



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind modificarea protocoalelor de intelegere incheiate cu antreprenorii, respectiv anexa I la HCLM 626/2008 si a antecontractelor de vanzare-cumparare incheiate cu beneficiarii, respectiv anexa 1 la HCLM 640/2008, ca urmare a reducerii preturilor locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii

Consiliul Local al Municipiului Constanta intrunit in sedinta extraordinara la data de 25.11.2009 :

Analizind expunerea de motive a d-lui Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei Buget-Finante nr.1, si Raportul Comisiei Juridice nr. 5 ;

Avand in vedere acordul antreprenorilor selectati in programul de construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii, privind reducerea pretului final al fiecarei locuinte construite cu echivalentul valoric al suprefetelor indivize aferente fiecarui apartament vandut ;

Avand in vedere acordul Promitentului Vanzator de a renunta la actualizarea pretului imobilului;

Tinandu-se cont de interesul tuturor beneficiarilor de locuintelor ieftine de a suporta un efort financiar cat mai mic in vederea achizitionarii unui imobil;

Avand in vedere interesul Primariei Municipiului Constanta, ca initiator al programului de construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii de a vinde imobilele la cel mai mic pret posibil;

Având în vedere anexa nr.1 la HCLM 626/22.10.2008 privind aprobarea Protocolului de înțelegere – cadru negociat în vederea executiei celor 18 blocuri de locuinte în cadrul Obiectivului de interes public local „Programul municipal de construire locuințe ieftine pentru tineri, destinate cumpărării și lucrări pregătitoare și tehnico-edilitare aferente”- Ansamblul Baba Novac, precum și Antecontract de vanzare cumparare - cadru, precum si anexa nr.1 la HCLM nr.640/19.11.2008 privind modificarea anexei nr.2 la HCLM 626/2008, anexa nr.5 la HCLM 406/2008 și anexa nr.2 la HCLM 229/2008, numirea Comandamentului de Management al Programului – Ansamblul de locuinte Baba Novac, aprobarea Acordului de colaborare cadru între CLM și CJC-RAJA și aprobarea schimbului etapelor III și V între SCABC VAL SRL și SC INVEST SRL.

Văzând avizul favorabil al comisiei nr.5 Juridică, precum și referatul Direcției Administratie Publica Locala nr.166182/24.11.2009;

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c, si art.115 alin.1 lit.b, din Legea 215/2001 privind Administratia Publica Locala, republicata:

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba reducerea pretului final al imobilelor, asa cum este prevazut in antecontractele de vanzare-cumparare, cu suma aferenta spatiilor comune si indivize, calculate in m.p. in antecontractele de vanzare-cumparare, dupa cum urmeaza:

- Pentru imobilele la care a fost achitata o prima plata cuprinsa intre 0-24% pana la data prezentei hotarari, pretul final va scadea cu 3.477,3 euro fara TVA. In cazul persoanelor care nu au efectuat o prima plata de minim 20%, reducerea opereaza doar in conditiile achitarii acestuia, conform art. 2 la prezenta hotarare.
- Pentru imobilele la care a fost efectuata o prima plata cuprinsa intre 25-49% pana la data prezentei hotarari, pretul final va scadea cu 3.343,3 euro fara TVA.
- Pentru imobilele la care a fost efectuata o prima plata cuprinsa intre 50-99% pana la data prezentei hotarari, pretul final va scadea cu 3.276,3 euro fara TVA.
- Pentru imobilele care au fost achitate integral pana la data prezentei hotarari, pretul final va scadea cu 3.182,5 euro fara TVA.

Reducerile pretului total al imobilelor nu opereaza de drept, in momentul intrarii in vigoare al prezentei hotarari, fiind obligatorie incheierea in acest sens a unui antecontract, sau dupa caz, act additional, conform art.2 din prezenta hotarare.

Reducerile pretului total al imobilelor sunt fixe si nu pot fi modificate prin formule de calcul, in functie de procentajul exact al avansului.

In urma reducerilor de preturi in antecontractele de vanzare cumparare se va face mentiunea ca cotele parti indivize din suprafetele comune vor fi vandute cu zero lei.

Preturile pe metru patrat stabilite conform HCLM 626/2008, raman ferme pana la data incheierii contractului final de vanzare-cumparare.

Art.2. Se modifica alin 2 al art. 5.2 din antecontractele de vanzare-cumparare, in sensul in care pretul total nu va putea suferi alte modificari decat cele prevazute in prezenta hotarare, si se inlocuieste cu:

"Cu 4 luni inainte de finalizarea constructiei, Promitentul Vanzator va solicita beneficiarilor care nu au efectuat nici o plata partiala sau celor a caror prima plata partiala nu este de minim 20 la suta, printr-o scrisoare recomandata cu confirmare de primire, o prima plata in cuantum de minim 20% din valoarea totala fara TVA a imobilului, fara modificarea pretului pe mp din antecontractul de vanzare-cumparare. Daca in termen de 3 saptamani de la data primirii solicitarii, Promitentul Cumparator nu va proceda la achitarea primei plati, aceasta va fi interpretata drept renuntare tacita la cumpararea locuintei. Pe cale de consecinta antecontractul de vanzare cumparare se va rezilia, fara alta formalitate prealabila. In urma rezilierii, ordinul de repartitie emis va fi anulat de catre Primaria Municipiului Constanta. In situatia in care Promitentul Cumparator a efectuat o prima plata, in urma rezilierii el are dreptul la restituitura acesteia. Restituitura primei plati va avea loc numai dupa ce pentru apartamentul devenit liber, noul beneficiar va plati cel putin prima plata stabilita.

Termenul de 3 saptamani este fix, neputand fi prelungit decat in cazul in care Promitentul Cumparator solicita in interiorul termenului, in scris, prelungirea acestuia din motive justificate. Prelungirea termenului nu poate depasi 10 zile.

Prin formularea « Cu patru luni inainte de finalizarea constructiei » se intelege stadiul fizic al blocurilor, astfel cum este prezentat de catre proiectantul general si avizat de consultantul tehnic. », conform anexei 4 la prezenta hotarare.

Apartamentul devenit liber va fi repartizat in termen de 5 zile urmatorului beneficiar al ordinelor de repartitie, acesta fiind stabilit de Primaria Municipiului Constanta, dupa verificarea listelor. Noul beneficiar al repartitiei va fi invitat la sediul PMC pentru a se verifica indeplinirea conditiilor pentru a putea fi beneficiarul unei locuinte ieftine. Daca noul beneficiar accepta repartitia si indeplineste conditiile, el va fi indrumat catre Promitentul Vanzator care construieste si vinde locuintele, pentru incheierea antecontractului de vanzare cumparare. Daca noul beneficiar refuza repartitia, el va da in acest sens o declaratie pe proprie raspundere in fata unui functionar al Primariei, urmand ca apartamentul se fie repartizat urmatorului de pe lista, dupa procedura stabilita anterior.

Noul beneficiar al repartitiei va cumpara apartamentul la pretul de 519 euro/mp + TVA.

In scopul accelerarii procedurilor, se va constitui prin dispozitie de primar o comisie care va analiza anticipat bonitatea si solvabilitatea urmatoarelor persoane de pe listele de repartitie. Din comisie pot face parte si reprezentanti ai constructorilor. Cu ocazia analizei, in caz de insolvabilitate, prin dispozitie de primar ordinul de repartitie poate fi anulat.

Beneficiarii care au efectuat o prima plata de cel putin 20% din valoarea totala a imobilului, sunt scutiti de efectuarea primei plati, si vor primi doar solicitarea de semnare a actului aditional privind reducerea pretului imobilului, conform art. 1 din prezenta hotarare. Beneficiarii care au efectuat o prima plata in cuantum de pana la 20%, vor fi tinuti sa achite ca prima plata doar diferenta pana la 20%. In acest caz se va aplica pretul pe metru patrat care a fost stabilit la calcularea pretului imobilului din antecontract.

Art.3. Se modifica art. 8.1. din antecontractele de vanzare-cumparare, acesta urmand sa aiba urmatorul continut :

„Contractul de vanzare cumparare va fi incheiat imediat dupa finalizarea Locuintei si a intabularii dreptului de proprietate al Promitentului Vanzator asupra acestuia, dar nu mai tarziu de 4 luni de zile de la incheierea actelor aditionale sau a antecontractelor prin care se certifica efectuarea primei plati si/sau reducerea pretului imobilului. Cele 4 luni de zile se compun din 3 luni cate mai raman de la data semnarii actelor aditionale/antecontractelor conform art.5.2 si pana la finalizarea lucrarilor, plus o luna de zile de la finalizarea lucrarilor pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare, conform art.8.4. Neincheierea Contractului de vanzare cumparare in termenul maxim stabilit anterior, din vina exclusiva a Promitentului Vanzator, va genera plata de catre acesta a unor daune interese in cuantum de 0,1% din pretul total al Imobilului pentru fiecare zi de intarziere pana la semnarea Contractului de vanzare cumparare in forma autentica, cu exceptia cazului in care va dovedi o cauza straina exoneratoare de raspundere. Cuantumul total al penalitatilor va fi dedus din Pretul total al Imobilului.”, conform anexei 1 la prezenta hotarare.

Art.4. Se aproba achizitionarea serviciului de cadastru, dezmembrare, intabulare, si suportarea taxelor aferente acestui serviciu , pentru unitatile locale din blocurile urmatoare : BN5, BN6 (SC EUCASS SRL), BN7, BN8 (S.C. Argos SA), BN12, BN13 (SC ABC VAL SRL), BN14 si BN15 (COMCM SA) din ansamblul de locuinte Baba-Novac, cu respectarea prevederilor legale privind achizitiile publice si finantele publice locale.

Art.5. Se aproba achizitionarea si montarea lifturilor pentru cele 18 blocuri ce fac parte din ansamblul de locuinte ieftine Baba-Novac, avand in vedere acordul constructorilor pentru reducerea pretului apartamentelor vandute cu echivalentul in euro a suprafetelor comune si indivize.

Art.6. Se aproba forma cadru a actelor aditionale de modificare a antecontractelor de vanzare-cumparare incheiate cu beneficiarii programului construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii, conform anexei 1 la prezenta hotarare.

Art.7. Se aproba forma cadru a actelor aditionale de modificare a protocoalelor de intelegere incheiate cu asociatii finantatori selectati conform programului de construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii, conform anexei 2 la prezenta hotarare.

Art.8. Se aproba forma cadru a antecontractelor de vanzare-cumparare care vor fi incheiate cu beneficiarii programului construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii, in cazul anularii vreunui ordin de repartitie (vezi art.2.), conform anexei 3 la prezenta hotarare.

Art.9. Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre, Direcției Administrație Publică Locală, Direcției Tehnic-Achiziții, Direcției Financiare și Serviciului Audit, antreprenorilor selectati în Program: SC ABC VAL SRL, SC INVEST S.A., SC COM CM S.A., SC ARGOS S.A., SC SHAPIR STRUCTURES SRL, SC EUCASS SRL, în vederea ducerii la îndeplinire, precum și instituției Prefectului, spre știință.

Adoptata de un numar de 25 consilieri din 27 membri

PRESEDINTELE SEDINTEI,

IBRAHIM TEMUR

Constanța

Nr. 496/25.11.2009

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

MARCELA ENACHE

ANEXA 1

ACT ADITONAL NR...../.....

la

Antecontractul de Vânzare Cumpărare

Nr. din

Prezentul Act Aditonal este incheiat azide catre si intre:

Partile:

(A)

S.C., persoana juridica romana, cu sediul in
....., inmatriculata la Registrul Comertului
sub nr., Cod Unic de Inregistrare nr., atribut fiscal RO
....., avand contul bancar in lei (RON)
....., deschis la, prin
....., in calitate de reprezentant legal,
denumita in cele ce urmeaza „**Promitent Vanzator**”

si

(B)

DI/d-na....., persoana fizica romana, cu
domiciliul in, identificat/a cu CI Seria,
Nr....., eliberata la data de de Politia,
CNP și DI/d-na..... cu
domiciliul in, identificat/a cu CI Seria,
Nr....., eliberata la data de de Politia,
CNP imputernicit prin procura nr.....din.....,
denumit/a in cele ce urmeaza „**Promitent Cumparator**”

si

(C)

Municipiul Constanta („Municipiu”), cu sediul in Constanta, Bdul Tomis, nr.51, avand
numar de identificare fiscala 4785631, persoana juridica de drept public reprezentata prin
Primar, Radu Stefan Mazare, in calitate de titular al dreptului de proprietate asupra
terenului, denumite fiecare in mod individual „**Partea**” și, in mod colectiv, „**Părțile**”.

PREAMBUL

Avand in vedere că, între Părți a fost semnat antecontractul de vanzare-cumparare nr.
..... din data de („**Antecontractul**”), antecontract ce are ca obiect

promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare a locuintei situata in Blocul, etaj, Apt. in Ansamblul rezidential Baba Novac, din municipiul Constanta, strada Baba Novac;

Avand in vedere acordul antreprenorilor selectati in programul de construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii, privind reducerea pretului final al fiecarei locuinte construite cu minim 3.182,5 de euro ;

Avand in vedere acordul Promitentului Vanzator de a renunta la actualizarea pretului imobilului;

Tinandu-se cont de interesul tuturor beneficiarilor de locuintelor ieftine de a suporta un efort financiar cat mai mic in vederea achizitionarii unui imobil;

Avand in vedere interesul Primariei Municipiului Constanta, ca initiator al programului de construire a locuintelor ieftine pentru tineri destinate cumpararii de a vinde imobilele la cel mai mic pret posibil;

Partile au convenit incheierea prezentului Act aditional la Antecontract, in conditiile si in termenii de mai jos:

Art.1. Se modifica art. 4.2, acesta urmand sa aiba urmatorul continut:

“Dupa obtinerea Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor si, inainte de semnarea Contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, documentatia cadastrala si toate formalitatile stabilite de legislatia cadastrului si a publicitatii imobiliare in vederea intabularii in Cartea Funciara a dreptului de proprietate asupra Locuinte vor fi realizate in conformitate cu prevederile HCLM...”

Art.2. Se modifica art.5.1, acesta urmand sa aiba urmatorul continut:

“Pretul total initial al imobilului, respectiv....., se reduce cu suma deAstfel, pretul total final al imobilului este deeuro ,la care se adauga TVA. Cotele parti indivize din suprafetele comune vor fi vandute cu zero lei. ”

Art.3. Se modifica alin 2 al art. 5.2, acesta urmand sa aiba urmatorul continut:

“Cu 4 luni inainte de finalizarea constructiei, Promitentul Vanzator va solicita beneficiarilor care nu au efectuat nici o plata partiala sau celor a caror prima plata partiala nu este de minim 20 la suta, printr-o scrisoare recomandata cu confirmare de primire, o prima plata in cuantum de minim 20% din valoarea totala fara TVA a imobilului, fara modificarea pretului pe mp din antecontractul de vanzare-cumparare. Daca in termen de 3 saptamani de la data primirii solicitarii, Promitentul Cumparator nu va proceda la achitarea primei plati, aceasta va fi interpretata drept renuntare tacita la cumpararea locuintei. Pe cale de consecinta antecontractul de vanzare cumparare se va rezilia, fara alta formalitate prealabila. In urma rezilierii, ordinul de repartitie emis va fi anulat de catre Primaria Municipiului Constanta.In situatia in care Promitentul Cumparator a efectuat o prima plata, in urma rezilierii el are dreptul la restituitura

acesteia. Restituirea primei plăți va avea loc numai după ce pentru apartamentul devenit liber, noul beneficiar va plăti cel puțin prima plată stabilită.

Termenul de 3 săptămâni este fix, neputând fi prelungit decât în cazul în care Promitentul Cumparator solicită în interiorul termenului, în scris, prelungirea acestuia din motive justificate. Prelungirea termenului nu poate depăși 10 zile.

Prin formularea « Cu patru luni înainte de finalizarea construcției » se înțelege stadiul fizic al al blocurilor, astfel cum este prezentat de către proiectantul general și avizat de consultantul tehnic. »

Art.4. Se modifică art.5.2., în sensul introducerii alineatului [Varianta 3], care va avea următorul conținut:

„Având în vedere plata integrală a imobilului, conform....., ținând cont de reducerea deconform HCLM nr....., Promitentul Vanzator se obligă să returneze Promitentului Cumparator suma de.....,pana la încheierea contractului final de vânzare –cumparare ”

Art.5. Se modifică art. 8.1. , acesta urmând să aibă următorul conținut :

„Contractul de vânzare cumparare va fi încheiat imediat după finalizarea Locuinței și a intabularii dreptului de proprietate al Promitentului Vanzator asupra acestuia, dar nu mai târziu de 4 luni de zile de la încheierea actelor adiționale sau a antecontractelor prin care se certifică efectuarea primei plăți și/sau reducerea pretului imobilului. Cele 4 luni de zile se compun din 3 luni câte mai rămân de la data semnării actelor adiționale/antecontractelor conform art.5.2, și până la finalizarea lucrărilor, plus o luna de zile de la finalizarea lucrărilor până la încheierea contractului de vânzare-cumparare, conform art.8.4. Neîncheierea Contractului de vânzare cumparare în termenul maxim stabilit anterior, din vina exclusivă a Promitentului Vanzator, va genera plata de către acesta a unor daune interese în cuantum de 0,1% din pretul total al Imobilului pentru fiecare zi de întârziere până la semnarea Contractului de vânzare cumparare în formă autentică, cu excepția cazului în care va dovedi o cauză străină exoneratoare de răspundere. Cuantumul total al penalităților va fi dedus din Pretul total al Imobilului.”

Art.6. Se modifică art. 8.4., acesta urmând să aibă următorul conținut:

„Neîncheierea contractului de vânzare cumparare în termen de 3 săptămâni de la intabulara de către Promitentul Vanzator a dreptului de proprietate asupra Locuinței și primirea documentelor necesare contractării unui credit, din vina promitentului cumparator, precum și cazul în care acesta, la data semnării contractului, nu mai îndeplinește condițiile de înscriere, selectare și repartizare a locuințelor ieftine pentru tineri prevăzute în HCLM 613/2007 cu modificările ulterioare, atrage după sine rezilierea antecontractului de vânzare-cumparare și anularea ordinului de repartizare emis de către primarul Municipiului Constanta în favoarea promitentului cumparator acesta nemaiaivând dreptul să achiziționeze locuința aferentă Ordinului de repartizare; în situația anularii unui ordin de repartizare, restituirea avansului plătit de Promitentul Cumparator de la Promitentul Vanzator se va recupera numai după încheierea contractului de vânzare cumparare încheiat cu următorul beneficiar de locuințe comunicat de municipiul Constanta. În

aceasta situatie, inainte de restituirea avansului, Promitentul Cumparator se obliga sa dea o declaratie in fata notarului public privind radierea din cartea funciara a prezentului antecontract; in caz contrar, Promitentului Cumparator nu-i va fi restituit avansul. Termenul de 3 saptamani este fix, neputand fi prelungit decat in cazul in care Promitentul Cumparator solicita in interiorul termenului prelungirea acestuia din motive justificate. Prelungirea termenului nu poate depasi 10 zile."

Art.7. Toate celelalte articole raman neschimbate.

Art.8. La data semnarii prezentului Act aditional, fiecare din partile semnatare declara ca prezentul Act aditional reprezinta acordul total intre parti si inlocuieste integral orice alte conventii sau intelegeri anterioare intre parti.

Acest Act Aditional a fost incheiat si semnat astazi, in patru exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte, iar unul pentru Cartea Funciara.

Promitent Vanzator

Promitent Cumparator

Municipiul Constanta

SC.....
.....

PRESEDINTE SEDINTA,

IBRAIM TEMUR

SECRETAR
MUNICIPIUL CONSTANTA

ANEXA 2

ACT ADITIONAL NR...../.....

la

PROTOCOLUL DE INTELEGERE

Nr. din

Incheiat la Constanta, astazi [*] intre:

MUNICIPIUL CONSTANTA ca persoană juridică de drept public reprezentată prin **Primar**, cu sediul în Constanța, B-dul Tomis nr. 51, telefon: 0241/708.105, fax: 0241/708.101, având certificat de înmatriculare fiscală nr.4785631, reprezentate prin **dl.Radu Ștefan Mazăre**, în calitate de **ASOCIAT PARTICIPANT**

și

SC [*], cu sediul în [*], str. [*], înregistrata la Registrul Comerțului cu nr. [*], cod unic de înregistrare R [*] atribuit în data de [*], având contul de virament nr.[*], deschis la [*], reprezentată prin dl.[*], în calitate de **ASOCIAT FINANTATOR**

PREAMBUL

Având în vedere prevederile art. 13 alin. (1) și ale art. 15 lit. c) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Având în vedere prevederile HCLM 613/2007 privind aprobarea Programului de coordonare a modalității de construire de locuințe ieftine pentru tineri destinate cumpărării, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 36 alin. (7) lit. (a) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată,

Având în vedere Hotărârea Comisiei privind selecția antreprenorilor/constructorilor blocurilor de locuințe ieftine pentru tineri, destinate vânzării – zona Baba Novac (18 blocuri P+9E, grupate în 8 cvartale/etape a câte 2 sau 3 blocuri) nr.146185/06.10.2008;

Având în vedere Protocolul de înțelegere nr.....

Partile au convenit încheierea prezentului Act aditional la Protocolul de înțelegere nr....., în condițiile și în termenii de mai jos:

Art.1. Se modifica Protocolul de înțelegere nr., în sensul introducerii art.5.1.10, acesta urmand sa aiba urmatorul continut:

“ Sa achiziționeze serviciul de cadastru, dezmembrare, intabulare, și sa suporte taxele aferente acestui serviciu, pentru unitatile locative din urmatoarele blocuri ce fac parte din ansamblul de locuințe Baba-Novac, cu respectarea prevederilor legale

privind achizițiile publice și finanțele publice locale :.....”

Art.3. Se modifică Protocolul de înțelegere nr. , în sensul introducerii art.5.1.11, acesta urmând să aibă următorul conținut:

“ Să achiziționeze și să monteze lifuri pentru toate blocurile a caror construcție cade în sarcina Asociației Finantator, având în vedere acordul acestuia pentru reducerea pretului apartamentelor vandute cu echivalentul în euro a suprafețelor comune și indivize.”

Art.2. Se abroga art. 5.2.5.

Art.3. Se modifică art. 5.2.12., acesta urmând să aibă următorul conținut :

„Incepand cu data prezentului act aditional, Asociația Finantator se obligă să vândă toate locuințele construite la prețul de 519 euro/mp, fara TVA. Pentru imobilele la care a fost achitat avans și care au beneficiat de reducerea pretului pe mp, pretul ramane cel calculat în antecontractele de vânzare-cumparare”

Art.4. Se modifică art. 10.1, acesta urmând să aibă următorul conținut :

„ Pe toata perioada de derulare a Protocolului, contribuția financiară a Asociației Finantator ramane ferma (nu se actualizează).”

Art.5. Se abroga art.10.2

Art.6. Se abroga art.10.3

Art.7. Toate celelalte articole raman neschimbate.

Art.8. La data semnării prezentului Act aditional, fiecare din partile semnatare declara ca prezentul Act aditional reprezinta acordul total între parti și înlocuiește integral orice alte convenții sau înțelegeri anterioare între parti.

ASOCIAT PARTICIPANT

ASOCIAT FINANȚATOR

MUNICIPIUL CONSTANȚA

SC [*]

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

IBRAHIM TEMUR

SECRETAR,
MARCELA ENACIU

ANEXA 3

ANTECONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Nr. din

Partile:

(A)

S.C., persoana juridica romana, cu sediul in
..... inmatriculata la Registrul Comertului sub nr.
..... Cod Unic de Inregistrare nr., atribut fiscal RO
....., avand contul bancar in lei (RON)
..... deschis la prin
..... in calitate de reprezentant legal, denumita in cele
ce urmeaza „Promitent Vanzator”

si

(B)

Dl/d-na....., persoana fizica
romana, cu domiciliul in
identificat/a cu CI Seria, Nr....., eliberata la data de
..... de Politia CNP
..... si
Dl/d-
na..... cu domiciliul in
..... identificat/a cu CI Seria,
Nr....., eliberata la data de de Politia
..... CNP, imputernicit prin
procura nr.....din....., denumit/a in cele ce urmeaza „Promitent
Cumparator”

si

(C)

Municipiul Constanța („Municipiu”), cu sediul in Constanta, Bdul Tomis, nr.51,
avand numar de identificare fiscala 4785631, persoana juridica de drept public
reprezentata prin Primar, Radu Stefan Mazăre, in calitate de titular al dreptului de
proprietate asupra terenului, denumite fiecare in mod individual „Partea” și, in
mod colectiv, „Părțile”,

PREAMBUL

Avand in vedere ca, Promitentul Vanzator a dezvoltat, impreuna cu Consiliul Local al Municipiului Constanta, pe terenul aflat in proprietatea Municipiului Constanta, un proiect imobiliar constand in edificarea unui complex rezidential ce include imobile cu apartamente avand destinatia de locuinta, in cadrul Programului „Construire locuinte ieftine pentru tineri, destinate cumpararii si LTE aferente – Ansamblul rezidential Baba Novac” („**Proiectul**”);

Avand in vedere ca, Municipiul Constanta a selectat Promitentul Cumparator in conformitate cu prevederile Anexei nr.2 la Hotararea nr.73/2008 a Consiliului Local Constanta, sens in care Promitentul Cumparator detine Ordinul de repartizare nr.....;

Avand in vedere ca, Promitentul Vanzator si Municipiul Constanta au incheiat Protocolul de intelegere nr...../..... prin care au stabilit obligatiile, precum si conditiile in care Promitentul Vanzator va construi si va vinde locuintele rezultate in urma executiei lucrarilor din cadrul Proiectului „Construire locuinte ieftine pentru tineri, destinate cumpărării și LTE aferente – Ansamblul rezidențial BABA NOVAC;

Avand in vedere ca Promitentul Vanzator si Municipiul Constanta au agreeat prin Protocolul de Intelegere vanzarea locuintelor la pretul de 519 euro/mp fara T.V.A.;

Avand in vedere ca, Promitentul Cumparator si-a manifestat intentia de a cumpara Locuinta avand caracteristicile indicate in Anexa nr.1, atasata acestui Anteccontract de vanzare-cumparare,

Partile au convenit incheierea acestui Anteccontract de Vanzare-Cumparare („**Anteccontract**”), in conditiile si in termenii de mai jos:

Art. 1. Definitii

In acest Anteccontract, termenii folositi vor avea intelesurile indicate in prezentul articol:

„**Locuinta**” inseamna **apartamentul/garsoniera**, situat **Blocul BN....., etaj....., nr.....** in Ansamblul rezidential Baba Novac, situat in municipiul Constanta, strada Baba Novac.

„**Spatii Comune aferente Teren**” inseamna spatiile comune aferente Terenului (definit mai jos) incluzand fara limitare și, daca este cazul, spatii comune aferente parcarii supraterane, infrastructura subterana si supraterana, utilitati, spatii verzi si spatii de joaca pentru copii.

„**Spatii Comune Bloc**” inseamna spatiile comune unui Bloc de locuinte.

„**Terenul**” inseamna terenul situat in strada Baba Novac, aferent spatiului perimetral al Blocului.

„**Terenul Ansamblului**” inseamna terenul aflat in proprietatea privata a Municipiului Constanta, avand o suprafata totala de 2,4 ha, conform actelor de proprietate, avand nr. cadastral, intabulat in cartea funciara nr..... conform incheierii de intabulare nr. din data emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

„**Bloc**” inseamna blocul **BN**, alcatuit din subsol tehnic, parter si 9 etaje.

Art. 2. Obiectul Antecontractului

- 2.1. Promitentul Vanzator, prin reprezentant, se obliga sa vanda Promitentului Cumparator, in mod irevocabil si neconditionat, iar Promitentul Cumparator se obliga sa achizitioneze, la pretul, termenul si in conditiile prevazute in acest Antecontract, dreptul de proprietate asupra Locuintei si dreptul de proprietate pe cote parti asupra cotei indivize din Spatiile Comune Bloc (denumite in continuare, in mod colectiv „**Imobilul**”).
- 2.2. Locuinta va deveni proprietatea exclusiva a Promitentului Cumparator dupa semnarea Contractului de vanzare-cumparare in forma autentica si dupa plata in intregime a Pretului Total al Imobilului prevazut la Art. 5.1.
- 2.3. Locuinta, a carei fisa este redata in Anexa nr.1 la acest Contract, are o suprafata totala construita de mp si este alcatuita din camere, bucatarie si grup sanitar.
- 2.4. Cota indiviza din Spatiile Comune ale Blocului este de mp.
- 2.5. Odata cu transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, Promitentul Cumparator va dobandi si un drept de folosinta asupra cotei-parti din teren corespunzatoare Locuintei, pe toata durata de existenta a Locuintei.

Art. 3. Transferul dreptului de proprietate

- 3.1. Promitentul Vanzator isi asuma obligatia sa construiasca Locuinta aferenta Proiectului in conditiile stabilite prin Protocolul de intelegere si sa ii vanda Promitentului Cumparator in conditiile stabilite prin documentul referit si prin prezentul Antecontract.
- 3.2. Dreptul de proprietate, posesia si riscurile asupra Imobilului vor fi transferate Promitentului Cumparator la data incheierii Contractului de vanzare-cumparare in forma autentica si a platii integrale a pretului.

Predarea Locuintei va avea loc in baza procesului-verbal de predare-primire incheiat intre Promitentul Vanzator si Promitentul Cumparator,

- 3.3. In conditiile in care Promitentul Cumparator isi va fi respectat toate obligatiile de plata conform art.5 de mai jos, Promitentul Vanzator va preda Promitentului Cumparator Apartamentul la data semnarii procesului-verbal prevazut la art. 3.2 de mai sus.

Art. 4. Modalitatea de dobandire a dreptului de proprietate de catre Promitentul Cumparator

- 4.1. Promitentul Vanzator va dobandi dreptul de proprietate asupra Imobilului prin construire, in baza Protocolului de Intelegere incheiat cu Municipiul Constanta, a Autorizatiei de Construire si a Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor ce va fi incheiat la finalizarea lucrarilor si dupa indeplinirea tuturor conditiilor si formalitatilor impuse de lege in acest sens.
- 4.2. Dupa obtinerea Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor si, inainte de semnarea Contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, documentatia cadastrala si toate formalitatile stabilite de legislatia cadastrului si a publicitatii imobiliare in vederea intabularii in Cartea Funciara a dreptului de proprietate asupra Locuinte vor fi realizate in conformitate cu prevederile HCLM.....
- 4.3. La data semnarii Contractului de vanzare-cumparare, Locuinta va fi individualizata prin adresa, numar postal, descriere, vecinatati, numar cadastral si inscrierea in Cartea Funciara a dreptului de proprietate in baza unei Incheieri de intabulare.

Art. 5. Pretul total al Imobilului. Modalitatea de plata

- 5.1. Pretul Total al Imobilului este de euro, la care se adauga TVA. Cotele parti indivize din suprafetele comune vor fi vandute cu zero lei.
- 5.2. Pretul Total al Imobilului se achita dupa cum urmeaza:

[Varianta 1] Un avans de% (minim 20%) din pretul total, respectiv Euro, echivalent Ron la cursul de schimb al BNR in ziua platii care va fi achitat de Promitentul Cumparator la data de, iar restul de pret in cuantum de Euro, in echivalent Ron la cursul de schimb al BNR la data platii, va fi achitat de Promitentul Cumparator la data autentificarii Contractului de vanzare cumparare;

[sau]

[Varianta 2] Plata integrala a pretului contractului, respectiv Euro, echivalent Ron la cursul de schimb practicat de BNR in ziua platii, se va efectua de Promitentul Cumparator astazi, data incheierii prezentului Anteacontract, fara

alte obligatii de plata suplimentare catre Promitentul Vanzator legate de pretul Imobilului, la data de

- 5.3. Pretul Total al Imobilului astfel cum este stipulat la art. 5.1. de mai sus se va achita de catre Promitentul Cumparator prin virament bancar in contul Promitentului Vanzator, in lei, in contul deschis la, avand nr.
- 5.4. Cheltuielile ce privesc incheierea acestui Antecontract precum si a Contractului de vanzare-cumparare vor fi suportate de catre Promitentul Cumparator.

Art. 6. Declaratii si garantii ale Promitentului Vanzator

Promitentul Vanzator declara si garanteaza urmatoarele:

- a. Va fi proprietarul exclusiv al Imobilului si acesta va fi, cel mai tarziu la data incheierii Contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, liber de orice servitute, drept de retentie, sarcina, datorie, ipoteca, interdictie de vanzare/cumparare, sechestru, drept de preferinta, servitute legala sau conventionala, sau alt drept de orice natura constituita in favoarea tertilor, cu exceptia prezentului Antecontract care va fi notat in Cartea Funciara a Locuintei;
- b. La data semnarii Contractului de vanzare cumparare, Imobilul nu va fi si nu a fost instrainat sau promis spre instrainare tertilor ca urmare a niciunui act juridic (promisiune, vanzare, schimb, donatie, etc.), nu a facut obiectul niciunui contract de inchiriere si nu a fost constituit ca aport in natura la capitalul social al niciunei societati;
- c. La data semnarii Contractului de vanzare cumparare, Imobilul nu va fi implicat in niciun litigiu, arbitraj sau procedura administrativa privind dreptul de proprietate.
- d. La data semnarii Contractului de vanzare cumparare, nu va exista nici un drept de preemtiune, conventional sau legal, constituit in favoarea vreunei terte parti cu privire la Imobil;
- e. Este o societate aflata in stare de functionare, inregistrata corespunzator, conform legislatiei din Romania si persoanele care semneaza in numele acesteia sunt imputernicite in acest sens;
- f. Executarea acestui Antecontract si respectarea conditiilor acestuia nu reprezinta o incalcare si nu va reprezenta o incalcare a niciuneia dintre obligatiile care ii revin Promitentului Vanzator prin prevederile contractelor sau a altor documente incheiate de acesta sau ale oricarei hotarari, decret sau reguli sau a oricaror altor restrictii de orice natura impuse acesteia. Promitentul Vanzator detine intreaga autoritate si calitate de a semna prezentul Antecontract si a obtinut toate aprobarile, cerute de legislatia

aplicabila, pentru a semna si executa acest Anteccontract si pentru a indeplini oricare si toate obligatiile asumate prin acesta.

Art. 7. Obligatii ale Promitentului Vanzator

Afara de obligatiile prevazute in acest Anteccontract, Promitentul Vanzator isi asuma si urmatoarele obligatii:

- 7.1. Sa garanteze, sa despagubeasca si sa nu tina raspunzator Promitentul Cumparator de orice forma de evictiune, totala sau partiala, decurgand din fapta proprie sau din fapta unui tert, in baza prevederilor art.1337 din Codul Civil si a altor prevederi relevante din legislatia romana.
- 7.2. Sa garanteze, sa despagubeasca si sa nu tina raspunzator Promitentul Cumparator pentru niciun fel de vicii ascunse ale Blocului si/sau Locuintei.
- 7.3. Dupa efectuarea dezmembrarii si pana la data incheierii Contractului de vanzare-cumparare, Promitentul Cumparator va nota in Cartea Funciara a Locuintei prezentul Anteccontract. Prin semnarea prezentului Anteccontract, Promitentul Cumparator declara ca este de acord cu dezmembrarea Imobilului din intregul bloc si identificarea acestuia printr-un numar cadastral si o carte funciara distincta.

Art. 8. SITUATII DE NEINDEPLINIRE A OBLIGATIILOR

- 8.1 Contractul de vanzare cumparare va fi incheiat imediat dupa finalizarea Locuintei si a intabularii dreptului de proprietate al Promitentului Vanzator asupra acestuia, dar nu mai tarziu de 5 luni de zile de la incheierea prezentului anteccontract. Neincheierea Contractului de vanzare cumparare in termenul maxim stabilit anterior, din vina exclusiva a Promitentului Vanzator, va genera plata de catre acesta a unor daune interese in cuantum de 0,1% din pretul total al Imobilului pentru fiecare zi de intarziere pana la semnarea Contractului de vanzare cumparare in forma autentica, cu exceptia cazului in care va dovedi o cauza straina exoneratoare de raspundere. Cuantumul total al penalitatilor va fi dedus din Pretul total al Imobilului.
- 8.2 Neincheierea procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor in termen de 18 luni calendaristice la care se adauga perioadele de intreruperi motivate, de la data procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului de catre Promitentul Vanzator, acesta din urma va suporta penalitati in cuantum de 0,05% pe zi de intarziere, aplicate la valoarea productiei nerealizate.
- 8.3 In situatia aplicarii penalitatilor de intarziere, Promitentul Vanzator se obliga sa vanda locuinta catre Promitentul Cumparator la un pret redus cu valoarea totala a penalitatilor de la art.8.2. si 8.1.

- 8.4 Neîncheierea contractului de vânzare cumparare în termen de 3 săptămâni de la intabularea de către Promitentul Vanzator a dreptului de proprietate asupra Locuintei și primirea documentelor necesare contractării unui credit, din vina promitentului cumparator, precum și cazul în care acesta, la data semnării contractului, nu mai îndeplinește condițiile de înscriere, selectare și repartizare a locuințelor ieftine pentru tineri prevăzute în HCLM 613/2007 cu modificările ulterioare, atrage după sine rezilarea antecontractului de vânzare-cumparare și anularea ordinului de repartizare emis de către primarul Municipiului Constanta în favoarea promitentului cumparator, acesta nemaiavând dreptul să achiziționeze locuința aferentă Ordinului de repartizare; în situația anularii unui ordin de repartizare, restituirea avansului plătit de Promitentul Cumparator de la Promitentul Vanzator se va recupera numai după încheierea contractului de vânzare cumparare încheiat cu următorul beneficiar de locuințe comunicat de municipiul Constanta. În această situație, înainte de restituirea avansului, Promitentul Cumparator se obligă să dea o declarație în fața notarului public privind radierea din cartea funciara a prezentului antecontract; în caz contrar, Promitentului Cumparator nu-i va fi restituit avansul. Termenul de 3 săptămâni este fix, neputând fi prelungit decât în cazul în care Promitentul Cumparator solicită în interiorul termenului prelungirea acestuia din motive justificate. Prolungirea termenului nu poate depăși 10 zile.

Art. 9. Perioada de garanție

- 9.1 Perioada de garanție a Locuintei va începe la data recepției la terminarea lucrărilor. Perioada de garanție este de 24 luni, care se calculează de la data recepției la terminarea tuturor lucrărilor până la data recepției finale.
- 9.2 În perioada de garanție, Promitentul Vanzator are obligația în urma notificării Promitentului Cumparator, de a executa de îndată toate lucrările de modificare, reconstrucție și remediere a viciilor Locuintei și a altor defecte a căror cauză este nerespectarea prevederilor legale în domeniul construcțiilor și a proiectului tehnic de execuție. Promitentul Vanzator va executa toate aceste activități pe costul său.
- 9.3 În situația în care, în perioada de garanție, Promitentul Vanzator nu execută lucrările de remediere a defectelor în urma notificării primite din partea Promitentului Cumparator, acesta din urmă are dreptul de a executa el aceste lucrări sau prin terțe persoane, dar pe costul Promitentului Vanzator.

- 9.4 Promitentul Vanzator va transmite Promitentului Cumparator garantiile de care beneficiaza potrivit prevederilor legale si contractelor incheiate cu furnizorii sai, in conditiile contractuale agreate cu acestia.

Art. 10. Documente

La data semnarii Contractului de vanzare cumparare, Promitentul Vanzator va preda Promitentului Cumparator urmatoarele documente:

- a. Autorizatia de Construire si Procesul Verbal de receptie la terminarea lucrarilor (copie certificata);
- b. Actul de Dezmembrare a intregului Bloc, prin care a fost individualizat Imobilul (copie certificata);
- c. Incheierea de intabulare a Imobilului (original);
- d. Fisa corpului de proprietate a Locuintei (original);
- e. Certificat Fiscal emis de Directia de Impozite si Taxe Locale Constanta din care rezulta ca toate taxele in legatura cu Imobilul sunt platite la zi (copie certificata);
- f. Extras de Autentificare de Carte Funciara emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara care sa ateste faptul ca Vanzatorul detine Imobilul in proprietate deplina si exclusiva si ca acesta este liber de orice sarcini sau servituti (copie certificata);
- g. Planurile Cadastrale ale Imobilului;

Art. 11. Legea aplicabila

Legea aplicabila acestui Anteccontract este legea romana. Litigiile aparute in legatura cu incheierea, interpretarea sau executarea Anteccontractului vor fi deduse spre solutionare instantelor romane de drept comun.

Art. 12. Forta majora

Nici una dintre Parti nu va fi tinuta raspunzatoare pentru neindeplinirea totala sau partiala sau pentru executarea cu intarziere a obligatiilor asumate prin acest Anteccontract, daca o astfel de neindeplinire sau executare cu intarziere a fost determinata de cazuri de forta majora. Prin caz de forta majora se intelege orice eveniment imprevizibil si inevitabil, care nu poate fi controlat de Parti, care a survenit dupa incheierea Anteccontractului si care a impiedicat total sau partial indeplinirea obligatiilor asumate, cum ar fi, dar fara a fi limitat la razboaie, rebeliuni, tulburari civile, embargo, greve, cutremure, incendii, explozii, furtuni, inundatii si alte asemenea calamitati naturale.

Art. 13. Dispozitii finale

- 13.1 Acest Anteccontract reprezinta intreaga intelegere a Partilor si va putea fi modificat doar prin act aditional semnat de ambele Parti.
- 13.2 Promitentul Cumparator declara ca a negociat in mod direct prezentul Anteccontract cu Promitentul Vanzator si a luat la cunostiinta si a inteles toate clauzele Anteccontractului, fiind de acord in intregime cu acestea.
- 13.3 Prezentul Anteccontract constituie titlu executoriu pentru orice suma devenita exigibila si neexecutata in termen de partea careia îi incumba.
- 13.4 Urmatoarele Anexe sunt asumate de Parti la incheierea Anteccontractului si fac parte integranta din acesta:

Anexa nr. 1 - Fisa imobilului.

Anexa nr. 2 - Ordinul de repartizare nr...../2008 și

Anexa nr.3 - Mentțiuni.

Acest Anteccontract a fost incheiat astazi, in patru exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte, iar unul pentru Cartea Funciara.

Promitent Vanzator

Promitent Cumparator

Municipiul Constanța

SC.....
.....
.....
.....

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,

IBRAHİM TEMUR

SECRETAR,
DIA ENACHE

Anexa 4
LA HELM 496/2009

Stadiul fizic estimat al executiei constructiei la care se vor blocurile cu 4 luni inainte de finalizarea constructiei, unde toti beneficiarii vor fi anuntati ca au obligatia sa achite prima plata in cuantum de 20% din valoarea constructiei

Nr. crt.	DENUMIREA LUCRARIII	ETAPA IV		ETAPA V		ETAPA VI		ETAPA VII	
		BLOC 14	BLOC 15	BLOC 12	BLOC 13	BLOC 5	BLOC 6	BLOC 7	BLOC 8
1.	Infrastructura	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.	Suprastructura	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.	Zidarii inchidere	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.	Pereti compartimentare	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
5.	Amenajare terasa	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6.	Tamplarie exterioara	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7.	Instalatii electrice	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
8.	Instalatii sanitare	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
9.	Instalatii termice	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
10.	Instalatii ventilatie	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

PRESEDINTE SEDINTA,

ISRAIM DIMUR



SECRETAR
ACTIUNAR
C. I. ENACHE

