**ANEXA nr.1 LA HCL nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_2024**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE**

**pentru locuinte ANL**

**(cu plata preţului în rate)**

**I. PĂRŢILE CONTRACTANTE:**

**Între subsemnaţii**

**Statul Roman**, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Baia Mare**  cu sediul în Baia Mare, strada Gheorghe Sincai, nr. 37, judeţ Maramureș, având codul fiscal 3627692, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998 republicată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările si completările ulterioare, reprezentat prin domnul Ioan Doru Dăncuș viceprimar desemnat ca înlocuitor al Primarului Municipiului Baia Mare, prin delegat:………………………C.N.P………..cetățean roman, identificat prin Cartea de identitate seria …….nr………..emisă de ………., valabilă până la data de ………….conform Delegației nr. ………………., în temeiul Dispoziției Primarului nr. ………./………și în baza Hotărârii nr……../……..a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în calitate de **VÂNZĂTOR**

**Și**

**…………….** CNP......................, cetățean roman cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str………………….., nr…………, bl ……..,sc. ……., et. …....., ap………, jud. Maramureș, identificat prin Cartea de Identitate seria……..nr…………/…………, emisă de …………………., la data de……………., valabilă până la data de ……./…………….., casatorit sub regimul comunităţii legale de bunuri (sau alt regim............), cu

**…………………………** CNP......................, cetățean roman cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str………………….., nr…………, bl ……..,sc. ……., et. …....., ap………, jud. Maramureș, identificată prin Cartea de Identitate seria……..nr…………/…………, emisă de …………………., la data de……………., valabilă până la data de ……./……………………….,

ambii titulari al Contractului de închiriere nr…….. din ……/……….., încheiat cu Primăria Municipiului Baia Mare, prelungit prin Actul adițional nr……../….. în calitate de **CUMPĂRĂTORI**,

S-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI :**

**Art. 1. (1)** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei ANL situată în municipiul Baia Mare str.…………, nr….., bl ……..,sc. ……., et. …....., ap………, județul Maramureș, proprietatea privată a Statului Român, constând din cameră și dependințe cu suprafață construită de…........mp. și suprafață utilă de ............transmițându-se și cota de .............% respectiv ............ mp. din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți proprietatri. Părțile comune au suprafața totală de ..........., identificate cu numărul cadastral............. și înscrise în CF nr................a localității Baia Mare, și anume:

**a). apartament nr**. …..compus din: bucătărie (s. utilă=….m.p.), cămară (s. utilă=….m.p.), ……….., hol (s. utilă=….m.p.), cameră de zi (s. utilă=….m.p.), baie (s. utilă=….m.p.), dormitor (s. utilă=….m.p.), în suprafață utilă de ……..mp. împreună cu părțile comune indivize și obligatorii în cotă de ………./……….parte: casa scării, acoperiș, centrală termică, cameră contoare, uscătorie, înscrise în Cartea Funciară nr............ a localităţii Baia Mare, nr. cadastral……….., cu transmiterea în condițiile legii a dreptului de folosință asupra terenului aferent aflat în indiviziune în cotă de ………./………. parte, înscris în Cartea Funciară nr. ………. Baia Mare, nr. cadastral ………, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. …../……. eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare,

 **(2)** Dreptul de proprietate asupra locuinţei ANL mai sus menţionată, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a preţului contractului, conform dispoziţiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul îsi rezervă proprietatea până la achitarea integrală a preţului, în condiţiile art.1684 Cod Civil.

**Art. 2.** Locuinţa ANL se află în zona de impozitare ......, apartamentul are numărul cadastral …........ si este înscrisă în Cartea Funciară nr………….., a localităţii Baia Mare, respectiv boxa are numărul cadastral ……….. și este înscrisă în Cartea Funciară nr. ………….. a localității Baia Mare.

**Art. 3.** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziţionează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare descrise la art. 1.

**Art. 4.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinţei ANL, se transmit următoarele:

**a)** dreptul de proprietate asupra cotei indivize de ...../......parte, respectiv suprafaţa indiviză de ....../.... mp parte din părţile de folosinţă comună ale blocului, precum si asupra instalaţiilor si dotărilor care, prin natura si destinaţia lor, nu se pot folosi decât în comun;

**b)** dreptul de folosinţă, pe toată durata existenţei construcţiei, asupra cotei indivize de teren de...../.....parte aferentă apartamentului, respectiv asupra cotei de ………/ ………. parte aferentă boxei, din terenul în suprafață de ……….mp. pe care este construit blocul de locuinţe, intabulat în Cartea funciară nr ....................... a localităţii Baia Mare.

**Art. 5.** Locuinţa ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza Contractului de închiriere nr.............din .................., prelungit prin Act adițional nr. …/…….. emise de Primăria Municipiului Baia Mare.

**Art. 6.** Contractul de închiriere nr......./ ........... prelungit prin Act adițional nr. …/…….. emise de Primăria Municipiului Baia Mare, existent pentru locuinţă, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere si fără nici o altă formalitate.

**Art. 7.** Vânzarea proprietăţii imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările si completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările si completările ulterioare;

Vânzătorul a dobândit proprietatea cu titlu de drept construire conform Certificatului de atestare a edificării construcției nr.17404/09.09.2010 emis de Primăria Municipiului Baia Mare (Autorizația de construire nr.651/14.09.2006 emisă de Primăria Municipiului Baia Mare, Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat cu nr.25660 din 27.10.2008 la Primăria Municipiului Baia Mare și cu nr.28904/29.10.2008 la Agenția Națională pentru Locuințe, Hotărârea nr.113 din 29.06.2010 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, Hotărârea nr.176 din 10.08.2010 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare), Hotărârea nr.234 din 31.05.2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, iar Consiliul Local al Municipiului Baia Mare este împuternicit să vândă conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

**III. PREŢUL SI MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art. 8.** Preţul vânzării este de ………………lei și este compus din: valoarea de vânzare a locuinţei A.N.L. și comisionul de vânzare

**Art. 9.** Valoarea de vânzare a locuinţei ANL descrisă la art.1 este de ............ lei.

**Art. 10.** Preţul contractului locuinţei A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare si Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr............, fiind obţinut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinţei ANL: ............... lei,** valoarea de investiţie a construcţiei, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale şi virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) şi actualizată cu rata inflaţiei, comunicată de către Institutul Naţional de Statistică.

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): ............ lei, se cuvine autorităţii publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea si acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidenţă si vânzare.

**Art. 11.** Preţul vânzării în suma de………… lei, se achită cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2), litera a) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare astfel:

**a)** suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) ............ lei, cu titlu de avans preţ de vânzare al locuinţei, s-a achitat în data de ......../..... prin virament bancar, în contul autorităţii administraţiei publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. …/.......;

b) suma de ............ lei, reprezentând comisionul de vanzare, prin virament bancar,în contul autorităţii administraţiei publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. ....../………..;

c) restul preţului contractului, în suma de ............. lei, plus dobânda în sumă de ........... lei, stabilită conform art. 12 din prezentul contract, respectiv suma totală de ............. lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de……….ani.

- maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăseste salariul mediu brut pe economie cu cel puţin 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 locuinţei depăseste salariul mediu brut pe economie cu cel puţin 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 locuinţei nu depăseste cu 50% salariul mediu brut pe economie.

**Art. 12.** Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare si rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 13. (1)** 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 autorităţii administraţiei publice locale Cont IBAN RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria BAIA MARE, CIF 3627692 sau la casieria Direcţiei Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului BAIA MARE, conform scadenţarului anexă la prezentul contract;

**(2)** Dacă scadenţa plăţii 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 autorităţii administraţiei publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

**Art. 14.** În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputaţia plăţii se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor si majorarilor aferente, în ordinea cronologică a scadenţei acestora.

**IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 15. (1)** Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menţionat, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a preţului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de autoritatea administraţiei publice locale în acest sens;

**(2)** Locuinţa rămâne în administrarea autorităţii administraţiei publice locale Baia Mare până la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

Art. 16. (1) De la data semnării prezentului contract, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului. În temeiul art.10 din Legea nr.152/1998, modificată, alin.(2²) litera b): *Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr.* [*260/2008*](file:///C%3A%5CUsers%5Cerika%5Csintact%204.0%5Ccache%5CLegislatie%5Ctemp854706%5C00176475.htm) *privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, obligaţiile încheierii contractelor de asigurare a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor şi plăţii primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;"*

**(2)** Cumpărătorul va avea dreptul de folosință și posesie asupra imobilului de azi data semnării prezentului contract și vor avea dreptul să-și stabilească domiciliul împreună cu membrii familiei în imobilul situate în municipiul Baia Mare, str……., nr. ………., apartamentul nr. ………, județul Maramureș și să încheie pe numele lor contracte cu furnizorii de utilități casnice ( curent electric, gaz, apa-canalizare, telefonie, televiziune etc.).

**V. GARANŢII**

**Art. 17.** Cumpărătorul a luat cunostinta despre starea locuintei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumparatorului la data semnarii prezentului contract.

**Art. 18.** Cheltuielile la întreţinere sunt achitate la zi.

**Art. 19.** Vânzătorul, declară sub sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declaraţii, că nu este în niciuna dintre situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde si 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 proprietăţii în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere si nu face obiectul unui patrimoniu de afectaţiune, este in administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opţiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terţ nu are drept de preemţiune în ceea ce priveste imobilul sau părţi din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini si urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil si nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională.

 **Art. 20** Imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. .......... din data de ............., eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Baia Mare.

**Art. 21** Pentru aceasta locuinta s-a întocmit certificatul de performanţă energetică a clădirii înregistrat sub nr. ........... din data de ........., certificat întocmit de inginer auditor energetic ................, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică .....................

**Art. 22 (1)** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

**VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI**

**A. OBLIGATIILE VANZATORULUI**

**Art. 23.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicţiunii si viciilor ascunse conform art.1695 si art.1707 Cod Civil.

**B. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI**

 **Art. 24.** La data autentificarii 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 ……………C.N.P…………….. şi soţia …………., C.N.P………….. ca bun comun. -------------------------------------------------------

--- Subsemnaţii cumpărători am luat la cunoştinţă că înscrierea noastră ca proprietari deplini în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când vom executa integral obligaţia de plată a preţului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract. -----

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispoziţiilor Legii 7/1996. ---------------------------------------------------------------------------

**Art. 25.** Având în vedere că cumpărătorul este chiriaș din data de 22.12.2014, perioadă mai mare de 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular, prezentul contract de vânzare-cumpărare se încheie fără interdicția de vânzare prevăzută de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată.

**Art. 26.** În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a preţului locuinţei, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalităţile de întabulare definitivă a locuinţei în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de autoritatea administraţiei publice locale prin care se adevereste plata integrală a preţului, precum si să înscrie locuinţa pe rolul său fiscal.

**Art. 27.(1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare respectiv ratele lunare conform scadenţarului anexă la prezentul contract, la termenul si în condiţiile 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 obligaţiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă si până la data stingerii sumei datorate inclusiv;

**(3)** Cumpărătorul are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parţial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a preţului contractului.

**Art. 28. (1)** Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea administraţiei publice locale în condiţiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoţită 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 obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori până la achitarea integrală a preţului.

**Art. 29.** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligaţiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea si radierea interdicţiei de înstrăinare si a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum si orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desfiinţarea contractului.

**Art. 30.** Până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreţinere a locuinţei, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătăţiri, pentru o mai bună folosinţă a locuinţei ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama si pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenţie asupra lucrărilor efectuate si fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinţei.

**Art. 31.** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinţei ce face obiectul prezentului contract, stabilit si calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

**Art. 32.** Subsemnatele parti declarăm ca în blocul ANL din municipiul Baia Mare, str. ……. nr. …… nu exista asociatie de proprietari.

**Art. 33.** Cesiunea drepturilor si obligaţiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispoziţiilor art.1315 Cod Civil.

**Art. 34.** Până la achitarea integrală a preţului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispoziţiilor art.1273 Cod Civil.

**Art. 35.** Cumparatorul se obligă să achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art. 36.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

**Art. 37.** Cumparatorul declara ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare, inclusiv conditiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in evidentele de carte funciara, declară că a indeplinit obligația de verificare a stării in care se află bunul imobil, a luat cunostinta de situatia juridica a acestuia din extrasul de carte funciara nr........... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș si intelege sa cumpere de la vanzator imobilul mai sus aratat, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art. 38.** Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

**Art. 39** Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

**VII. INTERDICȚII**

**Art. 40.** Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii până la achitarea integral a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului. Aceasta interdictie se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii. Prin exceptie , locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea 227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte, si /sau in favoarea statului roman, in cazul creditelor acordate de institutiile de credit, cu garantia statului, conform prevederilor legale in vigoare. Institutiile de credit, sau, dupa caz, statul roman , prin organelle competente, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

**IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art. 41.** Prezentul contract de vanzare – cumparare este lovit de nulitate absolută în condiţiile în care cumpărătorul nu îndeplineste la data încheierii contractului condiţiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art. 42. (1)** Prezentul contract se rezolutioneaza de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere si fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fara interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de graţie, în situaţia în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, acesta având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată.

**(2)** Desfiinţarea 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 Baia Mare dispune suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

**(3)** În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, cumparatorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezolutioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu, cumpărătorul având obligația de a preda locuința la data notificată, vânzătorul urmând să preia locuinţa potrivit art. 10 alin. (8) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare si să o repartizeze potrivit art. 8 alin. (3) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art. 43.** În cazul desfiinţării contractului, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul/ii este/sunt decăzut/i din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL si urmând regimul prevăzut la art. 10 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art. 44.** În caz de desfiinţare a prezentului contract, îmbunătăţirile aduse locuinţei de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 27 alin.(1), vor rămâne câstigate spaţiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinţei si fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenţie în ceea ce priveste locuinţa. Lucrările de amenajare la spaţiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul si în interesul personal si exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogăţire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinţei, în condiţiile art. 1346 Cod Civil.

**X. LITIGII**

**Art. 45.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Municipiului Baia Mare.

**XI. FORTA MAJORĂ**

**Art. 46.** Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispoziţiilor Legii 7/1996.

--- Subsemnatele părţi declarăm că am citit integral actul şi toate cele consemnate reprezintă voinţa noastră.

--- Prezentul contract este guvernat de legea română.

--- Tehnoredactat de către ……….., într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării și ……………duplicate din care 1 (un) duplicat pentru vanzator, 3 (trei) duplicate pentru cumparator, 1 (un) duplicat urmand a fi trimis de ncatre notarul public la biroul de cadastru, in vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumparatorului si 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public.

**VÂNZĂTOR, CUMPĂRĂTOR/I,**

**CONSILIUL LOCAL AL**

**MUNICIPIULUI BAIA MARE**

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

**IOAN DORU DĂNCUȘ**

 **prin delegat,**

**…………………………**