

**HOTĂRÂRE**

privind completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020 (vânzarea unor locuințe construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe) și modificarea Anexelor 2 și 3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020 (vânzarea unor locuințe construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe) și modificarea Anexelor 2 și 3 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 685621/1 din 1.08.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 685715/451 din 1.08.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020 (vânzarea unor locuințe construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe) și modificarea Anexelor 2 și 3;

Potrivit prevederilor art. 10 alin. (1), alin. (2) lit. b), c), c<sup>1</sup>) și g) și alin. 2<sup>4</sup>) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 19<sup>2</sup> din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată, ale punctului 31 din H.G. nr. 420/2018 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, ale art. II. alin (2) și (3) din Ordonanța nr. 26 din 27 august 2019 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și pentru modificarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 28/2013 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare locală și ținând cont de Adresele înregistrate la Primăria municipiului Cluj-Napoca, de către doamna Popa Mioara Anca sub nr. 577703/8.06.2023, completată cu Adresa nr. 627142/4.07.2023, de către doamna Nagy Cristina, sub nr. 554367/24.05.2023, completată cu Adresele nr. 569625/31.05.2023 și nr. 641645/11.07.2023 și Adresa înregistrată de doamna Cătinean

Ileana Claudia, sub nr. 587983/13.06.2023, completată cu Adresa nr. 651980/13.07.2023 și nr. 660341/18.07.2023, de Actul intern nr. 535502 din data de 16.05.2023 al Comisiei de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, de Procesele-verbale nr. 616003 din data de 28.06.2023 și nr. 685104 din data de 1.08.2023 ale Comisiei de verificare a condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite din fonduri A.N.L., precum și de Declarațiile notariale nr. 1458/4.07.2023, nr. 761/11.07.2023 și nr. 2420/18.07.2023;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. I.** Se aprobă completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020, cu poziția nr. 108, în sensul vânzării imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 41, bloc M3, scara 1, mansardă, apartament 19, cu suprafața de 40,18 m.p., înscris în C.F. nr. 305383-C1-U19, cu nr. cad. 305383-C1-U19, cu plata integrală a prețului de 107.770,78 lei către doamna Popa Mioara Anca.

**Art. II.** Se aprobă completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020, cu poziția nr. 109, în sensul vânzării imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 41 bloc M1, scara 2, etaj 1, ap. 25, cu suprafața de 40,07 m.p., înscris în C.F. nr. 305381-C1-U25, cu nr. cad. 305381-C1-U25, cu plata integrală a prețului de 121.239,35 lei, către doamna Nagy Cristina.

**Art. III.** Se aprobă completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 949/2017, așa cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 1033/2017, nr. 10/2018, nr. 53/2018, nr. 146/2018, nr. 448/2018, nr. 595/2018, nr. 799/2018, nr. 1028/2018, nr. 389/2019, nr. 460/2019, nr. 510/2019, nr. 563/2019, nr. 707/2019 și nr. 266/2020, cu poziția nr. 110, în sensul vânzării imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 41, bloc M1, scara 2, parter, apartament 20, cu suprafața de 64,17 m.p., înscris în C.F. nr. 305381-C1-U20, cu nr. cad. 305381-C1-U20, cu plata în rate lunare, pe o perioadă de 20 de ani a prețului de 174.012,90, lei către doamna Cătinean Ileana Claudia.

**Art. IV.** Se constituie în sarcina titularii contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale, doamna Cătinean Ileana Claudia, obligația de suportare a cheltuielilor pentru întreținere, reparații curente, a reparațiilor capitale și a obligației de încheiere a contractului de asigurare obligatorie a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren, a inundațiilor și a plății primelor de asigurare obligatorii, de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și până la achitarea integrală a



valorii de vânzare.

**Art. V.** Se aprobă modificarea Anexelor 2 și 3 la Hotărârea nr. 949/2017 privind contractul de vânzare-cumpărare a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe cu achitarea integrală a prețului, respectiv contractul de vânzare-cumpărare a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe cu achitarea în rate a prețului, conform Anexelor I și II, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. VI.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**  
**(plata integrală fara interdicție de instrăinare)**  
NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1.** Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 3, județ Cluj, email: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro), în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, apartamentul nr. \_\_\_\_, situat în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_ bloc \_\_\_\_ scara \_\_\_\_, etaj \_\_\_\_, județul Cluj, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ cu suprafața de \_\_\_\_\_ mp., cu cote părți comune de \_\_\_\_\_.

**Art. 2.2.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului) asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_\_, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. pe care este construit blocul de locuințe, întabulat în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, precum 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, conform prevederilor legale în vigoare.





**Art. 2.3.** Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ (minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii contractului de închiriere).

**Art. 2.4.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

### **III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art. 3.1.** Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la CAP.II, este de \_\_\_\_ lei, fiind calculat în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_.

**Art 3.2** Municipiul Cluj-Napoca beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision inclus, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art 3.1. din prezentul contract.

**Art. 3.3.** Prețul de vânzare al locuinței ANL prevăzut la Art. 3.1. din prezentul contract, se achită integral, astfel:

- la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului/ cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, când prețul locuinței ANL se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, după caz.

**Art. 3.4.** Plata prețului de vânzare al locuinței ANL se efectuează în baza prezentului contract, în numerar la casieria Primăriei municipiului Cluj Napoca, sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, CUI \_\_\_\_\_, cod IBAN: \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Cluj Napoca.

**Art. 3.5.** Dovada achitării prețului de vânzare a locuinței ANL se face prin chitanța/ ordinele de plată vizate de bancă.

### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 4.1.** Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II din prezentul contract.

**Art. 4.2.** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 4.3.** Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la CAP.II din contract.

**Art. 4.4.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii

obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract.

## **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 5.1.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiială proprie, dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la CAP II. și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform CAP II din contract.

**Art. 5.2.** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, alin.1 teza 1, alin.2 lit.b, c, c<sup>1</sup> și lit.g 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 contractului autentificat în evidențele de carte funciară.

**Art. 5.3.** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea sau modificarea contractului .

**Art. 5.4.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite de prezentul contract.

**Art. 5.5.** Cumpărătorul se obligă ca la data autentificării contractului de vânzare -cumpărare să depună documentele necesare reconfirmării condițiilor de eligibilitate prevăzute de lege.

**Art. 5.6.** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art. 5.7.** Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul de performanță energetică pentru locuința ce face obiectul prezentului contract.

### **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 5.8.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

**Art. 5.9.** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului. De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate



imobiliară, în favoarea cumpărătorului a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la CAP. II din contract, pe durata existenței clădirii.

**Art. 5.10.** Vânzătorul prezintă certificatul de performanță energetică înregistrat la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. întocmit pentru blocul de locuințe situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bloc \_\_\_\_.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 6.1.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 24 și 11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. (3), ale art. 10, respectiv art. 22 și art. 23 coroborat cu art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6.2.** Prezentul contract încetează de plin drept, fara a mai fi necesară punerea în întârziere – 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 prețul prevăzut la art. 3.1. nu intră în contul vânzătorului, dacă prețul este achitat din surse proprii ale cumpărătorului și/sau în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, dacă prețul este achitat din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv garanția statului, după caz, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

**Art. 6.3.** Încetarea contractului, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului și fără restituirea comisionului prevăzut la art. 3.2 din contract, cu obligația de predare a locuinței ce a făcut obiectul contractului, la data notificată.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 7.1 (1)** În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă electronic sau prin poștă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**(2)** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 8** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **IX. LITIGII**

**Art. 9** 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 din Municipiul Cluj Napoca.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

**V Â N Z Ă T O R:**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**prin**  
**PRIMAR,**

**C U M P Ă R Ă T O R:**  
**NUME:**  
**PRENUME:**  
**CNP**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV**

**SERVICIUL JURIDIC,**  
**LEGISLAȚIE, CONTRACTE**  
**ȘEF SERVICIU,**

**D.P.M.E.P.,**  
**DIRECTOR EXECUTIV**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU,**

**AM PRIMIT AZI.....**  
**3 exemplare în original din contractul**  
**de vânzare-cumpărare**

Întocmit:



MUNICIPIUL  
CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE  
( plata integrală cu interdicție de instrăinare)**

NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1.** Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu completările și modificările ulterioare, cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 3, județ Cluj, email: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro), în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil și a H.C.L. nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL apartamentul nr. \_\_\_\_, situat în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, scara \_\_\_\_, etaj \_\_\_\_, județul Cluj, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ cu suprafața de \_\_\_\_\_ mp., cu cote părți comune de \_\_\_\_\_ parte.

**Art. 2.2.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului) asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_/100, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. pe care este construit blocul de locuințe, întabulat în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, precum 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, conform prevederilor legale în vigoare.

**Art. 2.3.** Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ (minimum un an neîntrerupt de la data încheierii contractului de închiriere).

**Art. 2.4.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere

și fără nicio altă formalitate.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art. 3.1.** Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la CAP.II, este de \_\_\_\_\_ lei, fiind calculat în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_.

**Art 3.2** Municipiul Cluj-Napoca beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision inclus, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art 3.1. din prezentul contract.

**Art. 3.3.** Prețul de vânzare al locuinței ANL prevăzut la Art. 3.1. din prezentul contract, se achită integral, astfel:

- la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului/ cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, când prețul locuinței ANL se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, după caz.

**Art. 3.4.** Plata prețului de vânzare al locuinței ANL se efectuează în baza prezentului contract, în numerar la casieria Primăriei municipiului Cluj Napoca, sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, CUI \_\_\_\_\_, cod IBAN: \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Cluj Napoca.

**Art. 3.5.** Dovada achitării prețului de vânzare a locuinței ANL se face prin chitanța/ ordinele de plată vizate de bancă.

### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**Art. 4.1.** Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II din prezentul contract.

**Art. 4.2.** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 4.3.** Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la CAP.II din contract.

**Art. 4.4.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract.

**Art. 4.5.** Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare. Această interdicție de înstrăinare operează după achitarea integrală a prețului de vânzare al locuinței ANL și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea



cumpărătorului.

## **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 5.1.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la CAP II. și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform CAP II din contract.

**Art. 5.2.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, 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 CAP II, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

**Art. 5.3.** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, alin.1 teza 2, alin.2 lit.b, c, c<sup>1</sup> și lit.g 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 contractului autentificat în evidențele de carte funciară.

**Art. 5.4.** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare 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, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea sau modificarea contractului.

**Art. 5.5.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite de prezentul contract.

**Art. 5.6.** Cumpărătorul se obligă ca la data autentificării contractului de vânzare -cumpărare să depună documentele necesare reconfirmării condițiilor de eligibilitate prevăzute de lege.

**Art. 5.7.** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art. 5.8.** Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul de performanță energetică pentru locuința ce face obiectul prezentului contract.

### **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 5.9.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

**Art. 5.10.** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la CAP II din contract, pe durata existenței clădirii.

**Art. 5.11.** Vânzătorul prezintă certificatul de performanță energetică înregistrat la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. întocmit pentru blocul de locuințe situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bloc \_\_\_\_.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 6.1.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 24 și 11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. (3), ale art. 10, respectiv art. 22 și art. 23 coroborat cu art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6.2.** Prezentul contract încetează de plin drept, fara a mai fi necesară punerea în întârziere – 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 prețul prevăzut la art. 3.1. nu intră în contul vânzătorului, dacă prețul este achitat din surse proprii ale cumpărătorului și/sau în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, dacă prețul este achitat din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv garanția statului, după caz, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

**Art. 6.3.** Încetarea contractului, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului și fără restituirea comisionului prevăzut la art. 3.2 din contract, cu obligația de predare a locuinței ce a făcut obiectul contractului, la data notificată.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 7.1 (1)** În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă electronic sau prin poștă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**(2)** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.



## VIII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 8** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## IX. LITIGII

**Art. 9** 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 din Municipiul Cluj Napoca.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

**VÂNZĂTOR:**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
prin  
**PRIMAR,**

**CUMPĂRĂTOR:**  
**NUME:**  
**PRENUME:**  
**CNP**

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU,

D.P.M.E.P.,  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,

AM PRIMIT AZI.....  
3 exemplare în original din contractul  
de vânzare-cumpărare

Întocmit:

DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FERIZAN

Anexa 1 la Hotărârea nr. 665/2023 conține un număr de 10 pagini



**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**  
**(cu plata în rate lunare fără interdicție)**  
NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1.** Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 3, județ Cluj, email: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro), în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_ nr. \_\_ eliberat la data de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ Cluj-Napoca, având CNP \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil și a H.C.L. nr. \_\_ din \_\_\_\_ se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea-cumpărarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. \_\_\_\_, situat în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, scara \_\_, etaj \_\_, județul Cluj, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp., cu cote părți comune de \_\_\_\_\_ parte.

**Art. 2.2.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului), asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_\_ parte, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. pe care este construit blocul de locuințe, întabulat în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, precum 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, conform prevederilor legale în vigoare.

**Art. 2.3.** Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de





închiriere nr. \_\_\_\_\_ (minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii contractului de închiriere).

**Art. 2.4.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

### **III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art. 3.1.** Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la CAP.II, este de \_\_\_\_\_ lei, fiind calculat în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_.

**Art 3.2.** Municipiul Cluj-Napoca beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision inclus, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art 3.1. din prezentul contract.

**Art. 3.3.** Prețul de vânzare al locuinței ANL, prevăzut la Art. 3.1. din prezentul contract, se achită astfel:

- a) comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, care va fi achitat la data autentificării contractului și
- b) avansul de 15% din prețul stabilit la Art. 3.1. din contract, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, care va fi achitat la data autentificării contractului;
- c) diferența de preț, în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, care se vor eșalona pe o perioadă de \_\_\_ de ani și se va achita conform graficului de plăți ce se constituie în anexă la contract.

**Art. 3.4.** 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 soldul rămas 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.3.5.** Ratele lunare se achită până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul Municipiului Cluj-Napoca, CUI \_\_\_\_\_, cod IBAN: \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Cluj Napoca.

**Art. 3.6.** Dovada achitării avansului și a comisionului se face prin chitanța/ ordinele de plată vizate de bancă.

**Art. 3.7. (1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la CAP. III din prezentul contract.

**(2)** Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată 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. 3.8. (1)** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în condițiile în care titularul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadență 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.

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 4.1** Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II din prezentul contract.

**Art. 4.2.** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL 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 vânzător, în acest sens.

**Art. 4.3.** Locuința ANL rămâne în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, până la data achitării integrale a prețului de vânzare al locuinței, conform CAP.III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 din Codul Civil.

#### **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

##### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 5.1.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la CAP. II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform CAP.IV din prezentul contract.

**Art. 5.2.** În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței ANL, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de vânzător, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.



**Art. 5.3** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea sau modificarea contractului.

**Art. 5.4** 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/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

**Art. 5.5** De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art. 5.6.** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art. 5.7.** Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul de performanță energetică pentru locuința ANL care face obiectul prezentului contract.

**Art. 5.8** Cumpărătorul are obligația de suportare a cheltuielilor pentru întreținere, reparații curente, a reparațiilor capitale și obligația de a încheia contractele de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren, a inundațiilor și a plății primelor de asigurare obligatorii, de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

## **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 5.10.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

**Art. 5.11.** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară a contractului de vânzare-cumpărare.

De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrise la CAP.II, pe durata existenței clădirii conform Art.5.3 din prezentul contract.

**Art. 5.12.** Vânzătorul va prezenta certificatul de performanță energetică înregistrat la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. \_\_\_\_\_ întocmit pentru blocul de locuințe situat în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 6.1.** Presentul contract este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 24 și 11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. (3), ale art. 10, respectiv art. 22 și art. 23 coroborat cu art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6.2.** După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la CAP.III din prezentul contract, 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 în termen de 30 zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

**Art. 6.3.** În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile prezentului contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L., urmând regimul prevăzut la art.10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător.

**Art. 6.4.** În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art. 5.4 vor rămâne câștigate locuinței, 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 ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL 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.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 7.1 (1)** În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă electronic sau prin poștă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 8.1** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **IX. LITIGII**



**Art. 9.1** 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 din Municipiul Cluj Napoca.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

**V Ă N Z Ă T O R:**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**prin**  
**PRIMAR,**

**C U M P Ă R Ă T O R:**  
**NUME:**  
**PRENUME:**

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU,

D.P.M.E.P.,  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,

AM PRIMIT AZI.....  
3 exemplare în original din contractul  
de vânzare-cumpărare

Întocmit:

**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**  
**(cu plata în rate lunare cu interdicție)**  
**NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1.** Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 3, județ Cluj, email: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro), în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_ nr. \_\_ eliberat la data de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ Cluj-Napoca, având CNP \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil și a H.C.L. nr. \_\_ din \_\_\_\_ se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea-cumpărarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. \_\_\_\_\_, situat în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bloc \_\_, scara \_\_, etaj \_\_, județul Cluj, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp., cu cote părți comune de \_\_\_\_\_ parte.

**Art. 2.2.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transmite dreptul de folosință pe durata existenței construcției (blocului), asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_\_ parte, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. pe care este construit blocul de locuințe, întabulat în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, precum 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, conform prevederilor legale în vigoare.

**Art. 2.3.** Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ (minimum un an neîntrerupt de la data încheierii contractului de închiriere) .

**Art. 2.4.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere



și fără nicio altă formalitate.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art. 3.1.** Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la CAP.II, este de \_\_\_\_\_ lei, fiind calculat în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_.

**Art 3.2.** Municipiul Cluj-Napoca beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision inclus, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art 3.1. din prezentul contract.

**Art. 3.3.** Prețul de vânzare al locuinței ANL, prevăzut la Art. 3.1. din prezentul contract, se achită astfel:

- a) comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, care va fi achitat la data autentificării contractului și
- b) avansul de 15% din prețul stabilit la Art. 3.1. din contract, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, care va fi achitat la data autentificării contractului;
- c) diferența de preț, în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, care se vor eșalona pe o perioadă de \_\_\_ de ani și se va achita conform graficului de plăți ce se constituie în anexă la contract.

**Art. 3.4.** 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 soldul rămas 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.3.5.** Ratele lunare se achită până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul Municipiului Cluj-Napoca, CUI \_\_\_\_\_, cod IBAN: \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Cluj Napoca.

**Art. 3.6.** Dovada achitării avansului și a comisionului se face prin chitanța/ ordinele de plată vizate de bancă.

**Art. 3.7. (1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la CAP. III din prezentul contract.

**(2)** Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată 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. 3.8. (1)** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în condițiile în care titularul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă 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.

**(2)** Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 4.1** Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II din prezentul contract.

**Art. 4.2.** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL 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 vânzător, în acest sens.

**Art. 4.3.** Locuința ANL rămâne în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, până la data achitării integrale a prețului de vânzare al locuinței, conform CAP.III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 din Codul Civil.

**Art. 4.4.** Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 4.5.** Interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, operează după achitarea integrală a prețului de vânzare al locuinței ANL și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumpărătorului.

#### **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

##### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 5.1.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la CAP.II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform CAP.IV din prezentul contract.

**Art. 5.2.** 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 CAP.II, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, potrivit dispozițiilor legale.

**Art. 5.3. (1)** În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței ANL, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de vânzător, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

**(2)** De asemenea, în termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să noteze în Cartea Funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la Cap.II., pentru perioada de 5 ani.

**Art. 5.4** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea sau modificarea contractului.

**Art. 5.5** 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/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

**Art. 5.6** De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art. 5.7.** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art. 5.8.** Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul de performanță energetică pentru locuința ANL care face obiectul prezentului contract.

**Art. 5.9** Cumpărătorul are obligația de suportare a cheltuielilor pentru întreținere, reparații curente, a reparațiilor capitale și obligația de a încheia contractele de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren, a inundațiilor și a plății primelor de asigurare obligatorii, de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

## **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 5.10.** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

**Art. 5.11.** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară a contractului de vânzare-cumpărare, precum și notarea interdicției de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate. De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrise la CAP.II, pe durata existenței clădirii conform Art. 5.3 din contract și a interdicției prevăzută la Art. 4.4. din prezentul contract.

**Art. 5.12.** Vânzătorul va prezenta certificatul de performanță energetică înregistrat la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. \_\_\_\_\_ întocmit pentru blocul de locuințe situat în municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 6.1.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 24 și 11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. (3), ale art. 10, respectiv art. 22 și art. 23 coroborat cu art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6.2.** După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la CAP.III din prezentul contract, în cazul neachitării primei rate, contractual 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 în termen de 30 zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

**Art. 6.3.** În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile prezentului contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L., urmând regimul prevăzut la art.10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător.

**Art. 6.4** În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.5.5 vor rămâne câștigate locuinței, 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 ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL 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.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 7.1 (1)** În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre



acestea, celelalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă electronic sau prin poștă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(3) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

### VIII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 8.1** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

### IX. LITIGII

**Art. 9.1** 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 din Municipiul Cluj Napoca.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

**VÂNZĂTOR:**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
prin  
**PRIMAR,**

**CUMĂRĂTOR:**  
**NUME:**  
**PRENUME:**  
**CNP**

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU,

D.P.M.E.P.,  
DIRECTOR EXECUTIV

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,

AM PRIMIT AZI.....  
3 exemplare în original din contractul  
de vânzare-cumpărare

Întocmit:

DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FEREZAN

ANEXA II la Hotărârea nr. 665/2023 conține un număr de 12 pagini

