

**CRITERII**  
**pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în**  
**repartizarea locuințelor destinate cumpărării**

**A. Criterii restrictive:**

**1. Pot beneficia de repartizarea unei locuințe destinate cumpărării,** familiile sau persoanele care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) nu dețin în proprietate o locuință;
- b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință proprietate de stat sau a Consiliului Local al Municipiului Craiova;
- d) cel puțin un membru al familiei realizează venituri confirmate prin documente justificative;
- e) au domiciliul în Craiova sau își desfășoară activitatea pe raza administrativ teritorială a Municipiului Craiova, indiferent de vârstă.

**2. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință destinată cumpărării:**

- a) tinerii căsătoriți care, la data listei de priorități, au fiecare vârsta de până la 35 ani;
- b) beneficiarii Legii nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- c) persoanele cu handicap.

**4. Repartizarea locuințelor destinate cumpărării,** se face în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă, în limita numărului și structurii locuințelor disponibile.

**NOTA:**

Cererile privind repartizarea de locuințe destinate cumpărării, însoțite de actele justificative specificate în Anexa 1, se înregistrează în ordinea primirii acestora la Centrul de Informare pentru Cetățeni din Str. A.I.Cuza nr. 7.

Solicitanții care au dosare înregistrate la Primăria Municipiului Craiova pentru obținerea unei locuințe ANL/Sociale/Fond Stat nesoluționate din anii anteriori pot opta

pentru cumpărarea unei locuințe, cu condiția actualizării anuale a dosarelor existente cu actele specificate în Anexa 2.

Dosarele astfel constituite (Anexa 1, Anexa 2) se analizează de Comisia Socială constituită potrivit prevederilor legale în vigoare.

În urma analizării cererilor de locuințe destinate cumpărării, Comisia Socială va prezenta Consiliului Local lista solicitanților care au acces la locuințe și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent.

Analizarea cererilor și stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea acestora se face anual, până la data de 1 noiembrie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile nou depuse sau actualizate la termenele legale.

Lista de priorități se întocmește sau se reface anual numai în cazul când în unitatea administrativ teritorială urmează să se finalizeze în anul respectiv și să se repartizeze locuințe destinate cumpărării și cuprinde:

- numele și prenumele solicitantului;
- total punctaj cumulat.

Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor, criteriile care au stat la baza întocmirii respectivelor liste vor fi date publicității prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Craiova și pe site-ul instituției.

Constestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

La data repartizării locuințelor cu acces la proprietate, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces *si totodata sa faca dovada disponibilitatilor banesti daca pretul se plateste integral, iar daca plata pretului se face prin contractarea unui credit, se prezintă preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată*; se vor depune în acest sens actele specificate în Anexa 3.

Lista de repartizare a locuințelor se întocmește prin preluarea solicitanților înscrși în lista de stabilire a ordinii de prioritate ramasa definitivă.

Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuință se aplică prevederile Legii Locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ corespunzător numărului de persoane.

Analizarea opțiunilor solicitanților de locuință se efectuează cu ocazia repartizării locuințelor, atunci când acestea intră în patrimoniul Municipiului Craiova și se cunoaște în mod cert numărul și structura locuințelor; pentru efectuarea opțiunilor, solicitanților li se aduc la cunoștință eventualele condiții de aplicare a unor norme locative restrictive.

Locuințele vor fi atribuite beneficiarilor, conform listelor, în ordinea strictă a acestora, conform opțiunii, urmărindu-se după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuință în

ordinea descrescătoare a numărului de camere; persoanele cu handicap au prioritate la repartizarea locuințelor situate la parter sau etajele inferioare.

În cazul în care plata prețului se face prin contractarea unui credit, se încheie cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată cumpărarea unei locuințe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de prioritate aprobată, antecontracte de vânzare – cumpărare.

Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare conform contractului cadru prevăzut în Anexa 5, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

În situația în care un beneficiar care a reziliat un antecontract de vânzare - cumpărare dorește, să cumpere o locuință dintre cele rămase disponibile, acesta poate încheia un nou antecontract, cu obligația respectării condițiilor legale.

De asemenea, un titular de repartiție care a primit invitație pentru contractarea unei locuințe, dar nu s-a prezentat în termenul comunicat sau nu a putut contracta o locuință din diverse motive, poate încheia, antecontract de vânzare-cumpărare pentru o locuință din cele rămase disponibile, cu obligația respectării condițiilor legale.

Dacă vreunul dintre beneficiari nu dispune de sume proprii sau credite pentru achitarea prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, antecontractul va fi reziliat și locuința va fi repartizată unui alt solicitant.

Sumele plătite de un beneficiar care, la încheierea contractului de vânzare - cumpărare, nu mai dispune de sumele necesare restului de plată, vor fi restituite de Promitentul vânzător, iar antecontractul va fi reziliat de drept.

Titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și alte persoane aflate în întreținere, pot beneficia o singură dată de repartizarea unei locuințe destinate cumpărării.

Beneficiarul unei locuințe destinate cumpărării nu poate înstrăina locuința obținută timp de 5 ani de la dobândirea acesteia; locuința poate fi înstrăinată, înainte de termenul prevăzut, numai pentru motive temeinice (în caz de deces al unuia dintre proprietari, de divorț, imposibilitatea de plată a ratelor, relocare sau orice alte motive care împiedică folosința imobilului) și cu condiția ca vânzarea să se facă către un titular înscris în lista de priorități pentru repartizarea unei locuințe destinate cumpărării.

Titularii contractelor de cumpărare a unei locuințe construite în cadrul acestui program beneficiază de scutirea de impozit pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței conform prevederilor art.10 din Legea 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:**

- Se aplică numai solicitanților care îndeplinesc în totalitate criteriile restrictive specificate în capitolul A.

<b>Nr. Crt</b>	<b>Criterii pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de cumpărare a unei locuințe</b>	<b>Punctaj</b>
<b>1</b>	<b>Condițiile de locuit ale solicitanților</b>	
	1.1) 1 persoană/1 cameră	1 punct /1 pers
	1.2) 2 persoane/2 camere	1 punct /1 pers
	1.3) 3 - 4 persoane/3 camere	1 punct /1 pers
	1.4) 5- 6 persoane/4 camere	1 punct /1 pers
	1.5) 7 -8 persoane/5 camere	1 punct /1 pers
	Notă: Se acorda câte un punct pentru fiecare membru al familiei care nu are asigurata norma locativa si pentru alte persoane care gospodaresc impreuna cu solicitantul si nu au asigurata norma locativa	
<b>2</b>	<b>Numărul copiilor în întreținere</b>	
	2.1) Pentru fiecare copil, până la 4 copii inclusiv 2.2) Pentru fiecare copil, ce depășește 4 copii Nota: Se acordă punctaje și pentru copii majori daca își continuă studiile într-o forma de învățământ organizată potrivit legii, până la terminarea acestora, fără a depăși vârsta de 26 ani.	1 punct/copil 2 puncte/copil
<b>3</b>	<b>Starea de sănătate a familiei</b>	
	3.1) Handicap grav	4 puncte /pers
	3.2) Handicap accentuat	3 puncte /pers
	3.3) Handicap mediu	2 puncte /pers
<b>4</b>	<b>Tineri căsătoriți cu vârsta de până la 35 de ani (titular și soț/soție)</b> Nota: Punctajul se acordă în raport cu data întocmirii listei de prioritați; Pentru persoanele singure care au depasit varsta de 35 ani precum si pentru familiile in cadrul carora unul dintre sotii a depasit varsta de 35 ani, nu se acorda punctaj.	5 puncte/pers
<b>5</b>	<b>Beneficiarii Legii nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare</b>	3 puncte/pers
<b>6</b>	<b>Nivelul de studii</b>	
	8.1 Cu studii superioare	40 puncte
	8.2 Cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată (școală postliceală, colegiu)	13 puncte
	8.3 Cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă (liceu)	10 puncte
	8.4 Cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă (gimnaziu, școală profesională)	8 puncte
	<b>Notă:</b> Criteriul se aplică numai pentru titularul cererii de locuință; Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii. Pentru titularii care nu prezintă acte doveditoare privind studiile absolvite, nu se acordă punctaj.	
<b>7</b>	<b>Venitul mediu net lunar/membru de familie</b>	
	9.1 Mai mare sau egal cu venitul mediu net pe economie	40 puncte
	9.2 Între venitul mediu net pe economie și salariul minim	35 puncte
	9.3 Mai mic sau egal cu salariul minim pe economie	5 puncte
	<b>Notă:</b> Venitul realizat se compară cu nivelul venitului mediu net pe economie și respectiv salariul minim pe economie comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea.	

**NOTA:**

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de data cererii (zi/luna/an)

**ACTE NECESARE CONSTITUIRII DOSARULUI PENTRU REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE  
DESTINATE CUMPĂRĂRII**

1. Cerere (conform model);
2. Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru sot, sotie si copii majori – se anexeaza după caz actul corespunzător categoriei de venit obtinute:
  - adeverință cu salariul net;
  - cupon somaj sau adeverinta AJOFM;
  - cupon pensie;
  - declaratie de impunere;
  - declaratie notariala pentru situatia in care nu se realizeaza venituri;
3. Certificat de rol de la Directia Impozite si Taxe a Primăriei Craiova (cu sediul în Piata Centrală) sau de la consiliul local de care apartine domiciliul solicitantului – pentru sot, sotie si copii majori;
4. Declarație autentificata din care să rezulte că nu ati vândut o locuință după 01.01.1990, nu dețineti o locuință proprietate personală sau că nu aveti calitatea de chiriaș la o altă locuință proprietate de stat sau a Consiliului Local al Municipiului Craiova– soț, soție si copii majori;
5. Copie xerox după actul de deținere al locuintei de domiciliu si de resedinta (daca este cazul) sau alte documente legale privind titlul locativ;
6. Copie xerox certificat de căsătorie;
7. Copie xerox după actul de naștere și actul de identitate – pentru soț, soție, copii și după caz, alte persoane care locuiesc împreună cu solicitantul;
8. Copie după certificatul de încadrare în grad de handicap;
9. Copie după actele ce dovedesc calitatea de beneficiar al Legii 341/2004;
10. Copie după diplomă (ultima școală absolvită) – pentru titular.

**Acte necesare actualizării dosarului în vederea repartizării unei locuințe destinate cumpărării**

1. Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru soț și soție și copii majori – se anexează după caz actul corespunzător categoriei de venit obținute:
  - adeverință cu salariul net;
  - cupon somaj sau adeverința AJOFM;
  - cupon pensie;
  - declarație de impunere;
  - declarație notarială pentru situația în care nu se realizează venituri;
2. Certificat de rol de la Direcția Impozite și Taxe a Primăriei Craiova (cu sediul în Piața Centrală) sau de la consiliul local de care aparține domiciliul solicitantului - pentru soț, soție și copii majori;
3. Declarație autenticată din care să rezulte că nu ați vândut o locuință după 01.01.1990, nu dețineți o locuință proprietate personală sau că nu aveți calitatea de chiriaș la o altă locuință proprietate de stat sau a Consiliului Local al Municipiului Craiova – soț, soție și copii majori;
4. Copie după diploma de absolvire – instituția de învățământ de nivel cel mai înalt urmată (profesională, liceu, postliceală, colegiu, facultate) - pentru titularul cererii de locuință;
5. Orice alte acte doveditoare privind modificări intervenite în situația familiei (schimbare reședință, stare civilă, copii nou-născuți, etc).

**Acte necesare înscrierii în lista de repartizare a unei locuințe destinate cumpărării**

1. Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru soț și soție și copii majori – se anexează după caz actul corespunzător categoriei de venit obținute:
  - adeverință cu salariul net;
  - cupon somaj sau adeverința AJOFM;
  - cupon pensie;
  - declarație de impunere;
  - declarație notarială pentru situația în care nu se realizează venituri;
2. Certificat de rol de la Direcția Impozite și Taxe a Primăriei Craiova (cu sediul în Piața Centrală) sau de la consiliul local de care aparține domiciliul solicitantului - soț, soție și copii majori;
3. Declarație autentificată din care să rezulte că nu ați vândut o locuință după 01.01.1990, nu dețineți o locuință proprietate personală sau că nu aveți calitatea de chiraș la o altă locuință proprietate de stat sau a Consiliului Local al Municipiului Craiova – soț, soție și copii majori;
4. Preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă pretul se plătește prin contractarea unui credit sau dovada disponibilităților bănești dacă pretul se plătește integral.

## PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

**Municipiul Craiova** cu sediul în

Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal \_\_\_\_\_, reprezentat prin Primar Lia Olguța Vasilescu, în calitate de **PROMITENT VANZATOR**,

și

.....casătorit (a) cu .....sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim \_\_) domiciliat(a) în Craiova,

str....., nr....., bl....., ap....., jud. Dolj,

CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de .....în calitate de **PROMITENȚI CUMPARATORI**, ca urmare a cererii nr..... și a poziției din lista de priorități nr..... și în conformitate cu prevederile \_\_\_\_\_

A INTERVENIT PREZENTA PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE, ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

### I. OBIECTUL PROMISIUNII -----

Subscrisul **Municipiul Craiova** cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal \_\_\_\_\_, reprezentat prin Primar Lia Olguța Vasilescu, promit să vând soților \_\_\_\_\_, **apartamentul nr. \_\_\_\_\_** situat în \_\_\_\_\_, **compus din \_\_\_\_ (\_\_\_\_) camere** și dependințe, cu o suprafață utilă de \_\_\_\_\_, transmitându-se și dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra cotei din părțile din bloc, care prin natura sau destinația lor sunt în folosință comună a tuturor proprietarilor cât și dreptul de folosință asupra terenului aferent construcției pe toată durata existenței construcției -----

Imobilul este identificat cu **numărul cadastral \_\_\_\_\_** și este înscris în **Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_** a localității Craiova, județul Dolj. -----

### II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE. GARANȚII -----

Imobilul a fost dobândit prin \_\_\_\_\_

Subscrisul, \_\_\_\_\_, declar că nu suntem 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. -----

Subscrisul, \_\_\_\_\_, declar de asemenea că bunul imobil care face obiectul prezentei promisiuni este în proprietatea mea exclusivă, 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 urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională. -----

### III. PREȚUL -----

Noi, părțile contractante am convenit ca prețul ferm și irevocabil al vânzării să fie de \_\_\_\_\_.

### IV. MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI. -----

Noi, părțile contractante, ne declarăm de acord cu următoarea modalitate de plată a prețului: --



- suma de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) am primit-o, de la **PROMITENȚII -CUMPĂRĂTORI**, cu titlu de avans din preț, în numerar, azi, data autentificării prezentului înscris, conform \_\_\_\_\_, urmând ca

- suma de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), cu titlu de rest de preț, să ne fie achitată după data încheierii contractului de vânzare în formă autentică și îndeplinirii tuturor formalităților cu privire la înscrierea în cartea funciară a contractului de vânzare și a contractului de ipoteca sau garantare, prin credit acordat cumpărătorilor de către \_\_\_\_\_, prin programul \_\_\_\_\_, dar nu mai târziu de \_\_\_\_\_.

## **V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE ÎN FORMĂ AUTENTICĂ. TRANSFERUL PROPRIETĂȚII IMOBILULUI.** -----

Perfectarea contractului de vânzare în formă autentică va avea loc cel târziu la data de \_\_\_\_\_, sub rezerva îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții stabilite în sarcina **PROMITENȚILOR-VÂNZĂTORI**, respectiv: -----

- prezentarea certificatului de atestare fiscală pentru înstrăinare și a extrasului de carte funciară pentru autentificare — acesta din urmă prin intermediul notarului public instrumentator — din care să rezulte că imobilul este liber de orice sarcini și servituți, precum și de orice creanțe datorate statului; -----

- prezentarea adevărții emisă de asociația de proprietari din imobilul în care este situat apartamentul, din care să rezulte plata la zi a tuturor cheltuielilor de întreținere conform dispozițiilor Legii nr. 230/2007, precum și a dovezilor de achitare a utilităților aferente apartamentului (dacă este cazul); -----

- prezentare documentației cadastrale și a oricăror alte documente necesare în vederea perfectării vânzării, potrivit prevederilor legale în vigoare la acea dată (certificat energetic, etc);

și sub condiția plății restului de preț de către **PROMITENȚII-CUMPĂRĂTORI**, conform celor menționate mai sus. -----

Promitentul cumpărător se obligă să suporte cheltuielile cu privire la \_\_\_\_\_ certificatul energetic, cadastru, raport de evaluare.

Transmiterea de drept și de fapt, precum și predarea imobilului, liber de orice bunuri ale promitenților vânzători, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc la data autentificării contractului de vânzare. -----

## **VI. CLAUZE SPECIALE. SANCTIUNI** -----

În cazul în care contractul de vânzare în formă autentică nu poate fi încheiat din cauze independente de voința oricăreia dintre părțile contractante, prezenta promisiune va rămâne fără efecte, **PROMITENȚII VÂNZĂTORI** fiind îndreptățiți să înstrăineze imobilul către orice terță persoană, fiind totodată obligați la restituirea către **PROMITENȚII CUMPĂRĂTORI** a sumei de bani încasată cu titlu de avans din preț. -----

## **VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROMITENȚILOR -CUMPĂRĂTORI**

Noi, \_\_\_\_\_, promitem să cumpărăm de la \_\_\_\_\_, dreptul de proprietate asupra \_\_\_\_\_ (**se descrie imobilul**), la prețul ferm și irevocabil de \_\_\_\_\_. La momentul încheierii prezentului contract, noi **PROMITENȚII CUMPĂRĂTORI** am plătit **PROMITENȚILOR VÂNZĂTORI** suma de \_\_\_\_\_, cu titlu de avans, urmând ca restul de preț să îl achităm conform celor menționate mai sus, și ne declarăm în mod expres de acord cu toate prevederile prezentei promisiuni. -----

Noi, \_\_\_\_\_, declarăm că am luat cunoștință de situația juridică și de starea de fapt a imobilului pe care ne obligăm să îl cumpărăm în temeiul prezentei promisiuni, acesta fiind vizionat anterior semnării acestui înscris, declarându-ne mulțumiți de starea acestuia și consimțind să îl dobândim în aceste condiții. -----

Noi, \_\_\_\_\_, declarăm ca suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat până în prezent nicio convenție matrimonială . -----  
----

### **VIII. DISPOZIȚII FINALE -----**

Noi, părțile contractante, nu solicităm notarea prezentei promisiuni de vânzare cumpărare în Cartea Funciară a imobilului. De asemenea, nu solicităm obținerea extrasului de carte funciară de informare și a certificatului fiscal și suntem de acord cu perfectarea prezentului contract în aceste condiții. -----

Dacă promitenții-vânzători nu-și îndeplinesc obligația de a încheia contractul de vânzare, noi, promitenții-cumpărători, vom avea dreptul, ca la termenul fixat prin antecontract pentru autentificare, să solicităm înscrierea în cartea funciară în favoarea noastră a unei **ipoteci legale** asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în baza antecontractului, potrivit art.2386 pct.2 Cod civil. -----

Taxele prilejuite de autentificarea prezentului înscris, sunt suportate de **PROMITENȚII-CUMPĂRĂTORI**, care vor suporta și onorariul prilejuit de autentificarea contractului de vânzare precum și taxa de intabulare a dreptului de proprietate, cheltuieli ce se vor percepe la autentificarea contractului de vânzare. -----

Noi, părțile contractante am luat cunoștință de prevederile art. 77<sup>1</sup> Codul Fiscal, Legea nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, și Legea nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor. -----

**Totodată, noi părțile, convenim ca la încheierea contractului de vânzare în forma autentică să instituiem interdicția de înstrăinare în favoarea vânzătorului pentru o perioadă de 5 ani de la dobândirea acesteia iar, în conformitate cu cerințele Codului Civil, vânzătorul are un interes serios și legitim în vederea constituirii acestei interdicții. Vânzătorul este de acord cu înstrăinarea locuinței, înainte de termenul prevăzut, pentru motive temeinice (în caz de deces al unuia dintre proprietari, de divorț, imposibilitatea de plată a ratelor, relocare sau orice alte motive care împiedică folosința imobilului), cu condiția ca vânzarea să se facă către un titular înscris în programul de construcție de locuințe ieftine.**

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul lui. -----

Redactat și dactilografiat în \_\_\_\_\_ exemplare, la Biroul Notari Publici \_\_\_\_\_, astăzi, data autentificării. -----

S-au eliberat părții \_\_\_\_\_ exemplare.

**PROMITENȚII-VÂNZĂTORI**

**PROMITENȚII-CUMPĂRĂTORI**

Municipiul Craiova  
 Primaria Municipiului Craiova  
 Nr...../.....

## CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE CU PLATA INTEGRALĂ

### I. PARTILE CONTRACTANTE:

#### Intre subsemnatii

**Municipiul Craiova** cu sediul in

Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, avand codul fiscal \_\_\_\_\_, reprezentat prin Primar Lia Olguța Vasilescu, in calitate de **VANZATOR**,

si

.....casatorit (a) cu .....sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim\_\_ )domiciliat(a) in Craiova,

str....., nr....., bl....., ap....., jud. Dolj,

CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de .....in calitate de **CUMPARATOR**, ca urmare a cererii nr..... și a poziției din lista de priorități nr..... și în conformitate cu prevederile

s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra **locuintei** situate in..... , compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de \_\_\_\_\_, transmițându-se și cota de \_\_\_\_ %, respectiv \_\_\_\_ 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 Craiova.

**Art.2.** **Locuinta** se află în zona \_\_\_\_\_, are numărul cadastral \_\_\_\_\_ și este înscris în CF nr....., a localității Craiova,

**Art.3.** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art. 2.

**Art. 4.** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin:

a). Legea nr.114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

b). Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală.

Vânzătorul a dobândit proprietatea conform \_\_\_\_\_, iar Consiliul Local al municipiului Craiova este împuternicit să vândă conform \_\_\_\_\_

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art.5.** Pretul de vanzare al **locuintei**, descrisa la art.2. este de ..... Euro, reprezentand ..... lei, la cursul BNR de.....lei/1Eur, comunicat pentru data de..... (din care suma de \_\_\_\_\_ s-a platit conform promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificată sub nr \_\_\_\_\_, iar suma de \_\_\_\_\_ o voi primi în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ pe numele vânzătorului, prin credit acordat cumpărătorului de către \_\_\_\_\_, prin programul \_\_\_\_\_, (în baza contractului de credit nr. \_\_\_\_\_) credit garantat conform prevederilor legale care reglementează Programul \_\_\_\_\_ cu Contractul de garantare nr. \_\_\_\_\_ pentru această garanție instituindu-se în temeiul legii, în favoarea Municipiului Craiova și a

\_\_\_\_\_, proporțional cu procentul de garantare, ipoteca legală asupra locuinței ce formează obiectul prezentului contract de vânzare valabilă până la finalizarea procesului de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii. Odată cu înscrierea ipotecii legale, în cartea funciară a imobilului, se va nota interdicția de **înstrăinare** pe o perioadă de 5 ani, precum și interdicția de grevare cu sarcini a locuinței pe toata durata garanției, în favoarea Municipiului Craiova și \_\_\_\_\_).

(daca este fara credit) **Art.6.** (1) Cumparatorul declară că a achitat integral **prețul de vânzare al locuinței**, în suma de.....lei, până la data semnării prezentului contract, în numerar la Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova conform chitanței nr. \_\_\_\_ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, Consiliul Local al Municipiului Craiova, CIF, cont IBAN nr. .... deschis la Trezoreria Craiova, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_.

**Totodată, noi părțile, instituim interdicția de înstrăinare în favoare vânzătorului pentru o perioadă de 5 ani** de la dobândirea acesteia iar, în conformitate cu cerințele Codului Civil, vânzătorul are un interes serios și legitim în vederea constituirii acestei interdicții. Vânzătorul este de acord cu înstrăinarea locuinței, înainte de termenul prevăzut, pentru motive temeinice (în caz de deces al unuia dintre proprietari, de divorț, imposibilitatea de plată a ratelor, relocare sau orice alte motive care împiedică folosința imobilului), cu condiția ca vânzarea să se facă către un titular înscris în programul de construcție de locuințe ieftine.

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

**Art.7.** Transmiterea de drept și de fapt precum și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil se face începând de azi, data autentificării prezentului contract.

**Art.8.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumparatorului.

#### **V. GARANTII**

**Art.9.** Vânzătorul garantează cumpărătorii contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

**Art.10.**Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

**Art.11.** Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 292 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 proprietatea 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 urmăriri 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.12.** 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 Craiova.

**Art.13.** Pentru aceasta locuinta 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 \_\_\_\_\_. (e obligatoriu în cazul creditelor cu prima casa)

**Art.14. (1)** În cazul în care, plata pretului se face prin credit bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii în cartea funciara a prezentului contract, prezentul contract se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și alta formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

**(2)** În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Municipiului Craiova în CF nr. \_\_\_\_ a localității Craiova;

**(3)** Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti.

**(4)** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciara, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

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

### **a. OBLIGATIILE VANZATORULUI**

**Art.15.** Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr \_\_\_\_ a localității Craiova a imobilului situat în..... compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de \_\_\_\_\_, identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ precum și a cotei de \_\_\_\_ %, respectiv \_\_\_\_ 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 Craiova;

### **b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI**

**Art.16.** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciara.

**Art.17.** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.18.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.5, art.6 din prezentul contract.

**Art.19.** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare

**Art.20.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.21.** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.22.** 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.23.** Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie pe o perioada de 10 ani de la data dobandirii acestora, decât cu acordul vanzatorului. Aceasta interdictie se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii. Prin exceptie, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform O.U.G. nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 10 ani, pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

## **VIII. ALTE CLAUCZE**

**Art.24.** Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din sursele proprii ale cumparatorului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

## **IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art.25.** Prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in situatia in care cumparatorul nu achita pretul prevazut la art.5 si/sau art.6 in termen de 5 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract (sau de la data intabularii daca e cu credit) si nu indeplineste conditiile prevazute de art.14 alin.2 din prezentul contract.

**Art. 26 (1)** Costurile prin radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Municipiului Craiova revin in totalitate Cumparatorului.

(2) Pentru recuperarea sumelor mentionate la Art.25 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala.

## **X. FORTA MAJORA**

**Art.27.** Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la \_\_\_\_\_, în 6 exemplare din care \_\_\_ exemplar pentru Cartea Funciară, \_\_\_ pentru VANZATOR si \_\_\_ pentru CUMPARATOR și \_\_\_ .

**VANZATOR,  
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**CUMPARATOR,**

**PRIMAR  
Lia Olguța Vasilescu**