

ANEXA 2 LA REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL
CONTRACT CADRU DE VANZARE cu plata prețului în rate

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. Andrei Saguna, nr. 9, județul 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, numit în continuare, în cuprinsul actului, **CUMPARATOR**, 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, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în Sibiu _____ județul Sibiu, înscris în c.f. nr. _____ **Sibiu**, nr. cadastral _____.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPARĂTOR, 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. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafetei) 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 ce 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. 218/2016.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ -----

Art. 4. Prețul contractului este compus din: valoarea (actualizată) de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului 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. _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori: -----

- Valoarea actualizata 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 (____) și 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. Prețul contractului în sumă de ____ lei, (____), se achită, cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (3) din Legea nr. 70/2015, astfel:-----

a. Suma de (minimum 15% din pret) 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, CIF 4270740;-----

b. Suma de ____ lei (____) reprezentând comisionul, în data de _____, în numerar, la casieria Societății Urbana S.A., CIF 2684932;-----

c. Restul prețului contractului, în suma de ____ lei (____), plus dobânda în sumă de ____ lei (____), stabilită conform rt. 6 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. 8. 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. 9. 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 Societății Urbana S.A. nr. RO39RNCB0227036057720001 deschis la B.C.R. Sibiu, CIF 2684932, sau la casieria Societății URBANA S.A., conform scadențarului anexă la prezentul contract.-----

Art. 10. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Societății URBANA S.A. 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 sa fie confirmată în contul Societății URBANA S.A. în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.-----

Art. 11. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.-----

Art. 12. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 6, o constituie documentele de plată.-----

IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISURI-----

Art. 13. (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 Societatea URBANA S.A. în acest sens.-----

(2) Locuința rămâne în administrarea Autorității Administrației Publice Locale Sibiu până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.-----

(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.-----

Art. 14. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.-----

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR-----

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:-----

Art. 15. 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 notarea 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. 16. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Cod Civil.-----

Art. 17. 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. 18. (1) Părțile convin următoarele: VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificate la art. 2 din prezentul

contract, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donație, 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, după dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la art. 1 din contract și cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 17 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. 18 al. (1) din prezentul contract.-----

(3) CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 18 alin. (1) din prezentul contract. -----

Art. 19. 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. 18 din prezentul contract. -----

Art. 20. (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 Societatea URBANA S.A. 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. 21. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 6 și Art. 7 din prezentul contract. -----

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează **majorări de întârziere de 2% din cuantumul 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. 22. (1) CUMPARATORUL poate solicita suspendarea executării obligației de plata a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în condițiile în care CUMPARATORUL depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor, concomitent Cumparatorul va instiinta societatea Urbana SA despre depunerea cererii de suspendare și modul de soluționare a acesteia.-----

(2) Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.-----

(3) Suspendarea executării obligației de plata 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 pretului.-----

Art. 23. 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. 24. 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. 25. 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. 26. 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. 27. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.-----

Art. 28. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.----

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului-----

Art. 27. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, 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. 28. 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 CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.-----

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI-----

Art. 29. 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 republicată și modificată.-----

Art. 30. (1) Prezentul contract se desființează de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, **în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive**, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată. -----

(2) Desființarea contractului prevazuta la alin. 1, nu opereaza cand sunt incidente prevederile art. 22 din prezentul contract, respectiv in cazul in care Primaria Sibiu dispune suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor pe o perioada de maximum 3 luni.

(3) Prezentul contract se desființează de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în

întarziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în intarziere, **în situația în care CUMPĂRĂTORUL dupa expirarea perioadei de suspendare a executării obligatiei de plata a ratelor lunare, nu achita prima rata corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.**-----

Art. 31. În cazul desființării contractului în condițiile art. 30 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 A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, al. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată.-----

Art. 32. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, 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 din Cod Civil.-----

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI-----

Art. 33. (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. 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.-----

VIII. FORTA MAJORĂ-----

Art. 34. Forța majoră exonerează de răspundere partea 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. 35. 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.**

DISPOZITII FINALE-----

Art. 36. Prezentul 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. 37. 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 și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.-----

Art. 38. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.-----

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

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

MODEL