**Anexa nr.3 la H.C.L. Satu Mare Nr.209/26.11.2020**

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

**(cu plata în rate)**

nr…………/……………………….

**I. PARŢILE CONTRACTANTE:**

1. MUNICIPIUL SATU MARE, în calitate de administrator, cu sediul în municipiul Satu Mare, P-ța 25 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, 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.** (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.….

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinţei A.N.L. mai sus menţionată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a preţului contractului, conform dispoziţiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul, în calitate de administrator, rezervă proprietatea statului până la achitarea integrală a preţului, în condiţiile art. 1684 C.civ.

**Art.2.** Dreptul de superficie asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței, teren în suprafață de … mp, pe o durată de 99 ani, se dobândeşte odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei.

**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 înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin H.G.nr. 962/2001 şi a Regulamentului de vânzare a locuinţelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr......din......

**III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ**

**Art.4.** (1) Preţul final de vânzare a locuinţei A.N.L., descrisă la art.1, este de ...... lei – T.V.A inclus.

(2) Preţul final de vânzare a locuinţei A.N.L., este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. ....../..... şi este determinat de următoarele valori:

- Valoarea de vânzare a locuinţei, în sumă de ........lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafaţa construită efectiv, inclusiv cotele părţi indivize,

- respectiv suma de ....lei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma de ......lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

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

- Valoare Comision vânzător (1% din valoarea de vânzare a locuinţei), respectiv suma de.....lei –T.V.A. inclus.

(3) La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinţei prin lucrări efectuate de chiriaş pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

**Art. 5.** Preţul final de vânzare a locuinţei, respectiv suma de …lei, se achită astfel:

a) Azi,… data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de avans preţ de vânzare al locuinţei, suma de ... lei (minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Primăriei Municipiului Satu Mare/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Satu Mare, nr. RO07TREZ 54621300205xxxxx deschis la Trezoreria Satu Mare , CIF 4038806;

b) Azi,….data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de comision, suma de .....lei, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Satu Mare/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Satu Mare, nr. RO07TREZ 54621300205xxxxx, deschis la Trezoreria Satu Mare, CIF 4038806.

c) Soldul rămas, din prețul contractului, în sumă de ......lei, plus dobânda în sumă de ...lei, stabilită conform art.6 din prezentul contract, respectiv suma totală de ......lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de ...ani, conform prevederilor art.10 alin. (2^2) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art.19^2, alin. (11) din normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

**Art. 6.** Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 7.** Ratele se vor achita la scadenţă, după cum urmează: prin ordin de plată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Satu Mare/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Satu Mare, nr. RO07TREZ 54621300205xxxxx, deschis la Trezoreria Satu Mare, CIF 4038806.

**Art. 8.** Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului. Dacă scadenţa plăţii coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL, va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepţionată, în ziua care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

**Art. 9**. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputaţia plăţii se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor şi apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

**Art. 10.** Dovada achitării avansului şi a comisionului prevăzute la art. 5 lit.a) şi b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoţite de extrasul de cont al cumpărătorului.

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

**Art. 11.** (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menţionat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a preţului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de VÂNZĂTOR, în acest sens.

(2) Locuinţele rămân în administrarea Muznicipiului Satu Mare, până la data achitării valorii de vânzare, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

(3) Cota parte de teren aferentă locuinţei, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Satu Mare, până la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinţei.

**Art. 12.** CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoştinţă despre starea locuinţei A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităţilor şi exigenţelor CUMPĂRĂTORULUI.

**V. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE PĂRŢILOR**

**V.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:**

**Art. 13.** CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii şi autentificării contractului, îndeplineşte toate dispoziţiile legale în vigoare, inclusiv condiţiile stipulate la art. 10, alin. (1), alin. (2), lit. b), c) şi g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se obligă să întocmescă şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidenţele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoştinţă de situaţia juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr.... eliberat de O.C.P.I Satu Mare şi înţelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară de acord.

**Art. 14.** La data semnării contractului, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Fuciară, pe cheltuială proprie, în condiţiile art. 902, pct. 9 C. Civ.

**Art.15.** CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condiţiile dispoziţiilor legale.

**Art. 16**.(1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a preţului locuinţei, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalităţile de întabulare definitivă a locuinţei în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adevereşte plata integrală a preţului, precum şi să înscrie locuinţa pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 zile de la data achitării integrale a preţului locuinţei, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în Cartea Funciară data de la care curge interdicţia de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani.

**Art. 17**.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare la termenul şi în condiţiile stabilite la art.4 şi art.5 din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parţial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a preţului contractului.

**Art. 18.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligaţiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea şi radierea interdicţiei de înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor în cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului.

**Art. 19.** Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreţinere a locuinţei, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătăţiri, pentru o mai bună folosinţă a locuinţei ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama şi pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenţie asupra lucrărilor efectuate şi fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinţei.

**Art. 20.** De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

**Art. 21.** CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte şi să se înscrie în asociaţia de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuinţe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art. 22.** Cesiunea drepturilor şi obligaţiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispoziţiilor art. 1315 din Noul Cod Civil

**Art. 23.** Până la achitarea integrală a preţului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispoziţiilor art. 1273 din Noul Cod Civil.

**Art. 24.** 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.

**V.2 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:**

**Art. 25.** VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii, 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 un face obiectul nici unui litigiu.

**Art. 26.** VÂNZĂTORUL îşi dă acordul ca, după achitarea integrală a preţului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalităţile legale şi necesare privind înscrierea în evidenţele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum şi să se noteze interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

**Art. 27.** Pentru locuinţa ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanţă energetică a locuinţei din data de…, certificat întocmit de auditorul energetic... conform căruia locuinţa este clasificată în clasa energetică… şi a fost pus, în original, la dispoziţia CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

**VI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 28.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condiţiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplineşte la data încheierii contractului condiţiile stabilite la art. 10, alin.(1), alin.(2), literele b), c) şi g) din legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare

**Art. 29.** 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 situaţia în care avansul din preţul de vânzare al locuinţei, prevăzut la art.4 şi art. 5 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

**Art. 30.** (1) Executarea obligaţiei de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către autorităţile administraţiei publice locale în care sunt amplasate locuinţele, în condiţiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă stabilită pentru plata ratei curente, însoţită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeşte cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.d).

(2) Suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.e).

(3) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractual de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.f).

**Art. 31.** În cazul rezilierii de drept a contractului, în condiţiile art. 29 sau al art. 30, alin.(3) din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunţă în mod expres la orice pretenţii, de orice natură faţă de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară şi restabilirea situaţiei anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

**Art. 32.** În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătăţirile aduse locuinţei de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.19, vor rămâne câştigate spaţiului, fără vreo plată din partea administratorului sau VÂNZĂTORULUI locuinţei şi fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenţie în ceea ce priveşte locuinţa. Lucrările de amenajare la spaţiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul şi în interesul personal şi exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogăţire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinţei, în condiţiile art. 1346 C.civ.

**VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRŢI**

**Art. 33.** (1) În accepţiunea părţilor 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 poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare. Dacă se transmite prin fax, confirmarea, 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 părţi, în termen de 10 zile lucrătoare de la recepţionarea notificării.

**VIII. FORŢA MAJORĂ**

**Art. 34.** Forţa majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condiţiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariţia cazului de forţă majoră.

**Art. 35.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru un este posibil, litigiul va transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente din Municipiul Satu Mare.

**IX. LITIGII**

**Art. 36**. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru un este posibil, litigiul va transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente din Municipiul Satu Mare.

**X. DISPOZIŢII FINALE**

**Art. 37**. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform Art.101 din legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfăşurării sau desfiinţării prezentului contract.

**Art. 38**. 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 părţile se vor întâlni cât mai curând posibil şi vor conveni cu bună credinţă asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.

**Art. 39.** Schiţa apartamentului - este asumată de părţi la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

**Art. 40.** Procesul verbal de predare-primire a locuinţei, semnat de ambele părţi şi anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

**Art. 41**.(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 părţi declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voinţa noastră, am înţeles 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 către ambele părţi.

(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