

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
cu plata în rate lunare și cu rezerva proprietății

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se încheie în temeiul Legii 152/1998 și art. 1755 și următoarele din cod civil, având în vedere: -----

Hotărârea nr. _____ emisă de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, la data de _____ ;

Dispoziția nr. _____ emisă de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, la data de _____ ;

Intervenit între:

STATUL ROMÂN prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna având cod fiscal 4404605, reprezentat de _____, numit în baza Dispoziției nr. _____ emisă de Primarul Mun. Sfântu Gheorghe, în calitate de **vânzător**,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna având cod fiscal 4404605, reprezentat de _____, numit în baza Dispoziției nr. _____ emisă de Primarul Mun. Sfântu Gheorghe în calitate de **constituitor**.

Subsemnații **ALDEA ERNŐ**, CNP _____, domiciliat în _____, posesorul CI seria ____ nr. _____, eliberată de _____, și **ALDEA MELINDA**, CNP _____, domiciliată în _____, posesorul CI seria ____ nr. _____, eliberată de _____, soți căsătoriți în regimul comunității legale de bunuri, în calitate de **cumpărători**, am încheiat prezentul contract în forma și conținutul ce urmează:

Obiectul contractului:

Vânzătorul, prin reprezentant transmite cumpărătorilor, ca bun comun, cu plata prețului în rate și cu rezerva proprietății, din domeniul privat, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **Mun. Sfântu Gheorghe, Str. Birtalan Ákos, nr. 1, bl. A3, sc. C, et. 2, ap. 6, jud. Covasna**, înscris în **CF nr. 41245-C1-U22 a localității Sfântu Gheorghe, la A1, cu nr. cadastral 41245-C1-U22**, apartament compus din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 52,96 mp, cu cota de participare la părțile de uz comun de 5296/126798 parte, cu cota teren de 418/10000 parte.

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.

Constituitorul, în calitate de proprietar al imobilului teren înscris în **CF 41245 a localității Sfântu Gheorghe, la A1 cu nr. cadastral 41245** compus din teren având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 672 mp, constituie, în conformitate cu prevederile art. 10 alin 2⁵ din Legea 152/1998, modificată și completată un drept de folosință asupra cotei-părți în suprafață de 418/10000 din terenul aferent construcției, pe durata existenței clădirii, conform prevederilor legale în vigoare, drept de folosință ce se va înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătorilor.

Transmiterea dreptului de proprietate și constituirea dreptului de folosință se va realiza DOAR la data plății integrale a prețului.

Dreptul de proprietate și folosință a cumpărătorilor se va nota în cartea funciară în temeiul art. 902 alin. 2 pct. 9 Cod civil, înscrierea definitivă a dreptului de proprietate în cartea funciară urmând a se realiza în baza declarației vânzătorului privind primirea integrală a prețului de vânzare.

Modalitatea de dobândire a proprietății. Garanții.

Vânzătorul, prin reprezentant declară că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului – ce face parte din domeniul privat - în baza HCL nr. 406 din 25.11.2021 emis de

Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe, dreptul de proprietate fiind înscris conform încheierii nr. 38018/16.12.2021;

Vânzatorul, prin reprezentant declară că imobilul nu face obiectul unei cereri de revendicare, că nu am încheiat anterior niciun act de vânzare-cumpărare, că nu este grevat de sarcini sau procese, precum și că nu a fost scos din circuitul civil.

Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se va produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Până la achitarea valorii de vânzare, locuința va rămâne în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorilor. 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 revin în sarcina cumpărătorilor. 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, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin cumpărătorilor.

Vânzatorul, prin reprezentant garantez că situația din CF mai sus expusă este identică cu cea de azi, data autentificării prezentului contract și, de asemenea, garantez pe cumpărători și pe subdobânditori conform art.1706 Cod Civil de evicțiune și autorizez înscrierea în CF a dreptului lui de proprietate.

Prețul contractului:

Prețul stabilit - în conformitate cu prevederile art.10 alin.2 lit.d și următoarele din Legea nr. 152/1998, modificată și completată – în baza HCL nr _____ este de **242.741,89 Lei**, din care s-a achitat anterior semnării prezentului un avans de **150.000,00 Lei**, precum și comisionul de **1%**, respectiv **2.403,39 Lei** prin viramente bancare în baza OP din data de _____ în contul nr. **RO78TREZ25621390203XXXXX** deschis pe numele vânzătorului la Trezoreria Mun. Sfântu Gheorghe, ceea ce părțile recunosc și prin semnarea prezentului înscris.

Subsemnații părți cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații, cele privind simulația în acte, prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe propria răspundere că prețul declarat în prezentul act este cel real și că insistăm în perfectarea contractului la prețul de mai sus.

Valoarea rămasă de plată după achitarea avansului menționat mai sus, se va plăti în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, pe o perioadă de 25 ani, conform scadențarului de plată a ratelor lunare, anexă la prezentul contract de vânzare-cumpărare. Dobânda aferentă este stabilită conform art. 10 alin. (2¹) din Legea 152/1998, coroborat cu prevederile art. 19² alin. (13) din Normele metodologice din 27.09.2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Cumpărătorii se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere.

Modalitatea de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv a dobânzii aferente și a majorărilor de întârziere este stabilită/se va stabili conform Legii 152/1998 și Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acestei legi.

În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezoluționat de drept, fără nicio altă formalitate, cumpărătorii fiind considerați de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată de vânzător.

Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Municipiul Sfântu Gheorghe, în condițiile în care cumpărătorii depun 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, scadențarul inițial de plată a ratelor fiind înlocuit cu un nou scadențar de plată a ratelor, ce devine parte integrantă din prezentul contract.

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 de vânzare.

După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezoluționat de drept, fără nicio altă formalitate, cumpărătorii fiind considerați de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată de vânzător.

În cazul rezoluționării contractului, cumpărătorii sunt decăzuți din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe.

Cumpărătorii au posibilitatea de a achita în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale a valorii rămase. Pentru a achita în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda cumpărătorii vor depune o cerere în scris cu 30 zile înainte de data stabilită pentru plata în avans a ratelor. În cerere se va specifica și modul de achitare a avansului, respectiv menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei sau reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

După achitarea în avans a ratelor, inclusiv dobânda, scadențarul inițial de plată a ratelor fiind înlocuit cu un nou scadențar de plată a ratelor, conform opțiunii exprimate de cumpărători prin cererea depusă, ce devine parte integrantă din prezentul contract.

Achitarea în avans a ratelor rămase poate fi solicitată doar după minimum 12 luni de la data expirării unei alte cereri depuse în acest sens.

Alte clauze

Vânzătorul, prin reprezentant și cumpărătorii declarăm că nu am încheiat anterior prezentului nicio altă convenție în care să fie specificat alt preț sau alte condiții privind vânzarea imobilului.

În vederea încheierii prezentului nu este necesară prezentarea certificatului de atestare fiscală de către vânzător, având în vedere că aceasta este scutit de plata oricăror taxe (impozite), în conformitate cu prevederile art. 456 din Cod fiscal.

Subsemnații cumpărători, cumpărăm ca bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, conform art. 339 din Cod civil, imobilul descris mai sus la prețul și în condițiile acestui contract și cunoaștem că vânzătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus, și știm că imobilul nu are sarcini sau procese, cu excepția celor menționate mai sus.

Subsemnații cumpărători declarăm că nu am încheiat nicio convenție matrimonială ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil.

Subsemnații cumpărători declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate a vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-ne că imobilul nu este scos din circuitul civil.

Obligațiile părților:

Onorariul notarial precum și taxele de notare a prezentului în cartea funciară au fost suportate de către cumpărători, iar impozitul aferent imobilului vândut revine de la data dobândirii dreptului de proprietate în sarcina **cumpărătorilor**.

Înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară se va realiza pe cheltuiala cumpărătorilor la momentul executării integrale de către acesta a obligației de plată, astfel cum este aceasta cuprinsă în prezentul contract, concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate și a dreptului de folosință asupra cotei părți din teren aferente, urmând a se radia notarea prezentului în cartea funciară.

Părțile menționează faptul că imobilul apartament nu face parte dintr-o asociație de proprietari, urmând să fie constituită o astfel de asociație în condițiile legii.

Subsemnații cumpărători declarăm că am luat cunoștință de obligația noastră de a înregistra prezentul contract la Primăria Mun. Sfântu Gheorghe, Direcția Generală Economică și Fiscală în termen de 30 de zile de la data dobândirii dreptului de proprietate.

În ceea ce privește cheltuielile cu furnizorii de utilități, acestea au fost suportate de către cumpărători având în vedere calitatea de chiriași al imobilului mai sus menționat.

Prezentul contract a fost întocmit în baza extrasului C.F. eliberat de O.C.P.I. Covasna – B.C.P.I Sfântu Gheorghe _____.

Subscrisul vânzător, prin reprezentant declar că am prezentat cumpărătorilor certificatul de performanță energetică nr. 701/11.04.2025 eliberat de auditor energetic Siklodi Imre Lorand atestat cu certificat atestare auditor energetic pentru clădiri seria UA, nr. 01693, conform dispozițiilor Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare, iar noi, cumpărătorii declarăm că am primit acest certificate.

Vânzătorul, prin reprezentant mă oblig să îi garantez pe cumpărători de evicțiune și vicii ascunse ale imobilului. Totodată declar sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod penal că imobilul nu face obiectul nici unei cereri de revendicare sau litigiu privind dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, că nu este trecut în proprietate publică, precum și că am dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus descrise.

Intrarea în stăpânirea fapt asupra imobilului se va face de către **cumpărători** azi, data încheierii prezentului contract, iar intrarea în stăpânirea de drept se va face la data plății integrale a prețului de vânzare.

Imobilul se vinde și se va preda **cumpărătorilor** în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de acestea, cu toate dotările, accesoriile și instalațiile, care, prin natura lor, sunt de folosință perpetua a imobilului.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, una se transmite BCPI Sfântu Gheorghe și două exemplare duplicat s-au eliberat părților.

**VÂNZĂTOR,
STATUL ROMAN**

prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe,
reprezentat prin _____,

**CONSTITUITOR,
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
reprezentat prin _____,

**CUMPĂRĂTORI,
ALDEA ERNŐ, ALDEA MELINDA**