

**I. PĂRȚILE:**

**1. Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Consiliul Local al Municipiului Sibiu**, cu sediul în Sibiu, str. Samuel Brukenthal, nr. 2, județul Sibiu, având cod fiscal 4270740, **prin Societatea URBANA S.A.**, cu sediul în Sibiu, Str. A. Șaguna Nr. 9, Sibiu, având cod fiscal RO2684932 în calitate de mandatar, conform H.C.L. nr. 217/2016, reprezentată de Director Deneral **dl.** \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în Sibiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, județul Sibiu în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și-----

**2.** \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, numită în continuare, în cuprinsul actului, **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**-----

**Art. 1. VÂNZĂTORUL** vinde locuința A.N.L. \_\_\_\_\_, compusa din: \_\_\_\_\_, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de \_\_\_\_\_ - mp, cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp., cu părțile comune indivize în cotă de \_\_\_\_\_ %: fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, branșamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în *Sibiu* \_\_\_\_\_ *județul Sibiu*, înscris în **c.f. nr.** \_\_\_\_\_ **Sibiu, nr. cadastral** \_\_\_\_\_.

**Art. 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. \_\_\_\_\_ Sibiu (nr. c.f. vechi \_\_\_\_\_, nr. topografic vechi \_\_\_\_\_ -), nr. cadastral \_\_\_\_\_, pe durata existenței clădirii.**-----

**Art. 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, H.C.L. nr. 217/2016 și H.C.L. nr. 218/2016-----

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATA**-----

**Art. 4. Prețul contractului** este compus din: valoarea (actualizată) de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul mandatului vânzătorului și este de \_\_\_\_\_ - lei (\_\_\_\_\_)

**Art. 5.** Valoarea (actualizată) de vânzare a locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de \_\_\_\_\_ lei (\_\_\_\_\_), la care nu se aplică T.V.A., -----

**Art. 6.** Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. 217/28.07.2016, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori: -----

- Valoarea (actualizată) de vânzare a locuinței ANL: \_\_\_\_\_ lei (\_\_\_\_\_), la care nu se aplică TVA, 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 (\_\_\_\_), si coeficientul de 0,96 aferent Municipiului Sibiu / 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 actualizata de vânzare): \_\_\_\_ lei (\_\_\_\_), inclusiv T.V.A----

**Art.7 (1)** Prețul contractului, respectiv suma de ..... lei (.....), se va achita până cel mai târziu în data de ....., prin virament bancar, din contul cumpărătoarei nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_.

**(2)** Întrucât prețul contractului se achită prin virament bancar conturile bancare ale vânzătorului menționate la art. 8, trebuie creditate în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

**Art. 8. (1)** Plata prețului contractului se va efectua prin virament bancar, astfel:-----

- Suma de ..... lei (.....), reprezentând valoarea de vânzare al locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr. RO37TREZ57621390203XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu, CIF 4270740.

- Suma de ..... lei (.....), reprezentând comisionul, prin virament bancar în contul Societății Urbana S.A. nr. RO39RNCB0227036057720001 deschis la BCR Sibiu, CIF 2684932.

**(2)** Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătoarei.

#### **IV. DAREA – LUAREA IN PRIMIRE/RISURI**

**Art. 9. (1)** Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR azi ....., data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi.

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

**(3) CUMPĂRĂTORUL** a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. 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.

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

#### **V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

##### **1. Obligațiile Cumpărătoarului:**

**Art. 10. (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 cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform Art. 2 din contract.

-----  
**(2)** De asemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTOAREA se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială 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**, potrivit dispozițiilor legale.-----

**Art. 11.** Întrucât plata prețului locuinței se face prin virament bancar până la data de ....., prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 1 să se întabuleze **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 Societatea Urbana S.A. la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI. -----

**Art. 12. (1)** Părțile convin următoarele: **VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificat la art. 2 din prezentul contract**, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donatie, contract de întreținere, etc.), la prețul stabilit la data cumpărării, prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat, aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 10 din prezentul contract. -----

**(2)** Părțile convin următoarele: CUMPĂRĂTORUL înțelege să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului la data cumpărării terenului, în condițiile prevederilor art. 12 al. (1) din prezentul contract.-----

**(3) CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 12 alin. (1) din prezentul contract.** -----

**Art. 13.** CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor art. 12 din prezentul contract. -----

**Art. 14.** 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 a acestuia din extrasul de carte funciară nr. .... eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și 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, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, 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. 16.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 8 din prezentul contract. -----

**Art. 17.** De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul

pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. -----

**Art. 18.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORUL, 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 ca 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.--

## **2. Obligațiile Vanzatorului**-----

**Art. 20.** 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. 22.** VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORUL, 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 da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORUL, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform Art. 1 din contract, pe durata existenței clădirii. -----

**Art. 23.** Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de ....., certificat întocmit de auditor energetic ....., conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică ..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTOAREI, astăzi, data autentificării contractului.-----

## **VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI**-----

**Art. 24.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTOAREA nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.-----

**Art. 25.** Prezentul 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.4 nu intra 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. 26.** În cazurile prevăzute la art. 24 și 25 din prezentul contract, imobilul reîntra în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTOARUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTOAREI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.-----

**Art. 27.** Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate a CUMPĂRĂTOARULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.-----

**Art. 28.** Presentul 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, desfașurării sau desființării prezentului contract.-----

**Art. 29.** 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. 30. (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 postală**, 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. Dacă confirmarea se transmite prin **fax**, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.-----

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

## **VIII. FORTA MAJORĂ**-----

**Art. 31.** Forta majora 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 forta majora.

## **IX. LITIGII**-----

**Art. 32.** 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 Sibiu.-----

## **X. DISPOZIȚII FINALE**-----

**Art. 33. (1)** Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.-----

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

**(3)** Presentul 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 H.C.L. nr. .... și autentificat de \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, într-un singur exemplar, azi data autentificării.-----