

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE a locuințelor de tip A.N.L. cu plată integrală din surse proprii ale beneficiarului

CAP. I. PĂRȚILE

Statul Român, prin Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, având Cod Fiscal 3519925, având cont bancar IBAN _____, deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat de _____, Primar, în calitate de VÂNZĂTOR,

și

Subsemnata/ul _____, având CNP _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, posesor/posesoare al/a CI seria ____ nr. _____, în calitate CUMPĂRĂTOR

Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. (1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. – apartamentul nr. ____, compus din _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de ____ mp, cu suprafața utilă de ____ mp, cu părțile comune indivize în suprafață de ____ mp, situat în Arad, str. _____, înscris în C.F. nr. _____, nr. cadastral _____.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Noul Cod Civil.

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente locuinței, teren înscris în C.F. nr. _____, nr. CF vechi _____, nr. top. _____, nr. cadastral _____, pe durata existenței construcției.

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului 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.

CAP. III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind compus din :

➤ Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

➤ Comisionul de vânzare (1% din prețul de vânzare) este de _____ lei.

- Valoarea de investiție a imobilului este de _____ lei. /Valoarea de investiție a apartamentului este de _____ lei.
 - Cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, virată către A.N.L. este de _____ lei.
 - Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract este de _____ lei.
 - Rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia este de _____ %.
 - Coeficientul de ponderare aferent Municipiului Arad este de _____.
- (2) Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. descrisă la art. 1, este de _____ lei.;
- Art. 5. a. Azi, __. __. ____, data semnării prezentului contract, s-a achitat valoarea de vânzare potrivit alin. (2), art. 4, în sumă de _____ lei, conform facturii nr. _____ / _____, achitată conform chitanței/ordinului de plată nr. _____ / _____.
- b. Azi, __. __. ____, data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul de 1 %, în sumă de _____ lei, în numerar sau prin virament bancar, conform chitanței nr. _____ / _____.
- Art. 6. Dovada achitării valorii de vânzare și a comisionului prevăzute la art. 5 lit. a) și b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului

CAP. IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISURI

Art. 7. (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.

(2) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

(3) Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

(4) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare potrivit art. 10 alin. (2⁴) din Legea nr. 152/1998.

(5) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr. ____, eliberat de Primaria Municipiului Arad.

CAP. V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile cumpărătorului

Art. 9. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin. (1), alin. (2) lit. b), c) și g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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 obligațiile 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 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad 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. 10. CUMPĂRĂTORUL se obligă în condițiile legii, să înscrie, 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. 11. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, în baza contractului de vânzare, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

Art. 12. 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, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art. 13. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 14. 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.

Drepturile și obligațiile vânzătorului

Art. 15. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate, că 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. 16. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract s-a întocmit certificatul de performanță 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.

CAP. VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 17. 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, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 18. În cazul prevăzut la art. 17 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 și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 19. Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate a CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art. 20. 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, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 21. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau nelegală, 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.

CAP VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 22. (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. În cazul în care 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.

CAP VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 23. Forța majoră 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 forță majoră.

CAP IX. LITIGII

Art. 24. 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.

CAP X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume ca datorate ca urmare a închirierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 26. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna din prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor 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. 27. (1). Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

(3). 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.

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

(5). Tehnoredactat conform contractului - cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. și terenul aferent acestora stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ și autentificat de Birou Notarial Public _____ cu sediul în _____, într-un singur exemplar, azi, data autentificării.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,