art.21**. CUMPĂRĂTORUL (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (A.N.L.) destinate închirierii.

**VI.2.OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI**

 **Art.22.** VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii , conform art. 1695 C.civ., referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane şi nu face obiectul nici unui litigiu.

**Art.23**. 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 se constituie obiectul contractului, precum şi să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada 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 aferentă locuinței identificată la Art.1 din contract, pe durata existenței clădirii.

**Art.24.** Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de…, certificat întocmit de auditorul energetic….conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică…şi a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

**VII. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI**

**Art. 25.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile Art. 8 alin.(3) şi ale Art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Art.26.** (1) Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere şi 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.4 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.

(2) Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la art.27 alin. (1) este “notificarea”, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător, în termen de 3 zile de la data autentificării prezentului contract.

**Art.27.** În cazurile prevăzute la Art. 26 şi 27 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 şi restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

**Art. 28.** Rezoluțiunea de plin drept, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară şi restabilirea situației anterioare in favoarea VÂNZĂTORULUI, precum şi la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

**Art. 29.** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

 **Art.30.** 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 şi vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.

 **VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRŢI**

**Art.31.(**1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia 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 şi se consideră primită de destinatar la data menționată de oficial poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

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

**IX. FORŢA MAJORĂ**

**Art.32.** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

 **X. LITIGII**

**Art.33.** 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 Satu Mare.

**XI. DISPOZIŢII FINALE**

**Art.34.** Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare si face parte integrantă din acesta.

 **Art.35.** Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți şi anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

**Art.36.(**1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Satu Mare, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele şi onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de intabulare.

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

 (4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr…/….şi autentificat de Notar Public…., cu sediul în Satu Mare, județul Satu Mare, în 3 (trei) exemplare, din care una pentru cumpărător, azi data autentificării.

VANZATOR, CUMPARATOR

 Șef serviciu

 Faur Mihaela

Președinte de ședință, Secretar general,

 Coica Costel Dorel Mihaela Maria Racolța