

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

cu plata în rate lunare

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se încheie în baza Sentinței Civile nr. 1204/2017, pronunțată de Judecătoria Sfântu Gheorghe, rămasă definitivă prin Decizia Curții de Apel Brașov nr. 153/Ap/2018, în dosar nr. 1695/305/2016, în temeiul prevederilor Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, ale HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 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 Municipiului 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 Municipiului Sfântu Gheorghe în calitate de **CONSTITUITOR**.

Subsemnata **KOPACZ ANNAMÁRIA** cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Martinovics, nr. 11, județul Covasna, CNP _____, având CIP, seria nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, în calitate de **cumpărător**, am încheiat prezentul contract în forma și conținutul ce urmează:-----

Obiectul contractului:-----

Vânzătorul, prin reprezentant transmit cumpărătorului, cu plata prețului în rate, din domeniul privat, dreptul de proprietate ca bun propriu/comun asupra imobilului situat în **municipiul Sfântu Gheorghe, strada Martinovics, nr. 11, jud. Covasna**, înscris în CF nr. 28876-C1-U2 a localității Sfântu Gheorghe, nr. top 780/1/II, 781/1/II, apartamentul nr. 2, parter, cu 2 camere și dependințe, având suprafața utilă de 74,00 mp, cu cota de participare la părțile de uz comun speciale de 1/6 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. -----

Terenul aferent locuinței individualizate la art. 2.1. este proprietatea Statului Român și va urma regimul juridic prevăzut de art. 36 alin. (2), coroborat cu alin. (6) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare.-----

Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza DOAR la data plății integrale a prețului.--

Dreptul de proprietate al cumpărătorului 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 declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului – ce face parte din domeniul privat - în baza Deciziei nr. 322/1973 emisă de Consiliul Popular Sfântu Gheorghe, dreptul de proprietate fiind înscris conform încheierii nr. 1862/15.11.1983; -----

Vânzătorul, prin reprezentant declar 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 cumpărătorului. 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 cumpărătorului. 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 cumpărătorului. -----

Vânzătorul, 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 **cumpărător** 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 Legii 112/1995, modificată și completată – în baza H.C.L. nr _____ este de **102.052,76 Lei**, valoare stabilită în Raportul de expertiză tehnică-judiciară întocmit de inginer Szántó Emese-Judit, respectiv 68.499,28 lei, căreia i s-a aplicat coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna decembrie 2022 față de luna ianuarie 1990 care a fost de 14.898,37 conform Comunicatului de presă nr. 41/15 februarie 2023 al Institutului Național de Statistică. **Anterior semnării prezentului s-a achitat un avans de 30%** din suma de 83.997,70 lei stabilită Raportul de expertiză tehnică-judiciară, respectiv suma de 25.199,13 lei, conform OP nr. 7/22.02.2022 în **contul nr. RO78TREZ25621390203XXXXX deschis pe numele vânzătorului la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe**. Restul de plată, adică suma de

76.853,63 lei se va achita în rate lunare, ceea ce părțile recunosc și prin semnarea prezentului înscris.-

Subsemnatele 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 15 ani. Valoarea ratelor lunare este de 426,96 lei cu excepția ultimei rate care are valoarea de 427,79 lei. Dobânda aferentă este cea prevăzută de art. 9 din Legea nr. 112/1995, respectiv jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Cumpărătorul se obligă să achite ratele începând cu luna următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, lunar până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni pentru luna în curs, la casieria Biroului Locativ și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, situată pe strada Kőrösi Csoma Sándor, nr. 5.

Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere conform prevederilor Codului de Procedură Fiscală. Neplata a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței duce la executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii, conform art. 15 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată.

Cumpărătorul are posibilitatea de a achita în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale a valorii rămase. În cazul plății anticipate a ratelor, dobânda se recalculează, stabilindu-se cea efectiv datorată în raport cu valoarea rămasă de achitat.

Alte clauze

Vânzătorul, prin reprezentant și cumpărătorul 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.

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

Obligațiile părților:

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

Înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara se va realiza pe cheltuiala cumpărătorului 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, urmând a se radia notarea prezentului în cartea funciară.-----

Părțile menționează faptul că imobilul apartament nu face parte dintr-o asociație de proprietari.-----

Subsemnatul cumpărător declar că am luat cunoștință de obligația mea de a înregistra prezentul contract la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale 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 cumpărător.-----

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 cumpărătorului certificatul de performanță energetică nr. 97/10.07.2023 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 eu, cumpărătorul declar că am primit acest certificat.-----

Vânzătorul, prin reprezentant mă oblig să îl garantez pe cumpărător 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 **cumpărător** 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 **cumpărătorului** în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de aceasta, 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 _____,

CUMPĂRĂTOR,

_____.