



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr. 7, Tel./Fax 0265 – 771278

HOTĂRÂREA NR. 143

din 26 septembrie 2024

privind mandatarea Societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 11.875/28.03.2024 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 25.400/09.08.2024, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 11.874/28.03.2024, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998 privind înființarea societății Apă Termic Transport S.A. Sighișoara;

Având în vedere Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere dispozițiile din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere solicitările de cumpărare a imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, formulate de chiriași, titulari ai contractelor de închiriere;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 652/26.03.2024, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 11.873/28.03.2024, prin care se propune mandatarea Societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. "a" și "c", alin. (3) lit. "d", alin. (6) lit. "b", alin. (7) lit. "q", alin. (14), art. 139 alin. (2) și a art. 196 alin. (1) lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995 și administrate de către societatea Apă Termic Transport S.A., se va face de către societatea Apă Termic Transport S.A., cu avizul Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

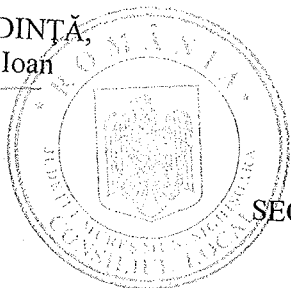
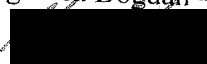
Art. 2. Se aprobă Regulamentul pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu data adoptării prezentei, prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 5/2003 privind vânzarea locuințelor aflate în proprietatea Consiliului Local, își încetează vâlbilitatea.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analiza solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, constituită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 180 din 27 iulie 2023, astfel cum a fost completată cu funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sighișoara, desemnați prin dispoziție și S.C. Apă Termic Transport S.A.

Art. 5. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Burghelea Bogdan - Ioan



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)







Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar General;
 - 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
 - 1 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
 - 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
 - 1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică;
 - 1 ex. Compartimentul Juridic – Serviciul Administrație Publică Locală;
 - 1 ex. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analiza solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
 - 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 20 ex.
B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 143/26.09.2024		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărării s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată	26.09.2024	
Comunicarea către primar	10.10.1.2024	
Comunicarea către prefectul județului	12.10.1.2024	
Aducerea la cunoștință publică	15.10.1.2024	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	15.10.1.2024	

**Regulamentul privind vânzarea imobilelor - locuințe,
în baza Legii nr. 112/1995**

I. Dispoziții generale

Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea imobilelor care pot fi cumpărate în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu prevederile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

II. Legislația în domeniu:

- **Legea nr. 112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 20/1996** pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
- **Legea nr. 10/2001** privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998** privind înființarea societății Apă Termic Transport S.A.;
- **Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023** privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- **Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 180/27.07.2023** privind constituirea Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, comisie a cărei componență a fost completată cu funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sighișoara, desemnați prin dispoziție;
- **Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului**, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023;
- **Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023**, respectiv Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflate în domeniul privat al municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

III. Domeniu de aplicare

1. Obiectul vânzării

(1) Fac obiectul vânzării următoarele categorii de locuințe:

a) locuințe construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977 și după 1 ianuarie 1977, cumpărate ulterior ca locuințe proprietate personală și trecute apoi în proprietatea statului;

b) locuințele construite din fondurile populației, cu sprijinul statului în credite și execuție și trecute ulterior în proprietatea statului;

c) locuințele construite din alte fonduri decât cele ale statului și trecute ulterior în proprietatea statului.

(2) Imobilele cu destinația de locuințe trecute ca atare în proprietatea statului, cu titlu, sunt acele imobile care erau folosite ca locuințe și care au fost preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor și decretelor în vigoare la data respectivă, cum sunt: Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973 și Decretul nr. 223/1974.

(3) Fac obiectul vânzării - cumpărării locuințele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr. 112/1995 sau pentru care nu există notificări de restituire în baza altor legi în domeniu.

2. Sunt exceptate de la vânzare

(1) Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică, chiar dacă acestea nu sunt în funcțiune sau nu sunt utilizabile.

(2) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care, până la data de 22 decembrie 1989, au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele care, după această dată, până la intrarea în vigoare a legii, au avut destinația de case de oaspeți sau de protocol, potrivit evidențelor existente la autoritățile administrației publice locale sau la unitățile specializate care le-au administrat, sau au fost folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

3. Reguli cu privire la teren

(1) În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se va dobândi ulterior asupra terenului aferent, conform legislației în vigoare.

(2) Prin noțiunea de "teren aferent" imobilelor înstrăinate în baza Legii nr. 112/1995 se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesare bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință.

(3) În ceea ce privește terenurile care exced suprafeței aferente construcțiilor, acestea rămân în proprietatea statului.

4. Reguli cu privire la locuințe și chiriașii cumpărători

(1) Imobilele cu destinația de locuințe, ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr. 10/2001 sau pentru care nu există notificări de restituire în baza altor legi în domeniu, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune. Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași. Această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, coroborat cu prevederile Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările ulterioare.

(2) Chiriașii, titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De acest drept beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

(3) În conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și coroborat cu prevederile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, locuințele trecute în proprietatea statului în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989 pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere.

(4) Pentru a putea beneficia de prevederile legilor speciale, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele **condiții**:

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii;

- să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

5. Documentele necesare în vederea aprobării cumpărării sunt:

- Cerere de cumpărare (conform Anexei nr. 1 la prezentul Regulament);
- Declarație pe propria răspundere a titularului contractului de închiriere și a soțului/soției, după caz (conform Anexei nr. 2 la prezentul Regulament);
- Înscris eliberat de Primăria Municipiului Sighișoara care să ateste faptul că imobilul nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001 sau nu se află pe rolul instanțelor de judecată dosare având ca obiect imobilul pentru care se solicită cumpărarea;
- Copie a contractului de închiriere valabil încheiat;
- Extras de carte funciară;
- Copii carte de identitate titular, soț/soție, și toți membrii majori care figurează în fișa locativă a contractului de închiriere;
- Certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice - titulari de contract, din care să rezulte că aceștia nu au datorii la bugetul local;
- Adeverință din care să rezulte dovada achitării la zi a chiriei;
- Dovada de plată a utilităților.

6. Documentații necesare

(1) Pentru imobilele sau apartamentele ce fac obiectul cererii de cumpărare, care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, cumpărătorul va face demersurile necesare în vederea întocmirii documentației cadastrale necesare evidențierii, urmând a suporta costurile necesare.

(2) În cazul în care pentru vânzarea locuinței este necesară întocmirea unei documentații de apartamentare, cheltuielile aferente se suportă de către cumpărător, în baza unui acord prealabil.

(3) Cumpărătorul va face demersurile necesare în vederea întocmirii certificatului energetic de către o persoană autorizată, cheltuielile fiind suportate de cumpărător.

(4) Prețul de vânzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR, contractat de către cumpărător. Prețul de vânzare se determină pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, așa cum a fost modificat prin art. III din Decretul nr. 256/1984, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată, ținându-se seama de: tipul apartamentului, suprafața utilă, regimul de înălțime, starea tehnică, dotarea, gradul de finisaj, vechimea construcției, gradul de uzură și alte elemente de construcție a apartamentelor prevăzute în actele normative sus-menționate.

(5) În cazul în care contractul de vânzare-cumpărare nu se încheie în termen de 3 luni de zile de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în funcție de modificarea standardelor ANEVAR sau alte modificări legislative.

7. Modalități de cumpărare a locuințelor

(1) Solicitanții pot opta pentru cumpărarea locuințelor cu plata integrală sau cu plata în rate a prețului.

(2) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate:

- dreptul de proprietate se transmite cumpărătorului la data semnării contractului de vânzare, condiționat de înscrierea ipotecii în Cartea Funciară;
- în favoarea vânzătorului se va institui o ipotecă legală până la achitarea integrală a prețului;
- la încheierea contractului se va achita un avans:
 - de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eşalona pe o perioadă de maximum 15 de ani, *cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.*

➤ de minimum 10% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eşalona pe o perioadă de maximum 20 de ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, **în cazul tinerilor căsătoriți, în vârsta de până la 30 de ani, precum și persoanelor trecute de 60 de ani.**

Prin tineri căsătoriți se înțelege situația în care nici unul dintre soți nu a depășit vârsta de 30 de ani la data exprimării opțiunii de cumpărare, iar prin persoane trecute de 60 de ani se au în vedere numai titularii contractelor de închiriere care au împlinit această vârstă înainte de data când pot opta, potrivit legii, pentru cumpărarea cu plata în rate a apartamentelor în care locuiesc.

- taxele pentru întabulare sunt suportate de către cumpărător.

8. Procedura de vânzare a imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995

(1) Vânzarea apartamentelor, în condițiile Legii nr. 112/1995, se face de către societatea comercială specializată în vânzarea locuințelor și care administrează locuințele, respectiv societatea Apă Termic Transport S.A.

(2) Societatea va urmări încasarea ratelor și a dobânzilor aferente, stabilite potrivit legii. Comisionul convenit societății care vinde apartamentele este de 1% din valoarea de vânzare stabilită prin raportul de evaluare.

(3) În vederea vânzării imobilelor - locuințe în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, se parcurg următoarele etape:

- a. Depunerea cererii de cumpărare și a documentelor solicitate la sediul societății care administrează locuințele, în speță societatea Apă Termic Transport S.A.;
- b. În termen de 30 de zile de la data depunerii de către solicitant a tuturor documentelor necesare, se va proceda la comunicarea acestora, după verificarea și completarea lor la compartimentul de specialitate al societății Apă Termic Transport S.A., și formularea unei adrese către Municipiul Sighișoara, în atenția Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor - locuințe în baza Legii nr. 112/1995, numită prin act administrativ al autorității publice locale, în vederea analizării solicitării de cumpărare, prin verificarea condițiilor de eligibilitate a solicitanților și respectiv situația juridică a imobilelor;
- c. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor - locuințe în baza Legii nr. 112/1995 va întocmi în urma verificării un proces - verbal din care să rezulte îndeplinirea condițiilor de eligibilitate ale solicitanților și situația juridică a imobilelor solicitate spre cumpărare, sau va solicita completări în acest sens;
- d. Procesul - verbal va fi înaintat către societatea Apă Termic Transport S.A.;
- e. Efectuarea inspecției în teren a locuinței și întocmirea unui Raport de evaluare pentru evaluarea imobilului și stabilirea prețului de vânzare, de către un evaluator ANEVAR;
- f. Societatea Apă Termic Transport S.A. înaintează Raportul de evaluare și procesul-verbal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor - locuințe în baza Legii nr. 112/1995 către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sighișoara, în vederea supunerii spre aprobare de către Consiliul Local, a vânzării directe a locuinței, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare;
- g. Aprobarea vânzării, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara;
- h. Comunicarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara către societatea Apă Termic Transport S.A. în vederea întocmirii contractului de vânzare;
- i. Actualizarea prețului cu indicele de inflație;
- j. Achitarea prețului de către cumpărător:
 - i. plată integrală, la o dată anterioară semnării contractului;
 - ii. plata avansului conform art. 7 alin. (2) din prezentul Regulament, la o dată anterioară semnării contractului.

- k. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, reprezentând plăți integrale, avansuri, rate și dobânzi, după deducerea comisionului de 1% din valoarea locuințelor, se constituie în Fondul extrabugetar conform Legii nr. 112/1995 și se depun la serviciile publice descentralizate ale Ministerului Finanțelor, urmând a fi destinate exclusiv plății despăgubirilor cuvenite foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, în limita prevăzută de Legea nr. 112/1995.

9. Dosarul cu documentele necesare perfectării contractului de vânzare va cuprinde obligatoriu:

- (1) Cerere de cumpărare (conform Anexei nr. 1 la prezentul Regulament);
- (2) Declarație pe propria răspundere a titularului contractului de închiriere și a soțului/soției, după caz (conform Anexei nr. 2 la prezentul Regulament);
- (3) Copie a contractului de închiriere;
- (4) Înscriș eliberat de Primăria Municipiului Sighișoara care să ateste faptul că imobilul nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001 sau nu se află pe rolul instanțelor de judecată dosare având ca obiect imobilul pentru care se solicită cumpărarea;
- (5) Extras de carte funciară;
- (6) Copii carte de identitate titular, soț/soție, și toți membrii majori care figurează în fișa locativă a contractului de închiriere;
- (7) Certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice - titulari de contract, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local;
- (8) Adeverință din care să rezulte dovada achitării la zi a chiriei;
- (9) Dovada de plată a utilităților;
- (10) Raport de evaluare pentru evaluarea imobilului de către un evaluator ANEVAR și calcularea prețului de vânzare;
- (11) Procesul - verbal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor - locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
- (12) Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara privind aprobarea vânzării;
- (13) Dovada achitării prețului final/avansului de către cumpărător.

10. Dispoziții finale

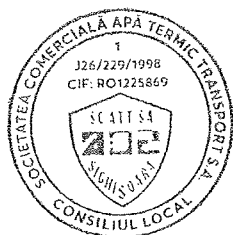
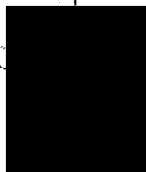
- (1) Prevederile prezentului Regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale H.G. nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare. (Decizia nr. 81 din 6 noiembrie 2017 referitoare la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018).

11. Anexe la prezentul Regulament:

- Anexa nr. 1 - Cerere de cumpărare;
- Anexa nr. 2 - Declarație pe propria răspundere;

Anexa nr. 3 - Contract de vânzare cu plata integrală – model – cadru;
Anexa nr. 4 - Contract de vânzare cu plata în rate – model – cadru.

Director General,
Doralina Muntean



Director Economic,
Claudiu - Aureliu Ferezan



Consilier Juridic,
Iuliana Popa



Înregistrat:

Nr...../ Data

Către

Societatea A.T.T. S.A.

Subsemnatul/a.....
domiciliat in Sighisoara, str..... , nr....., bl....., ap.....
avand CNP, C.I. seria , nr....., eliberat
de Politia.....la data.....

si

Subsemnatul/a.....
.....domiciliat in Sighisoara, str..... , nr....., bl.....,
ap..... avand CNP, C.I. seria ,
nr....., eliberat de Politia.....la data.....

prin prezenta solicitam cumpărarea, în condițiile Legii nr. 112/1995, a
locuinței de la adresa menționată mai sus pe care o deținem cu Contract de
închiriere nr..... din data.....

Anexam prezentei solicitări următoarele acte :

1. Contract de inchiriere nr...../.....
2. Declaratie pe propria răspundere - notarială
3. Chitanta de plata cota parte comision nr...../.....

Data.....

Semnătură

Telefon

DECLARATIE

Subsemnatul/a..... domiciliat
în Sighișoara, str....., nr....., bl....., ap.....având CNP
....., C.I. seria, nr....., eliberat de
.....la data.....

prin prezenta:

- declar pe propria răspundere că nu am dobândit sau înstrăinat după 1 ianuarie 1990 o locuință proprietate personală în localitatea de domiciliu atât eu cât și membrii familiei mele (soț, soție, copii minori);
- declar pe propria răspundere că ocup locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;
- declar că imobilul/ apartamentul, ce face obiectul cererii de cumpărare, nu este înscris în Cartea Funciară, și voi face demersurile necesare în vederea întocmirii documentației cadastrale necesare evidențierii, urmând a suporta personal costurile aferente;
- declar că pentru imobilul/ apartamentul, ce face obiectul cererii de cumpărare, este necesară întocmirea unei documentații de apartamentare, urmând a suporta personal costurile aferente;
- declar că pentru imobilul/ apartamentul, ce face obiectul cererii de cumpărare, voi face demersurile necesare în vederea întocmirii certificatului energetic de către o persoană autorizată, urmând a suporta personal costurile aferente;
- declar că pentru imobilul/ apartamentul, ce face obiectul cererii de cumpărare, voi face demersurile necesare în vederea contractării unui evaluator ANEVAR, în vederea întocmirii raportului de evaluare și stabilirea prețului de vânzare, urmând a suporta personal costurile aferente;
- declar că, în condițiile în care nu se finalizează contractul de vânzare, din vina cumpărătorului, în termen de 3 luni de zile de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în funcție de modificarea standardelor ANEVAR sau alte modificări legislative, urmând a suporta personal costurile aferente;
- declar că, în cazul în care vom renunța la cumpărarea locuinței, după efectuarea măsurărilor și comunicării prețului, suntem de acord ca comisionul plătit, să nu ni se restituie.

Facem prezenta declarație, cunoscând prevederile art. 9, alin. 6, și a art. 11 din Legea nr. 112/1995.

Confirmăm că semnăturile de pe cererea de cumpărare cât și cele de pe prezenta declarație sunt autentice.

Data

.....

Nume, prenume

.....

Semnătură

.....

CONTRACT DE VÂNZARE

(cu plata integrală)

Nr. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, respectiv Municipiul Sighișoara, cu sediul în Sighișoara, str. Muzeului, nr. 7, județul Mureș, prin Societatea Apă Termic Transport S.A., cu sediul în Albești, str. Calea Baraților, Nr. 11, jud. Mureș, având cod fiscal RO 1225869, înscrisă la O.R.C. Mureș sub nr. J26/229/30.03.1998, telefon 0625- 774993 și fax 0265-772487, reprezentată prin director general - Doralina Muntean, în calitate de mandatar conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. _____, în vederea vânzării imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

și

2. _____, domiciliat în Sighișoara, str. _____, nr. ____, ap. ____, jud. Mureș, CNP _____, CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, titular al Contractului de închiriere nr. _____ din data de _____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. din privind aprobarea vânzării de către societatea Apă Termic Transport S.A. a locuinței situate în Municipiul Sighișoara, str., nr., județul Mureș,

au convenit încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului

Art.1. Societatea Apă Termic Transport S.A. vinde și cumpără locuința situată în Municipiul Sighișoara, str. nr., ap....., înscrisă în CF. nr., nr. top./nr. cadastral

Art.2. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. din și este compusă din camere de locuit cu o suprafață utilă de mp.

Art.3. Odată cu locuința se vând și următoarele dependințe: bucătărie mp., baie mp. etc.

Art.4. Dreptul de proprietate asupra terenului aferent va putea fi dobândit ulterior, conform legislației în vigoare.

Art.5. Dreptul de proprietate asupra locuinței mai sus menționată se transferă la cumpărător la data semnării contractului de vânzare.

III. Prețul contractului

Art.6. (1) Valoarea locuinței situate în Sighișoara str. nr., ap..... este de lei, conform Raportului de evaluare nr.

(2) La data încheierii contractului se va achită prețul integral prevăzut la alin. (1) din prezentul articol.

Art.7. Prețul locuinței, în cuantumul de _____ lei, se va achita prin virament bancar în contul VÂNZĂTORULUI, societății Apă Termic Transport S.A., cont cu cod IBAN RO42RNCB0191015637710002, deschis la B.C.R. S.A., azi la data semnării prezentului contract.

Art. 8. Dovada achitării prețului o vor constitui documentele de plată - ordinul/nele vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. Darea - luarea în primire/riscuri:

Art. 9. Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă la cumpărător, la data semnării contractului de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, taxele pentru întabulare fiind suportate de către cumpărător.

Art. 10. Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor cumpărătorului. Prezentul contract ține loc de proces - verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art. 11. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr....., eliberat de Municipiul Sighișoara.

V. Drepturile și obligațiile părților:

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:

Art. 12. Cumpărătorul declară că la data încheierii contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare pentru cumpărarea imobilului și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. Sighișoara eliberat de O.C.P.I. Mureș - B.C.P.I. Sighișoara și înțelege să cumpere imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 13. Cumpărătorul se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuielă proprie, în condițiile Codului Civil.

Art. 14. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, cumpărătorul se obligă să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

Art. 15. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 16. O data cu transferul dreptului de proprietate, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nicio plată din partea vânzătorului locuinței. Conform prevederilor Legii 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.

Art. 17. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului:

Art. 18. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui litigiu.

Art. 19. Vânzătorul își dă acordul ca, după încheierea contractului, în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului.

Art. 20. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditor energetic....., conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică, dacă este cazul.

Subscrisa, mandatară a vânzătoarei, prin reprezentant, declar că nu sunt în situație de dizolvare și/sau de lichidare voluntară sau judiciară, nu am intrat și nu intru sub incidența Legii nr. 85/2014 privind procedura de prevenire a insolvenței și de insolvență și nici nu mă aflu în vreo situație de preinsolvență, insolvență sau faliment care ar putea genera aplicarea Legii nr. 85/2014.

VI. Rezoluțiunea contractului:

Art. 21. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 22. În caz de rezoluțiune a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Codul Civil.

VII. Notificări între părți:

Art. 23. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă 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. Dacă confirmarea se transmite prin fax/email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Partea a căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 30 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. Forța majoră:

Art. 24. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. Litigii:

Art. 25. 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 competente potrivit prevederilor Codului de Procedură Civilă.

X. Dispozitii finale:

Art. 26. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului, pentru recuperarea de la cumpărător a oricaror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 27. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună-credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art. 28. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Încheiat azi,, în 4 exemplare.

Vânzător,

Cumpărător,

**Societatea
Apă Termic Transport S.A.
Director general,**

Director economic,

Șef Sector Administrare Locuințe,

Consilier juridic,

CONTRACT DE VÂNZARE

(cu plata în rate)

Nr. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, respectiv Municipiul Sighișoara, cu sediul în Sighișoara, str. Muzeului, nr. 7, județul Mureș, prin Societatea Apă Termic Transport S.A., cu sediul în Albești, str. Calea Baraților, Nr. 11, jud. Mureș, având cod fiscal RO 1225869, înscrisă la O.R.C. Mureș sub nr. J26/229/30.03.1998, telefon 0625- 774993 și fax 0265-772487, reprezentată prin director general - Doralina Muntean, în calitate de mandatar conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. _____, în vederea vânzării imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

și

2. _____, domiciliat în Sighișoara, str. _____, nr. ____, ap. ____, jud. Mureș, CNP _____, CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, titular al Contractului de închiriere nr. _____ din data de _____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. din privind aprobarea vânzării de către societatea Apă Termic Transport S.A. a locuinței situate în Municipiul Sighișoara, str., nr., județul Mureș,

au convenit încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului

Art.1. Societatea Apă Termic Transport S.A. vinde și cumpără locuința situată în Municipiul Sighișoara, str. nr., ap....., înscrisă în CF. nr., nr. top./nr. cadastral

Art.2. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. din și este compusă din camere de locuit cu o suprafață utilă de mp.

Art.3. Odată cu locuința se vând și următoarele dependințe: bucătărie mp., baie mp. etc.

Art.4. Dreptul de proprietate asupra terenului aferent va putea fi dobândit ulterior, conform legislației în vigoare.

Art.5. Dreptul de proprietate asupra locuinței mai sus menționată se transferă la cumpărător la data semnării contractului de vânzare, cu condiția înscrierii ipotecii în Cartea Funciară.

III. Prețul contractului

Art.6. (1) Valoarea locuinței, situate în Sighișoara str. nr., ap..... este de lei, conform Raportului de evaluare nr.

(2) La data încheierii contractului se va achită un avans:

de minimum 30% din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 de ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

de minimum 10% din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 20 de ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, în cazul tinerilor căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani

(3) Prin tineri căsătoriți se înțelege situația în care nici unul dintre soți nu a depășit vârsta de 30 de ani la data exprimării opțiunii de cumpărare, iar prin persoane trecute de 60 de ani se au în vedere numai titularii contractelor de închiriere care au împlinit aceasta vârstă înainte de data când pot opta, potrivit legii, pentru cumpărarea cu plata în rate a locuințelor în care locuiesc.

Art.7. Prețul locuinței, în cuantum de _____ lei, se va achita astfel:

a. Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat **avans preț de vânzare al locuinței**, în sumă de _____ lei (minimum prevăzut la art. 6) prin virament bancar în contul VÂNZĂTORULUI, societății Apă Termic Transport S.A., cont cu cod IBAN RO42RNCB0191015637710002, deschis la B.C.R. S.A.;

b. Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat **comisionul** în sumă de ____ lei, prin virament bancar în contul VÂNZĂTORULUI, societății Apă Termic Transport S.A., cont cu cod IBAN RO42RNCB0191015637710002, deschis la B.C.R. S.A.;

c. **Diferența de plată la prețul locuinței**, din care s-a scăzut avansul și comisionul, în suma de _____ lei, se achită în **rate lunare**, pe o perioadă de _____ ani, **plus dobânda**.

Art. 8. (1) Ratele lunare cuprind o dobândă care reprezintă jumătate din dobânda de referință stabilită anual de B.N.R.

Astfel: Rata curentă lei + dobândă curentă lei = lei

(2) Rata dobânzii de referință se va recalcula lunar, în funcție de dobânda de referință stabilită de B.N.R.

Art. 9. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul societății societății Apă Termic Transport S. A. sau la caseria societății Apă Termic Transport S. A., conform scadențarului, anexă la prezentul contract.

Art. 10. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al societății Apă Termic Transport S.A. Dacă data scadenței plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, părțile vor considera ziua scadenței ca fiind prima zi lucrătoare după respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 11. În cazul în care **CUMPĂRĂTORIUL** înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art. 12. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 7. lit. a și b. o vor constitui documentele de plată — ordinul/ele vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

Art. 13. Cumpărătorul se obligă să plătească diferența/restul de plată datorat în sumă de lei, în termen de ani, cu o dobândă de % pe an. Dobânda totală calculată la data încheierii prezentului contract este de lei și reprezintă jumătate din dobânda de referință stabilită anual de B.N.R., respectiv %

Art.14. Restul de plată în cuantum de lei, plus dobânda stabilită conform art. 8 din prezentul contract, respectiv suma totală de lei se va achita în rate lunare.

Art. 15. Dobânda se va recalcula lunar, la diferența de sumă rămasă din restul de plată, în funcție de cuantumul jumătății din dobânda de referință stabilită anual de B.N.R..

Art. 16. Neplata ratelor lunare atrage după sine majorări de întârziere egale cu cuantumul dobânzii de referință a B.N.R.

Art.17. Neplata la scadență a 6 rate atrage rezoluțiunea contractului, executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului acestuia. Executarea silită se va face în baza prezentului contract care are valoarea de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

IV. Darea - luarea în primire/riscuri:

Art.18. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă la cumpărător, la data semnării contractului de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, taxele pentru întabulare fiind suportate de către cumpărător.

Art. 19. La data vânzării, în favoarea vânzătorului se va institui o ipotecă legală până la achitarea integrală a prețului, taxele pentru întabulare sunt suportate de către cumpărător.

Art. 20. Radierea ipotecii se face **după achitarea integrală a prețului contractului**, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de societatea Apă Termic Transport S.A. în acest sens.

Art. 21. Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor **cumpărătorului**. Prezentul contract ține loc de proces - verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat **cumpărătorului** la data semnării prezentului contract.

Art. 22. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr....., eliberat de Municipiul Sighișoara.

V. Drepturile și obligațiile părților:

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:

Art. 23. Cumpărătorul declară că la data încheierii contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare pentru cumpărarea imobilului și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. Sighișoara eliberat de O.C.P.I. Mureș - B.C.P.I. Sighișoara și înțelege să cumpere imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 24. Cumpărătorul se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile Codului Civil.

Art. 25. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, cumpărătorul se obligă să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

Art. 26. Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

Art. 27. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile legate de înscrierea ipotecii în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 28. O data cu transferul dreptului de proprietate, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea vânzătorului locuinței. Conform prevederilor Legii 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.

Art. 29. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 30. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului.

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului:

Art. 31. Vânzătorul garantează cumpărătorului contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, 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. 32. Vânzătorul își dă acordul ca, după încheiere contractului, în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și în ceea ce privește înscrierea ipotecii în cartea funciară

Art. 33. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditor energetic....., conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică, dacă este cazul.

Subscrisa, mandatară a vânzătoarei, prin reprezentant, declar că nu sunt în situație de dizolvare și/sau de lichidare voluntară sau judiciară, nu am intrat și nu intru sub incidența Legii nr 85/2014 privind procedura de prevenire a insolvenței și de insolvență și nici nu mă aflu în vreo situație de preinsolvență, insolvență sau faliment care ar putea genera aplicarea Legii nr. 85/2014.

VI. Rezoluțiunea contractului:

Art. 34. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 35. În cazul rezoluțiunii contractului în condițiile art. 17 din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se, după deducerea comisionului de 1% din valoarea locuinței, în Fondul extrabugetar conform Legii nr. 112/1995 și se depun la serviciile publice descentralizate ale Ministerului Finanțelor, urmând a fi destinate exclusiv plății despăgubirilor convenite foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, în limita prevăzută de Legea nr. 112/1995.

Art. 36. În caz de rezoluțiune a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Codul Civil.

VII. Notificări între părți:

Art. 37. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă 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. Dacă confirmarea se transmite prin fax/email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 30 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. Forța majoră:

Art. 38. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. Litigii:

Art. 39. 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 competente potrivit prevederilor Codului de Procedură Civilă.

X. Dispoziții finale:

Art. 40. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului, pentru recuperarea de la cumpărător a oricaror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 41. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună-credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art. 42. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acesta din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Încheiat azi,, în 4 exemplare.

**Vânzător,
Societatea**

**Apă Termic Transport S.A.
Director general,**

Director economic,

Șef Sector Administrare Locuințe,

Consilier juridic,

Cumpărător,