

HOTĂRÂREA NR. _____
privind modificarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe
construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2017;

Având în vedere raportul nr.129390/2017 întocmit de Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari prin care se propune modificarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe;

În conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil și Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996;

În temeiul art.36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a, pct.17, art.45 alin.1 și art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea Anexelor 1 și 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.154/27.04.2017 referitoare la aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, după cum urmează:

a) modificarea art.4, care va avea următorul conținut:

”Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele: 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) introducerea unui nou articol, art.4¹, care va avea următorul conținut:

„Cota indiviza de teren de% , respectiv suprafața indiviză de mp din terenul aferent blocului de locuințe colective situat în....., înscris în cartea funciara nr....., nu face obiectul prezentului contract, acesta fiind atribuit în folosința gratuită pe durata existenței construcției, prin Hotărârea Consiliului Local nr.....”.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU**

**AVIZAT,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Fond Locativ și
Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe
Nr.129390/19.09.2017

Se aprobă,
PRIMAR,
MIHAIL GENOIU

Avizat,
VICEPRIMAR,
ADRIAN COSMAN

RAPORT,
privind modificarea H.C.L. nr.154/27.04.2017, referitoare la aprobarea
contractului cadru de vanzare-cumparare pentru locuinte construite prin
Agentia Nationala pentru Locuinte

În conformitate cu prevederile art.10 alin.1 din Legea nr.152/1998, locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Potrivit art.19² alin.9 din H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, vânzarea locuințelor se realizează de către autoritățile administrației publice locale în a căror administrare se află imobilele respective.

Locuințele pentru tineri construite pe raza Municipiului Craiova, de către Agentia Nationala pentru Locuinte, fac obiectul proprietatii private a statutului si sunt administrate de autoritatea locală conform art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul situat în Craiova, Bulevardul Oltenia, nr.1A, zona ANL, în suprafață totală de 12.089 mp, înscris în cartea funciară nr.209893, în patru loturi, face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova conform H.C.L. nr. 475/22.12.2011.

Astfel, raportat la regimul juridic al imobilelor construite în condițiile Legii nr.152/1998 se constată faptul că există două drepturi reale - asupra construcției și terenului, având titulari diferiți.

În acest sens, construcțiile edificate în temeiul Legii nr.152/1998 sunt proprietate de stat, iar terenul aferent acestora este proprietatea Municipiului Craiova.

Situația juridică astfel creată este recunoscută în legislația noastră sub denumirea de drept de suprafață, definit ca fiind acel drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei

persoane, numită superficiar, privitor la construcțiile, plantațiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință.

Rezultă din definiția dată că în cazul dreptului de superficie, se suprapun două drepturi de proprietate: cel al titularului dreptului de superficie asupra construcției, plantației sau altor lucrări și cel al proprietarului terenului pe care acestea se află situate. Proprietarul construcției, plantației sau al altor lucrări fixate pe teren, care aparțin unei persoane, atrage după sine un drept de folosință asupra terenului respectiv, care se caracterizează ca noțiune juridică ca drept real de superficie.

Dreptul de superficie poate lua naștere în temeiul unui act juridic (convenție, testament sau un act de concesiune) precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege.

Se constata faptul ca în cazul vanzarii locuintelor proprietate de stat amplasate pe terenuri proprietatea unitatilor administrativ teritoriale, pentru inscrierea drepturilor reale în cartea funciara este necesar acordul de vointa manifestat în forma scrisa a titularului dreptului de proprietate.

Astfel, în condițiile art.893 din Noul Cod Civil, înscrierea unui drept real se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută.

Din perspectiva inscrierilor în regim de carte funciara reglementata de dispozitiile Legii nr.7/1996, titularii drepturilor reale au la îndemana calea trasmiterii acestora, însă, independent unul de celalalt caci dispozitiile art. 893 din Noul Cod Civil opun orice operatiune de inscriere în cartea funciara numai proprietarului tabular.

În vederea materilizării locuințelor ANL, prin hotărârea nr.154/27.04.2017, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat contractul cadru de vanzare-cumparare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu plata integrala sau cu plata pretului în rate, conform Anexelor 1 și 2.

Observand continutul art. 4 din contractul cadru de vanzare-cumparare, se constata faptul ca transmiterea dreptului de folosinta nu se poate face decat de proprietarul terenului, caci în virtutea principiului de drept potrivit caruia nimeni nu poate transmite mai mult decat are el însusi, cel ce se obliga trebuie sa fie titularul dreptului.

Pe cale de consecinta, se impune modificarea art 4 din Anexele 1 și 2 la H.C.L. nr.154/2017, în sensul eliminării literei b, iar ca efect al trasmiterii dreptului de folosinta asupra cotei parti indivize din terenul aferent locuintei vandute prin hotarare a consiliului local, după art. 4, se introduce art. 4 indice 1 care va avea urmatorul continut: „cota indiviza de teren de% , respectiv suprafata indiviza de mp din terenul aferent blocului de locuinte colective situat în....., înscris în cartea funciara nr....., nu face obiectul prezentului contract, acesta fiind atribuit în folosinta gratuita pe durata existentei constructiei prin H.C.L. nr.....”.

Fata de cele prezentate, în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înfiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, H.G. nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil și Legii nr.7/1996, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova, urmatoarele:

1. modificarea art.4 din Anexele 1 și 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.154/27.04.2017 referitoare la aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru

Locuințe, care va avea următorul conținut :”odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele: 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;

2. introducerea unui nou articol in Anexele 1 și 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.154/27.04.2017 referitoare la aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe respectiv articolul 4 indice 1 care va avea următorul conținut: „cota indiviza de teren de% , respectiv suprafata indiviza de mp din terenul aferent blocului de locuinte colective situat in....., inscris in cartea funciara nr....., nu face obiectul prezentului contract, acesta fiind atribuit in folosinta gratuita pe durata existentei constructiei prin H.C.L. nr.....”.

**ÎNTOCMIT,
PT. DIRECTOR EXECUTIV,
Doina Miliana Pirvu**

**Avizat pentru legalitate,
cons. jur. Ana-Maria Chirila**

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.475

privind dezmembrarea terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Bulevardul Oltenia, nr.1A, zona A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2011;

Având în vedere raportul nr.186207/2011 întocmit de Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu prin care se propune dezmembrarea terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Bulevardul Oltenia, nr.1A, zona A.N.L. și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188, 189, 190, 191, 192 și 193/2011;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, modificată și completată;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, art.45 alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

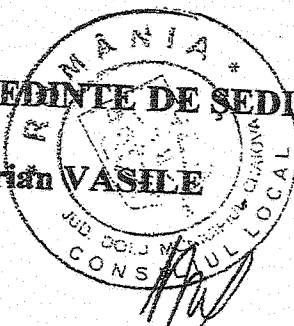
Art.1. Se aprobă dezmembrarea terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Bulevardul Oltenia, nr.1A, zona A.N.L., în suprafață totală de 12.089 mp, având număr cadastral provizoriu 209893, înscris în Cartea funciară nr.209893, în patru loturi, identificate conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Lotul 1 – format din parcela 1/1 Cc cu suprafață din măsurători de 1699 mp și suprafața din acte de 1757 mp., pe care se află construcția C1 – bloc T1;
- Lotul 2 - format din parcela 1/2 Cc cu suprafață din măsurători de 1467 mp și suprafața din acte de 1517 mp., pe care se află construcția C2 – bloc T2;
- Lotul 3 - format din parcela 1/3 Cc cu suprafață din măsurători de 1468 mp și suprafața din acte de 1518 mp., pe care se află construcția C3 – bloc T3;
- Lotul 4 - format din parcela 1/4 Cc cu suprafață din măsurători de 7455 mp și suprafața din acte de 7708 mp. Acest lot este neconstruibil, fiind compus din căi carosabile și pietonale incintă blocuri.

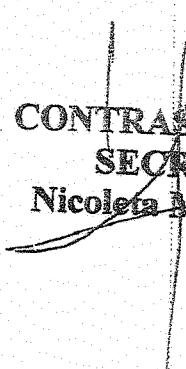
Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Craiova, în domeniul privat, a loturilor 1, 2 și 3, în vederea vânzării apartamentelor, către actualii chiriași.

- Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul de dezmembrare al terenului identificat la art. 1 și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, 173/2001, 182/2009, 346/2009 și 180/2011.
- Art.5. Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr.141/2008.
- Art.6. Primarul Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian VASILE



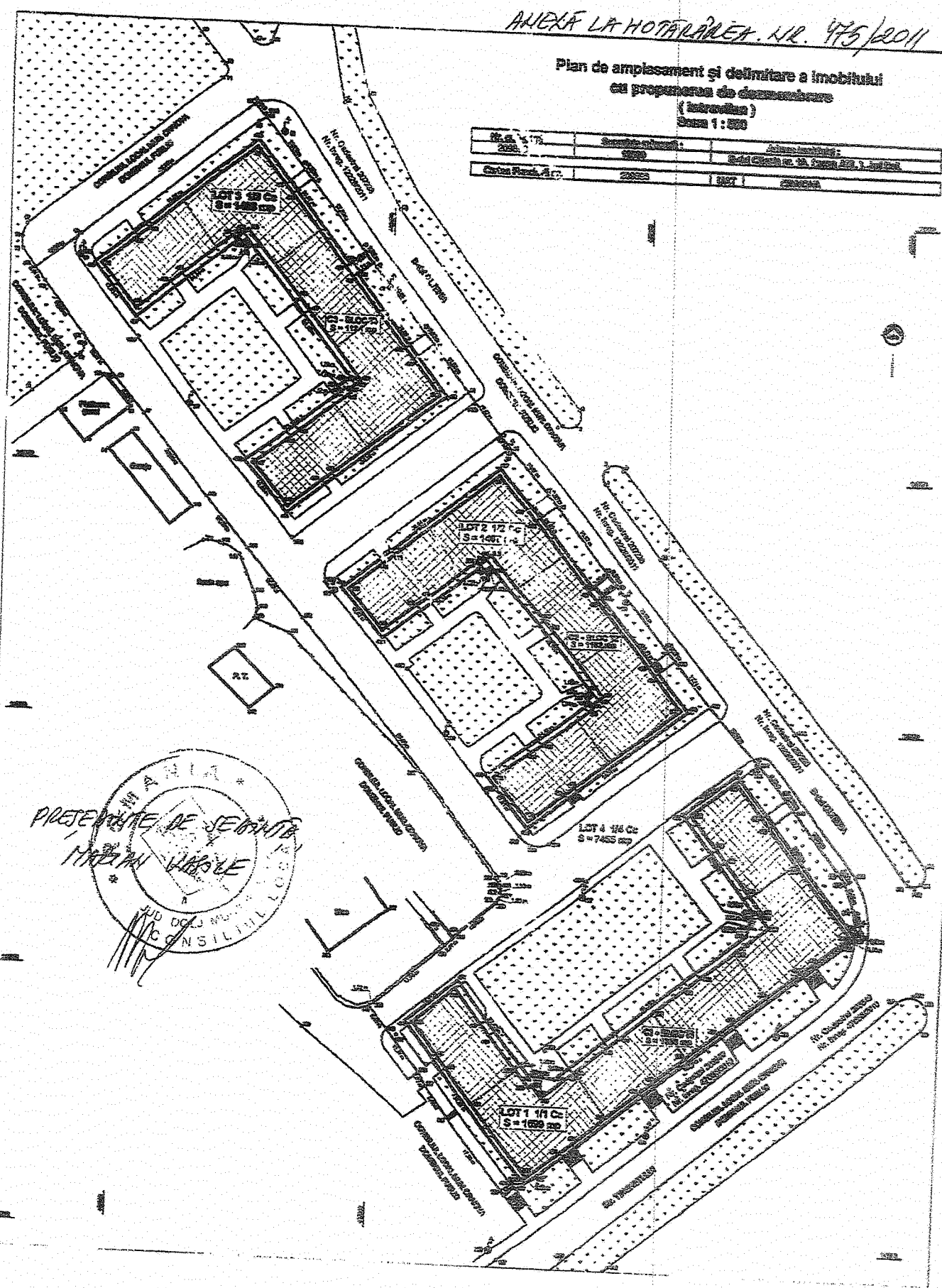
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



ANEXA LA HOTARAREA NR. 475/2011

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de demarcatie
(intrare în vigoare)
Scara 1:500

Re. nr. 175	Scara planșă:	Act. de autorizare:
2008	19700	Soluția de autorizare nr. 12, data 20.1.2011
Cartea Func. Al. r.	20000	1957



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA KASLE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.154

**privind aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe
construite prin Agenția Națională pentru Locuințe**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2017;

Având în vedere raportul nr.47066/2017 întocmit de Direcția Fond Locativ și Control Asociației de Proprietari prin care se propune aprobarea contractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe;

În conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Guvernului nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b coroborat cu alin.4 lit.b, art.45 alin.3 și art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă contractul cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu plata integrală, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă contractul cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu plata prețului în rate, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.140/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Fond Locativ și Control Asociației de Proprietari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Radu MARINESCU

CONTRASIMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Nr...../.....

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE **pentru locuințe ANL** **(cu plata integrală)**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între subsemnații

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal, 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, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.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, transmitându-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 Locuința ANL se află în zona, are numărul cadastral și este înscrisă 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.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 demp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață demp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr..... a localității Craiova.

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 Craiova 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 ȘI 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.

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 Craiova 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 0,98 aferent Municipiului Craiova, la care se adaugă valoarea centralei termice care deserveste locuința ce face obiectul prezentului contract în cuantum delei/valoarea de inventar a acesteia, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

- **Comision vânzare** (1% din valoarea 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.

Art.11 (1) Cumparatorul declară că a achitat integral din surse proprii, prin virament bancar, **prețul de vânzare al locuinței ANL**, în suma de..... lei, până la data semnării prezentului contract, astfel:

- suma de lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

- suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

(2) Cumparatorul se obligă să achite **prețul de vânzare al locuinței ANL** din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate în baza contractului de credit, prin virament bancar, în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară, conform O.P. vizat de banca însoțit de extrasul de cont al cumparatorului, astfel:

- suma de lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

- suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.12 Transmiterea de drept și de fapt se face începând de azi, data autentificării prezentului contract, cu condiția ca imobilul să nu facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, iar 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 s-a făcut la data de, data încheierii contractului de închiriere.

Art.13 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANTII

Art.14 Vanzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Art.15 Cumpărătorul a luat cunostinta despre starea locuintei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.16 Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de, eliberat de Primăria Municipiului Craiova - Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. /..... eliberată de Asociația de Proprietari nr. din Craiova, iar cumpărătorul se obligă să preia debitele aferente la S.C. CEZ VÂNZARE SA.

Art.17 Vanzătorul, 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 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 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.18 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.19 Pentru acesta 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

Art.20 (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 funciară 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, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(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 Statului Român în CF nr. a localității Craiova;

Art.21 (1) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de părți.

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

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art.22 Vanzatorul își da acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF nr. a localității Craiova a imobilului situat în compus 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. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI

Art.23 La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței ANL identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform art.4 pct.b.

Art.24 Întrucât plata pretului locuinței se face prin credit bancar până la data de, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art.1 să se întabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării pretului, în favoarea vânzătorului conform art.1723 și art.2386 Cod Civil, drept de

ipoteca ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a pretului de vânzare în contul vânzătorului.

Art.25 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.26 Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.8 și art.11 din prezentul contract.

Art.27 De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare

Art.28 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.29 Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, 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 funciara, declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se afla bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de O.C.P.I. Dolj și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la pretul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.30 Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.31 Partile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.32 Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUZE:

Art.33 Pretul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate..

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.34 Prezentul contract de vânzare – cumpărare 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, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.35 Prezentul contract se rezolueaza 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.8, art.10 si art.11 in termen de 5 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract si nu indeplineste conditiile prevazute de art.20 alin.2 din prezentul contract.

Art. 36 (1) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate cumparatorului

(2) Pentru recuperarea sumelor mentionate la art.34 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala.

XI. LITIGII

Art.37 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Municipiului Craiova.

X. FORTA MAJORA

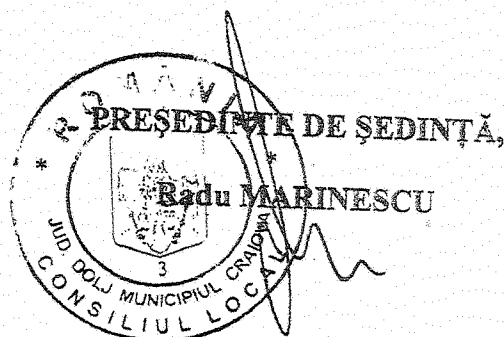
Art.38 Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la, in 6 exemplare din care 1 (un) exemplar pentru vanzator, 3 (trei) exemplare pentru cumparator, 1 (un) exemplar urmand a fi trimis de catre notarul public la O.C.P.I. Dolj, in vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumparatorului si 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

CUMPARATOR,

PRIMAR,





Municipiul Craiova

Primăria Municipiului Craiova

Nr...../.....

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între subsemnații

Statul Român, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, având codul fiscal, 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, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

.....casatorit(ă) cusub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim.....) domiciliat(ă) în Craiova, str....., nr....., bl,sc., et., ap....., jud. Dolj, identificat (ă) prin CI seria.....nr..... eliberată de, la data de....., CNP....., titular al contractului de închiriere nr..... din, emis de Primăria Municipiului Craiova, 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 %, 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.

(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 Craiova.

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 demp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață demp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr..... a localității Craiova.

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 Craiova 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 ȘI 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.

Art.9 Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrișă 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 Craiova 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 0,98 aferent Municipiului Craiova la care se adaugă valoarea centralei termice care deservește locuința ce face obiectul prezentului contract în cuantum delei/valoarea de inventar a acesteia, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

- **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.

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. deschis la Trezoreria Craiova, CIF, conform O.P. nr.;

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

c) 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 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 în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale nr. deschis la Trezoreria Craiova, CIF sau la casieria Direcției Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, 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 Craiova 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 exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.18 Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de , eliberat de Primăria Municipiului

Craiova - Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. /..... eliberată de Asociația de Proprietari nr. din Craiova, iar cumpărătorul se obligă să preia debitele aferente la S.C. CEZ VÂNZARE SA.

Art.19 Vanzătorul, 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 în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte 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 urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de înalienabilitate 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 Craiova.

Art.21 Pentru acesta 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

Art.22 (1) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreeat de parti.

(2) Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, 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.23 Vanzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

B. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.24 La data autentificării prezentului contract, cumparatorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei ANL identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuintei conform art.4 pct.b.

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 quantumul 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 prelungește 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 Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.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 Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.36 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare

Art.37 Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legisiatiei 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 O.C.P.I. Dolj 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. Aceasta interdictie se va nota in cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.42 Prezentul contract de vanzare – cumparare este lovit de nulitate absoluta in conditiile in care cumpărătorul nu indeplinește la data incheierii contractului conditiile 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 rezolueaza de plin drept, cumpărătorul fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de grație, in situatia in care cumpărătorul nu achita trei rate consecutive, acesta avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

(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 Craiova 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 rezolvă deplin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare și 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 soliciita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și 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 solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Municipiului Craiova.

X. FORTA MAJORA

Art.47 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 1 (un) exemplar pentru vanzator, 3 (trei) exemplare pentru cumparator, 1 (un) exemplar urmand a fi trimis de catre notarul public la O.C.P.I. Dolj, in vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumparatorului si 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA**

CUMPARATOR,

PRIMAR,