



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

### **HOTĂRÂREA NR.241**

**privind modificarea și completarea H.C.L. nr.52/24.03.2022 privind modificarea și completarea H.C.L. nr.318/18.12.2019 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, Str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și Str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11**

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **14.09.2022**,

#### **Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre nr.242/02.08.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
  - Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.I54536/02.08.2022;
  - Raportul de specialitate al Direcției Asistență Socială, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.I62333 din 01.09.2022;
  - Prevederile H.C.L. nr.52/24.03.2022 privind modificarea și completarea H.C.L. nr.318/18.12.2019 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, Str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și Str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11;
  - Prevederile H.C.L. nr.318/18.12.2019 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11;
  - Prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art.19<sup>2</sup> din H.G. nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile H.G. nr.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001;
  - Prevederile O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
  - Prevederile Ordinului Ministrului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
  - Prevederile H.G. nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
  - Prevederile O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și a adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile Legea nr.227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile H.G. nr.77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
  - Prevederile H.G. nr.2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
  - Prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art.557, art.589, art.888, art.1650 alin.1 și art.1652 din Codul Civil;
  - Rapoartele Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică și al Comisiei Economice, Fonduri Structurale Europene, Turism și Industrie din cadrul Consiliului Local;
- În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c) și lit.d) coroborate cu alin (6) lit.b), alin.(7) lit.q), alin.(14), art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

#### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se modifică și se completează Contractul – cadru de vânzare – cumpărare pentru locuințele A.N.L. (cu plata integrală) prevăzut în anexa nr.3 la H.C.L. nr.52/24.03.2022, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.2** Se modifică și se completează Contractul – cadru de vânzare – cumpărare pentru locuințele A.N.L. (cu plata prețului în rate) prevăzut în anexa nr.4 la H.C.L. nr.52/24.03.2022, conform **anexei nr.2**, care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.3** Celelalte prevederi ale H.C.L. nr.52/24.03.2022, rămân neschimbate.

**Art.4** Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre direcțiilor și serviciilor de specialitate în vederea ducerii la îndeplinire, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul și verificarea legalității, și o va afișa în locuri publice pentru a fi adusă la cunoștința cetățenilor municipiului.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 18 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotriva” și 0 voturi ”abținere”, din nr. de 18 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.*

**MANGALIA**

**DATA: 14.09.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOMA VASILE – DOREL**

**Contrasemnează  
Secretar General Municipiu  
Ciocănel Andreea**



## CONTRACT - CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (cu plata integrală)

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. **Statul Român**, în calitate de proprietar, **prin Consiliul Local al Municipiului Mangalia**, cu sediul în șos.Constanței, nr.13, județul Constanța, având codul fiscal 4515255, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea A.N.L.(Agenției Naționale pentru Locuințe), cu modificările și completările ulterioare, **reprezentat la semnarea prezentului contract de** \_\_\_\_\_, cetățean român, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu CI seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, conform Dispoziției nr. \_\_\_\_\_ emisă de Primarul Cristian Radu, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

2. \_\_\_\_\_, cetățean \_\_\_\_\_, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu C.I. seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, (completat/modificat prin actele adiționale ulterioare), încheiate cu Consiliul Local Mangalia, și (dacă este cazul) \_\_\_\_\_, cetățean \_\_\_\_\_, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu C.I. seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, soți, în calitate de **CUMPĂRĂTOR/I**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Mangalia nr. \_\_\_\_\_.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie **transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței (apartament) – unitate locativă A.N.L., situată în municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bloc \_\_, etaj \_\_, apartament \_\_, județul Constanța**, proprietatea privată a Statului Român, compusă din \_\_ camere și dependințe, cu suprafața totală construită de \_\_\_\_\_ mp. și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu \_\_ balcoane în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp. (un balcon în suprafața de \_\_\_\_\_ mp și un balcon în supradată de \_\_\_\_\_ mp), așa cum reiese din documentația cadastrală (relevu) întocmit de ing. \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. \_\_\_\_\_ la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

**Art.2** Locuința se află în zona \_\_, conform certificatului fiscal nr. \_\_\_\_\_, emis de Primăria Mangalia, are **număr cadastral** \_\_\_\_\_ și este intabulată în **Cartea funciară nr. \_\_\_\_\_** a localității Mangalia, conform încheierii nr. \_\_\_\_\_ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. \_\_\_\_\_, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra apartamentului este intabulat în favoarea Statului Român- domeniu privat, și dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Mangalia.

**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, se transmit cumpărătorului următoarele:

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

b) dreptul de folosință gratuită, 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.

Terenul are **număr cadastral** \_\_\_\_\_ și este intabulat în **Cartea funciară nr.** \_\_\_\_\_ a localității Mangalia, conform încheierii nr. \_\_\_\_\_ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. \_\_\_\_\_, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în favoarea Municipiului Mangalia – domeniu privat.

**Art.5** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare (\_\_\_\_\_), cu anexele la acesta, încheiate cu Consiliul Local Mangalia.

**Art.6** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, existent pentru locuință, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art.7(1)** 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;

(2) Vânzătorul a dobândit proprietatea imobilului bloc în care este amplasat apartamentul prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. \_\_\_\_\_ și nr. \_\_\_\_\_ și recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr. \_\_\_\_\_ emise de Primăria Mangalia, înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe sub nr. \_\_\_\_\_ și dat în administrarea Consiliului Local Mangalia conform Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ la Primăria Mangalia, și sub nr. \_\_\_\_\_ la Agenția națională pentru Locuințe.

Imobilul bloc a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. \_\_\_\_\_ de notar public Chivu Lenuța cu sediul biroului în municipiul Mangalia. Ulterior, apartamentul ce face obiectul prezentului act a fost dezmembrat din imobilul-bloc conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. \_\_\_\_\_ de notar public \_\_\_\_\_ cu sediul biroului în \_\_\_\_\_.

În baza adresei nr. \_\_\_\_\_, emisă de Primăria Mangalia, imobilul bloc este situat la adresa din municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_.

Terenul a rămas în proprietatea privată a Municipiului Mangalia.

Consiliul Local al Municipiului Mangalia 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 este compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare și **este în sumă totală de \_\_\_\_\_ lei** (\_\_\_\_\_ LEI).

Prețul nu este purtător de TVA.

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

**Art.10** Prețul locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_ și conform adeverinței eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_\_, și a fișelor de calcul, anexă la actele administrative menționate, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** \_\_\_\_\_ lei (\_\_\_\_\_), conform fișei de calcul anexă la adeverința anterior menționată,

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

Fișa de calcul actualizată, anexă la adeverința eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_\_, care a modificat fișa de calcul anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_, face parte integrantă din prezentul contract de vânzare.

#### Art.11

1. Cumpărătorul declară că a achitat **integral** din surse proprii, prin \_\_\_\_\_, prețul de vânzare al locuinței ANL, în sumă totală de \_\_\_\_\_ lei (\_\_\_\_\_ lei), astăzi, data autentificării prezentului contract, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF 4515255, conform facturii fiscale nr. \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ și a ordinului de plată din data de \_\_\_\_\_, semnat de platitor și vizat de Banca \_\_\_\_\_

Subscrisa Municipiul Mangalia, reprezentată legal prin \_\_\_\_\_, renunță expres la înscrierea ipotecii legale pentru prețul neîncasat, prevăzute de art. 2386 alin. 1 din Codul Civil.

#### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**Art.12** Transmiterea de drept și de fapt a proprietății imobilului, se face începând de azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate, 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. Punerea imobilului 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 și a procesului verbal de punere în posesie, anexă la acesta.

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

#### V. DECLARAȚII, OBLIGAȚII, GARANȚII VÂNZĂTOR.

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

**Art.15** Cumpărătorul a luat cunoștință 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.16** Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_, eliberat de Primăria Municipiului Mangalia – Direcția Management Fiscal și Control Venituri.

Datoriile la întreținere sunt achitate așa cum rezultă din adeverința nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Asociația de Proprietari nr. \_\_\_\_ din Mangalia.

**Art.17** 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 afectatiune, 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, așa rezultă din **extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

**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 Carte Funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

**Art.19** Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_, certificat întocmit de inginer auditor energetic \_\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_\_.

**Art.20 (1)** Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreeat 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.

**Art.21** Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia a imobilului situat în **municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, etaj \_\_, apartament \_\_\_\_\_, județul Constanța** compus din \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) camere și dependințe, cu suprafața totală construită de \_\_\_\_\_ mp. și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu \_\_\_\_\_ balcoane în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp. (un balcon în suprafața de \_\_\_\_\_ mp și un balcon în suprafața de \_\_\_\_\_ mp), identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_, **precum și a cotei de \_\_\_\_\_ %, din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de \_\_\_\_\_ %, respectiv suprafața indiviză de \_\_\_\_\_ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafața de \_\_\_\_\_ mp.**

#### VI. DECLARAȚII ȘI OBLIGAȚII CUMPĂRĂTOR

**Art. 22** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract, a costurilor legate de înscrierea și radierea interdicțiilor din cartea funciară, și orice alte costuri legate de încheierea sau modificarea contractului.

**Art.23** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.24** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.25** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare pentru cumpărarea imobilului edificat de A.N.L., inclusiv condițiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din cuprinsul prezentului act și din extrasul de carte funciară nr. \_\_\_\_\_ eliberat de B.C.P.I. Mangalia, și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art.26** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

**Art.27** Prețul locuinței s-a achitat **integral** la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului .

**Art. 28** Noi, cumpărătorii declarăm următoarele:

- am luat la cunoștință că în cazul în care dorim să transmitem dreptul de proprietate asupra locuinței ce face obiectul prezentului contract, după termenul de 5 (cinci) ani stabilit prin lege, prin orice modalitate prevăzută de lege, dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent construcției se stinge, și va trebui să solicităm obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local al Municipiului Mangalia, cumpărarea terenului aferent locuinței.

- am primit de la Municipiul Mangalia, reprezentat prin \_\_\_\_\_, astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare, în original, certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_, întocmit de inginer auditor energetic \_\_\_\_\_, schița cadastrală (relevul) apartamentului, înregistrat cu nr. \_\_\_\_\_ la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, încheierea de intabulare nr. \_\_\_\_\_, emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, împreună cu extrasul de carte funciară de informare aferent.

- suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără a avea încheiată convenție matrimonială (*în funcție de situație*).

- costul utilităților pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract și pentru părțile comune din condominiu este achitat **integral** de către cumpărător/ chiriaș, acesta fiind beneficiarul contractelor încheiate cu furnizorii de utilități. Noi, cumpărătorii preluăm eventualele debite restante.

- ni s-a adus la cunoștință de către notar dispozițiile legale **privind obligativitatea contractării unei polițe de asigurare a locuinței (PAD), pentru imobilul pe care l-am dobândit.**

- avem capacitate deplină de exercițiu, nu ne aflăm în niciuna dintre situațiile care atrag incapacitatea de a cumpăra și nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinanta privind raportul juridic încheiat.

- ni s-a adus la cunoștință obligația înscrierii proprietății, pe numele noului contribuabil la organul fiscal teritorial pe raza căruia se află imobilul, în termen de 30 zile de la autentificare.

## VII. INTERDICȚII

**Art.29** 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. Această interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiuala cumpărătorului, în condițiile legii.

## IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.30** 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, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.31** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația în care cumpărătorul nu achită prețul prevăzut la art.8, art.10 și art.11 în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

**Art.32** Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

## X. LITIGII

**Art.33** 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 Mangalia.

## XI. FORȚA MAJORĂ

**Art.34** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că prețul acestei vânzări declarat de noi este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului. Totodată, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, republicată, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

De asemenea, notarul public instrumentator ne-a adus la cunoștință dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și faptul că este operator de date cu caracter personal .

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile art.35 din Legea nr. 7/1996, republicată, care prevede: ”Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul“.

Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnare am citit și am înțeles conținutul prezentului contract și că cele cuprinse în act exprimă voința noastră.

Redactat și procesat la sediul biroului într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de carte funciară și \_\_\_\_\_ exemplare s-au eliberat părților.

**VÂNZĂTOR**

**MUNICIPIUL MANGALIA**

reprezentat legal prin

S.S. \_\_\_\_\_

**CUMPĂRĂTORI**

S.S. \_\_\_\_\_

S.S. \_\_\_\_\_

**MANGALIA**

**DATA: 14.09.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOMA VASILE – DOREL**



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexa nr.2 la H.C.L. nr.241/14.09.2022

## CONTRACT - CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (cu plata prețului în rate)

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. **Statul Român**, în calitate de proprietar, **prin Consiliul Local al Municipiului Mangalia**, cu sediul în șos.Constanței, nr.13, județul Constanța, având codul fiscal 4515255, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea A.N.L.(Agenției Naționale pentru Locuințe), cu modificările și completările ulterioare, **reprezentat la semnarea prezentului contract de** \_\_\_\_\_, cetățean român, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu CI seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, conform Dispoziției nr. \_\_\_\_\_ emisă de Primarul Cristian Radu, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

2. \_\_\_\_\_, cetățean \_\_\_\_\_, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu C.I. seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, (completat/modificat prin actele adiționale ulterioare), încheiate cu Consiliul Local Mangalia, și (dacă este cazul) \_\_\_\_\_, cetățean \_\_\_\_\_, cod numeric personal \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, identificată cu C.I. seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Mangalia la data \_\_\_\_\_, soți, în calitate de **CUMPĂRĂTOR/I**,  
s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Mangalia nr. \_\_\_\_\_.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie **transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței (apartament) – unitate locativă A.N.L., situată în municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bloc \_\_, etaj \_\_, apartament \_\_, județul Constanța**, proprietatea privată a Statului Român, compusă din \_\_ camere și dependințe, cu suprafața totală construită de \_\_\_\_\_ mp. și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu \_\_ balcoane în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp. (un balcon în suprafața de \_\_\_\_\_ mp și un balcon în supradată de \_\_\_\_\_ mp), așa cum reiese din documentația cadastrală (relevu) întocmit de ing. \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. \_\_\_\_\_ la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

**Art.2** Locuința se află în zona \_\_, conform certificatului fiscal nr. \_\_\_\_\_, emis de Primăria Mangalia, are **număr cadastral** \_\_\_\_\_ și este intabulată în **Cartea funciară nr. \_\_\_\_\_** a localității Mangalia, conform încheierii nr. \_\_\_\_\_ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. \_\_\_\_\_, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra apartamentului este intabulat în favoarea Statului Român- domeniu privat, și dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Mangalia.

**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, se transmit cumpărătorului următoarele:

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

b) dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de \_\_\_\_\_%, respectiv suprafața indiviză de \_\_\_\_\_ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafața de \_\_\_\_\_ mp., pe care este construit blocul de locuințe.

Terenul are **număr cadastral** \_\_\_\_\_ și este întabulat în **Cartea funciară nr.** \_\_\_\_\_ a localității Mangalia, conform încheierii nr. \_\_\_\_\_ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. \_\_\_\_\_, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra terenului este întabulat în favoarea Municipiului Mangalia – domeniu privat.

**Art.5** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare (\_\_\_\_\_), cu anexele la acesta, încheiate cu Consiliul Local Mangalia.

**Art.6** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, existent pentru locuință, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art.7 (1)** 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;

**(2)** Vânzătorul a dobândit proprietatea imobilului bloc în care este amplasat apartamentul prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. \_\_\_\_\_ și nr. \_\_\_\_\_ și recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr. \_\_\_\_\_ emise de Primăria Mangalia, înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe sub nr. \_\_\_\_\_ și dat în administrarea Consiliului Local Mangalia conform Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ la Primăria Mangalia, și sub nr. \_\_\_\_\_ la Agenția națională pentru Locuințe.

Imobilul bloc a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. \_\_\_\_\_ de notar public \_\_\_\_\_ cu sediul biroului în municipiul Mangalia. Ulterior, apartamentul ce face obiectul prezentului act a fost dezmembrat din imobilul-bloc conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. \_\_\_\_\_ de notar public \_\_\_\_\_ cu sediul biroului în \_\_\_\_\_.

În baza adresei nr. \_\_\_\_\_, emisă de Primăria Mangalia, imobilul bloc este situat la adresa din municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_.

Terenul a rămas în proprietatea privată a Municipiului Mangalia.

Consiliul Local al Municipiului Mangalia 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 este compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare și **este în sumă totală de \_\_\_\_\_ lei** (\_\_\_\_\_ LEI).

Prețul nu este purtător de TVA.

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

**Art.10** Prețul locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_ și conform adeverinței eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_\_, și a fișelor de calcul, anexă la actele administrative menționate, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** \_\_\_\_\_ lei (\_\_\_\_\_ lei), conform fișei de calcul anexă la adeverința anterior menționată,

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

Fișa de calcul actualizată, anexă la adeverința eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_\_, care a modificat fișa de calcul anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_, face parte integrantă din prezentul contract de vânzare.

**Art.11.1** Prețul contractului în sumă de \_\_\_\_\_ lei, se achită cu respectarea prevederilor art.10 alin.(2) lit.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 Mangalia, 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 Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;

**c)** restul prețului contractului, în sumă 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.11.2** 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.11.3** 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 nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, sau la casieria Direcției Management Fiscal și Control Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

**Art.11.4** 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 respectivei zile de sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

**Art.11.5** 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.12. (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 Mangalia până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

**Art.13** De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### **V. DECLARAȚII, OBLIGAȚII, GARANȚII VÂNZĂTOR.**

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

**Art.15** Cumpărătorul a luat cunoștință 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.16** Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_, eliberat de Primăria Municipiului Mangalia – Direcția Management Fiscal și Control Venituri.

Datoriile la întreținere sunt achitate așa cum rezultă din adeverința nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Asociația de Proprietari nr. \_\_\_\_ din Mangalia.

**Art.17** 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 afecțaiune, 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, așa rezultă din **extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.** \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

**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 Carte Funciară pentru autentificare nr.** \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

**Art.19** Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_, certificat întocmit de inginer auditor energetic \_\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_\_.

**Art.20 (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.

**Art.21** Vanzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se înregistreze conform art.902 alin.(2) pct.9) Cod civil vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, în favoarea cumpărătorului, în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia a imobilului situat în **municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_, județul Constanța** compus din \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) camere și dependințe, cu suprafața totală construită de \_\_\_\_\_ mp. și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu \_\_\_\_\_ balcoane în suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp. (un balcon în suprafață de \_\_\_\_\_ mp și un balcon în suprafața de \_\_\_\_\_ mp), identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_, **precum și a cotei de \_\_\_\_\_ %, din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de \_\_\_\_\_ %, respectiv suprafața indiviză de \_\_\_\_\_ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp.**

## **VI.OBLIGAȚII CUMPĂRĂTOR**

**Art.22 (1)** 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 \_\_\_\_\_, ca bun comun.

(2) 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.

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

**Art.23** 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 intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

**Art.24 (1)** În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, 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.25 (1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respective 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.26 (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.27** 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.28** 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/vanzătorului locuinței.

**Art.29** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.30** Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art.1315 Cod Civil.

**Art.31** Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Cod Civil.

**Art.32** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.33** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.34** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.35** 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 funciară, declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art.36** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.37** Părțile 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.38** 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, interdicție care operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului. Această interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau, după caz, statul roman, prin organelle competente, 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.

## IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.39** 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, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.40 (1)** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, 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 Mangalia 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, cumpărătorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în 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 modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.(3) din Legea nr.152/1998.

**Art.41** 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 și urmând regimul prevăzut la art.10 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.42** 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.

## X. LITIGII

**Art.43** 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 Mangalia.

#### **XI. FORȚA MAJORĂ**

**Art.44** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producere evenimentului.

De asemenea, notarul public instrumentator ne-a adus la cunoștință dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și faptul că este operator de date cu caracter personal.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile art.35 din Legea nr. 7/1996, republicată, care prevede: "Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul".

Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnare am citit și am înțeles conținutul prezentului contract și că cele cuprinse în act exprimă voința noastră.

Redactat și procesat la sediul biroului într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de carte funciară și \_\_\_\_ exemplare s-au eliberat părților.

#### **VÂNZĂTOR**

**MUNICIPIUL MANGALIA**

reprezentat legal prin

S.S. \_\_\_\_\_

#### **CUMPĂRĂTORI**

S.S. \_\_\_\_\_

S.S. \_\_\_\_\_

**MANGALIA**

**DATA: 14.09.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOMA VASILE – DOREL**