

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE  
pentru locuinte ANL  
(cu plata prețului în rate)**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**Între subsemnații**

**Statul Roman**, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Baia Mare** cu sediul în Baia Mare, strada Gheorghe Sincai, nr. 37, județ Maramureș, având codul fiscal 3627692, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin Primar Cătălin Cherecheș, în calitate de **VÂNZĂTOR**,  
Si

.....casatorit(ă) cu .....sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim.....) domiciliat(ă) în Baia Mare, str....., nr....., bl .....,sc. ...., et. ...., ap....., jud. Maramureș, identificat (ă) prin CI seria.....nr..... eliberată de ....., la data de....., CNP....., titular al contractului de închiriere nr..... din ....., emis de Primăria Municipiului....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,  
s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI :**

**Art.1 (1)** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în..... proprietatea privată a Statului Român, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de ....., transmițându-se și cota de ..... %, respective ..... mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de ....., sunt identificate cu numărul cadastral .....și înscrise în CF nr..... a localității Baia Mare.

**(2)** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător, 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** Locuința ANL se află în zona ....., are numărul cadastral ..... și este înscrisă în CF nr....., a localității Baia Mare.

**Art.3** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art. 1.

**Art.4** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de ....., respectiv suprafața indiviză de ..... mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de.....%, respectiv suprafața indiviză de .....mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de ..... mp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr ..... a localității Baia Mare.

**Art.5** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr.....din .....

**Art.6** Contractul de închiriere nr...../ ..... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art.7** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin:

Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

Vânzătorul a dobândit proprietatea conform ....., iar Consiliul Local al Municipiului Baia Mare este împuternicit să vândă conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### III. PREȚUL SI MODALITATEA DE PLATĂ

**Art.8** Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul de vânzare și este de ..... lei și valoarea de vânzare a boxei.

**Art.9** Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de ..... lei.

**Art.10** Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** ..... lei, 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 0,95 aferent Municipiului Baia Mare;

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): ..... lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

- **Valoarea de vânzare a boxei:** ..... lei, se cuvine autorității publice locale.

**Art.11** Prețul contractului în suma de..... lei, se achită cu respectarea prevederilor art.10 alin.2, litera a) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) ..... 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 nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. ....;

b) suma de ..... lei, reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. ....;

c) suma de ..... lei, reprezentând valoarea de vânzare a boxei, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. ....;

d) restul prețului contractului, în suma de ..... lei, plus dobânda în sumă de ..... lei, stabilită conform art.12 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.12** Ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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.13** (1) Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale Cont IBAN RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria BAIA MARE, CIF 3627692 sau la casieria

Direcției de Venituri din cadrul Primăriei Municipiului BAIA MARE, conform scadențarului anexă la prezentul contract;

(2) 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 să fie confirmată în contul autorității administrației publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

**Art.14** În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor și majorărilor aferente, în ordinea cronologică a scadenței acestora.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.15 (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 autoritatea administrației publice locale în acest sens;

**(2)** Locuința rămâne în administrarea autorității administrației publice locale Baia Mare până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

**Art.16** De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### **V. GARANȚII**

**Art.17** Cumpărătorul a luat cunoștința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

**Art.18** Cheltuielile la întreținere sunt achitate la zi.

**Art.19** 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 și că bunul imobil ce formează 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 proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriți de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art.20** Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. .... din data de ....., eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

**Art.21** Pentru aceasta locuința s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. .... din data de ....., certificat întocmit de inginer auditor energetic ....., conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică .....

**Art.22 (1)** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

#### **VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI**

##### **A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI**

**Art.23** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

##### **B. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI**

**Art.24** La data autentificării prezentului contract, cumpărătorii se obligă la notarea în Cartea Funciară în temeiul art. 902 alin.2 pct.9 Cod civil a dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului pe care l-am vândut sub rezerva dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor ..... și soția ....., ca bun comun. -----

--- Subsemnații cumpărători am luat la cunoștință că înscrierea noastră ca proprietari deplini în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când vom executa integral obligația de plată a prețului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract. -----  
--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996. -----

**Art.25** 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.26 (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 autoritatea administrației publice locale 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.27 (1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respectiv ratele lunare conform scadențarului anexă la prezentul contract, la termenul și în condițiile stabilite la art.10 - art.13 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.28 (1)** Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea administrației publice locale în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;

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

**(3)** Suspendarea executării obligației de plată 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 prețului.

**Art.29** 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.30** 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.31** 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. 32** Subsemnatele parti declaram ca in blocul ANL din str. Serelor nr. 2C nu exista asociatie de proprietari.

**Art.33** Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art.1315 Cod Civil.

**Art.34** Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Cod Civil.

**Art.35** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.36** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare

**Art.37** Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

**Art.38** Cumparatorul declara ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare, inclusiv conditiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in evidentele de carte funciara, Declara ca a indeplinit obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil, a luat cunostinta de situatia juridica a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș si intelege sa cumpere de la vanzator imobilul mai sus aratat, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract cu al carui continut se declara de acord.

**Art.39** Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

**Art.40** Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII. INTERDICTII

**Art.41** Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestuia, interdictie care opereaza dupa achitarea integrala a valorii de vanzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei in favoarea beneficiarului. Aceasta interdictie se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legi. Prin exceptie , locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea 227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte, si /sau in favoarea statului roman, in cazul creditelor acordate de institutiile de credit, cu garantia statului, conform prevederilor legale in vigoare. Institutiile de credit, sau, dupa caz, statul roman , prin organelle competente, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

## IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.42** Prezentul contract de vanzare – cumparare este lovit de nulitate absoluta în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.43 (1)** Prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere si fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fara interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

**(2)** Desființarea contractului prevăzută la alin.1, nu operează când sunt incidente prevederile art.28 alin.1 din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria Municipiului Baia Mare dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

**(3)** În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, cumparatorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu, cumpărătorul având obligația de a preda locuința la data notificată, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare si să o repartizeze potrivit art.8 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.44** În cazul desființării contractului în condițiile art.43 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 ANL si urmând regimul prevăzut la art.10 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.45** În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.27 alin.1, 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 Cod Civil.

## **XI. LITIGII**

**Art.46** 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 de pe raza Municipiului Baia Mare.

## **X. FORTA MAJORA**

**Art.47** Forta majora legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația instiintării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996.

--- Subsemnatele părți declarăm că am citit integral actul și toate cele consemnate reprezintă voința noastră.

--- Tehnoredactat de către ....., într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării și .....duplicate din care 1 (un) duplicat pentru vânzător, 3 (trei) duplicate pentru cumpărător, 1 (un) duplicat urmând a fi trimis de către notarul public la biroul de cadastru, în vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public.

**VANZATOR,  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

**CUMPARATOR,**

**P R I M A R,  
CĂTĂLIN CHERECHEȘ**