

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

## CONTRACT DE VÂNZARE CU PLATA ÎN RATE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Art. 1.1** Statul Român, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local Sector 6**, prin **Administrația Comercială Sector 6**, cu sediul în str. .... nr. ...., sector 6, cod unic de înregistrare ....., cont ..... deschis la Trezoreria Sector 6, în calitate de administrator al locuințelor situate în cartierul „Constantin Brâncuși”, reprezentat de Director General....., în calitate de **Vânzător**

și

.....identificat cu C.I. ....seria.....nr.....CNP....., cetățean român, căsătorit/necăsătorit, având domiciliul în București, ..... în calitate de cumpărători, **denumiți în continuare “Cumpărătorul”**,

**Art. 1.2.** În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Ordinului nr. .... privind aprobarea prețurilor de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe cu plata în rate, se încheie prezentul contract de vânzare cu plata în rate.

Ca urmare a cererii nr...../.....în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe s-a încheiat prezentul contract de vânzare cu plata în rate.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 2.1.** Obiectul contractului îl constituie vânzarea imobilului cu plata în rate, cu destinația de locuință situat în .....

Imobilul face parte din blocul de locuințe .... situat în Cartierul „**Constantin Brâncuși**” din **Municipiul București, la adresa** ..... cu număr cadastral .....), intabulat în Cartea Funciară nr. .... a localității București, conform încheierii nr. ...., emisă de O.C.P.I. București este compus din:

**Apartamentul nr.....**, situat la etajul ...., sc....., în bl. ...., Sector 6, compus din .....) cameră și dependințe, având următoarele încăperi, cu următoarele suprafețe utile: cameră de zi (sufragerie) – ....., sas – ..... mp, bucatărie – ..... mp, grup sanitar – ..... mp, având suprafața utilă de ..... mp, balcon – ..... mp, rezultând suprafața totală de ..... mp.

Cota parte de construcții și instalații în procent de .....

În prețul apartamentului este inclus și prețul cotei părți corespunzătoare din centrala termică.

**Art. 2.2.** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. ...., modificat și completat în baza actelor adiționale nr. ....

**Art. 2.3.** Contractul de închiriere nr. ...., modificat și completat în baza actelor adiționale nr. .... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

**Art. 2.4.** Eu, vânzătorul, prin reprezentant, declar că am pus la dispoziția cumpărătorului copie a certificatului de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. .... certificat întocmit de inginer auditor energetic ....., conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică ....., iar eu, cumpărătorul, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

### **III. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

Predarea-preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe bază de proces-verbal încheiat între vânzător și cumpărător, la data achitării integrale a valorii de vânzare.

Transferul dreptului de proprietate se va efectua prin procesul verbal de predare-primire a dreptului de proprietate și intră în sarcina cumpărătorului să finalizeze procedurile de publicitate imobiliară.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, în cotă – parte de .....% (mai puțin adăpostul ALA) conform prevederilor legale în vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei – părți de teren aferente acesteia pe durata existenței clădirii, în suprafață de \_\_\_\_\_ în conformitate cu prevederile legale în materie.

Centrala termică aferentă imobilului (scara) \_\_\_\_\_ ce se vinde, rămâne în administrarea vânzătorului până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, vânzătorul dobândește și dreptul de proprietate asupra cotei-părți corespunzătoare din centrala termică, aceasta rămânând în administrarea vânzătorului până va fi predată (prin proces-verbal), Asociației de Proprietari.

Locuința nu poate fi închiriată și nu poate constitui obiectul unor garanții reale imobiliare, în favoarea instituțiilor de credit, până la data achitării integrale a valorii totale de vânzare și transmiterea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului.

### **IV. MODALITATE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 4.1.** Dreptul de proprietate asupra Imobilului descris mai sus a fost dobândit în baza .....

**Întreg cartierul** este compus din **teren intravilan** în suprafață de ..... (din măsurători) ..... (din acte) și **construcțiile** - .....

### **V. PREȚUL IMOBILULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art. 5.1.** Prețul de vânzare al apartamentului este de ....., inclusiv T.V.A., în conformitate cu ..... și calculat conform adresei Administrației Comerciale Sector 6 nr.....

Prețul include și comisionul în procent de 1%, conform art.10 alin.2, lit.d) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare .

**(a)a.1.** Prețul de \_\_\_\_\_ (inclusiv T.V.A.) reprezintă:

Avans, minimum 15% de \_\_\_\_\_ lei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare de \_\_\_\_\_ lei, achitat prin transfer bancar cu O.P. în contul nr..... deschis la.....

**a.2.** Diferența de preț în sumă de \_\_\_\_\_ lei, reprezintă: valoarea totală diminuată cu avansul în sumă de.....lei, și valoarea procentului adăugat în funcție de dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă 2 (două) puncte procentuale. Aceasta va fi achitată în rate lunare egale

inclusiv dobândă, conform graficului de rambursare.

Ratele se vor achita la casieria vânzătorului sau prin transfer bancar, având 30 de zile scadența de la \_\_\_\_\_ ale lunii.

**(b)** Până la achitarea valorii de vânzare, locuința rămâne în administrarea Administrației Comerciale Sector 6 până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestuia. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Prin derogare de la prevederile art.3 alin.(2) din Legea nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, obligația încheierii contractului de asigurare a locuinței revine titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

**(c)** Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere în cuantum 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.

Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

**(d)** 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 valorii de vânzare;

**(e)** După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

**(f)** Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

**(g)** În cazul rezilierii contractului în temeiul lit.c), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe.

## **VI. DECLARAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 6.1.** Eu, ..... declar cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații că am/nu am copii și/sau alte persoane aflate în întreținere și nu dețin nicio locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță și nu dețin/deținem la data încheierii contractului de vânzare cu plata în rate, un teren atribuit în baza Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.6.2.** Subsemnatul/subsemnata, cumpărător/cumpărătoare ..... declar/declarăm pe proprie răspundere cunoscând prevederile Codului Penal cu privire la falsul în declarații că sunt/suntem căsătorit(i)/necăsătorit(i).

**Art. 6.2.1.** Costul utilităților pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către cumpărător, acesta fiind beneficiarul contractelor încheiate cu furnizorul de utilități.

## VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

**Art. 7.1.** Eu/Noi, declar/declaram că sunt/suntem de acord cu instituirea interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate.

**Art. 7.2.** Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data transferului de proprietate prin procesul verbal de predare - primire, excepție fiind situația în care locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG 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 român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor în vigoare, acestea operând după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului, clauză cu care, eu cumpărătorul mă declar în mod expres de acord.

**Art. 7.2.1.** Interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă 5 ani de la transmiterea proprietății se înscrie în Cartea Funciară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității cu modificările și completările ulterioare, clauză cu care, eu cumpărătorul mă declar în mod expres de acord.

**Art.7.2.2.** Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere și reparații a cotei părți corespunzătoare de \_\_\_\_\_% din centrala termică.

**Art. 7.3.** Cumpărătorul se obligă și se declară de acord în mod expres să continue raporturile de administrare cu vânzătorul imobilului, până la data transferului dreptului de proprietate și predarea către Asociația de Proprietari a tuturor documentelor ce fac parte integrantă din administrarea imobilului.

**Art. 7.4.** Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract de vânzare sunt suportate integral de către Cumpărător.

**Art. 7.5.** Eu, cumpărătorul declar că înțeleg și sunt de acord, să permit furnizorilor de utilități, accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

**Art. 7.6.** Eu, cumpărătorul, declar că mă oblig să înregistrez prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

**Art.7.7.** Am luat la cunoștință că înscrierea mea ca proprietar deplin în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când voi executa integral obligația de plată a valorii de vânzare.

## VIII. DECLARAȚIILE VÂNZĂTORULUI

**Art. 8.1.** Vânzătorul, prin reprezentant declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

**Art.8.2.** Vânzătorul, declară că, se va institui interdicția de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății către cumpărător în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.

## IX. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

**Art. 9.1.** Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea posesiei, se face după achitarea integrală a valorii integrale a unității locative de vânzare, cu îndeplinirea formalităților cerute de lege;

**Art. 9.2.** Pentru prezentul act a fost emisă Adeverința din data ....., de către Administrația Comercială Sector 6, administratorul Cartierului "Constantin Brâncuși" din Municipiul București, Sector 6, din care rezultă că toate datoriile către Administrația Comercială Sector 6 sunt

achitate la zi, precum și toate obligațiile financiare pe care cumpărătorul le-a avut pe durata derulării contractului de închiriere, în calitatea sa de chiriaș, și se obligă să achite în continuare.

În Cartea Funciară a imobilului, notarul public va nota sub rezervă, dreptul de proprietate al cumpărătorului conform art. 902 alin.2 pct.9 din Codul Civil.

## **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 10.1.** Eu, vânzătorul, prin reprezentant garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor apartamentului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil.

## **XI. ALTE CLAUZE**

**Art. 11.1.** Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

**Art. 11.2.** 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. .... din data de ..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6 București.

**Art. 11.3.** Taxele de autentificare au fost calculate la suma de ..... (prețul fără TVA), conform adresei nr. .... emisă de Administrația Comercială Sector 6 București, reprezentând prețul vânzării conform Ordinului nr. .... și H.C.L.S.6 nr. ....

**Art. 11.4.** Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință că operațiunea de intabulare definitivă a dreptului de proprietate în Cartea Funciară asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare cu plata în rate va fi efectuată la data transferului de proprietate. Transferul dreptului de proprietate se va efectua la data achitării integrale a valorii de vânzare prin proces verbal de predare-primire a dreptului de proprietate și intră în sarcina cumpărătorului să finalizeze procedurile de publicitate imobiliară.

**Art. 11.5.** Eu cumpărătorul mă declar în mod expres de acord cu clauzele menționate în prezentul contract de vânzare cumpărare cu plata în rate.

**Art. 11.6.** Noi, părțile contractante, prin reprezentant și în nume propriu, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

**Art. 11.7.** Noi, părțile, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile Ordinului nr. 15/16.08.2012 pentru punerea în aplicare a normelor privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuințelor, în acest sens fiind emisă polița de asigurare.

**Art. 11.8.** Actele care au stat la baza autentificării prezentului contract de vânzare sunt .....

**Anexa nr.1**-Schiza apartamentului și **Anexa nr. 1**-Graficul de rambursare sunt asumate și semnate de către părți la încheierea prezentului contract de vânzare cu plata în rate și fac parte integrantă din acesta.

Prezentul contract s-a întocmit în 1 (un) exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial public împreună cu 1 (un) duplicat al acestuia, urmând ca părților să li se elibereze un număr de 5 (cinci) duplicate din care: 1 (un) exemplar rămâne la vânzător, respectiv Administrația Comercială Sector 6 și 4 (patru) exemplare rămân la cumpărător.

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOR,**

Reprezentat de

**Anexa nr. 2  
la contractul de vânzare  
nr. .... data .....**

**Proces Verbal de Predare – Preluare a dreptului de proprietate la contractul  
de vânzare cu plata în rate  
încheiat astăzi .....**

**Statul Român**, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local Sector 6**, în calitate de administrator al locuințelor situate în Cartierul „Constantin Brâncuși”, cu sediul în București, Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6, reprezentat de Administrația Comercială Sector 6, prin ....., în calitate de..... domiciliat în ....., identificat cu C.I.....seria.....nr.....CNP..... în calitate de **vânzător**,

**și**  
.....identificat cu C.I. seria.....nr.....CNP....., cetățean român, **casătorit/necăsătorit**, având domiciliul în București, ....., în calitate de **cumpărător**, denumit în continuare **“cumpărătorul”**,

Prin prezenta se confirmă achitarea integrală a valorii totale de vânzare a unității locative prin încasarea ultimei rate în sumă \_\_\_\_\_ lei la data de \_\_\_\_\_.

În baza contractului de vânzare cu plata în rate .....autenticat sub nr. .... am procedat, vânzătorul la predarea transferului dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței situate la adresa din București, ....., și cumpărătorul la preluarea acestuia.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, vânzătorul transmite cota-parte corespunzătoare din centrala termică, aceasta rămânând în administrarea vânzătorului până va fi predată Asociației de Proprietari, cumpărătorului revenindu-i obligația de a suporta cheltuielile de întreținere și reparații a cotei-părți corespunzătoare de.....%.

Cumpărătorul unității locative împreună cu autoritatea administrației publice locale care asigură activitatea de administrare a locuințelor, reprezentată de Administrația Comercială Sector 6, potrivit prevederilor art. 10 alin. (5) din Legea nr. 152/1998 *privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe*, cu modificările și completările ulterioare, au obligația inițierii procedurii privind constituirea Asociației de Proprietari în conformitate cu Legea nr. 196/2018 *privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, cu modificările și completările ulterioare.

Îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege va fi efectuată de cumpărător.

**VÂNZĂTOR,**  
Reprezentat de

**CUMPĂRĂTOR,**