

Anexa la H.C.J nr. 202/06.07.2023

Clauzele contractuale ce vor fi cuprinse în Contractele de vânzare – cumpărare ale spațiilor medicale sau conexe actului medical ce fac obiectul Capitolului III. din O.U.G. nr.68/2008

Imobilul dobândit prin contract nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de către cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical potrivit art. 10 alin. 2 din OUG nr. 68/2008.

În cazul nerespectării acestei obligații, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără vreo altă formalitate, iar bunul ce face obiectul contractului se consideră reintegrat de drept în proprietatea vânzătorului. Sumele achitate de cumpărător până la data intervenirii rezoluțiunii contractului se returnează cumpărătorului, fără dobânda aferentă acestora.

În caz de neachitare la termen a ratelor datorate, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Nivelul majorărilor de întârziere se va modifica prin legile bugetare anuale.

În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate lunare consecutive sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără vreo altă formalitate, iar bunul ce face obiectul prezentului contract se consideră reintegrat de drept în proprietatea vânzătorului. Sumele achitate de cumpărător până la data intervenirii rezoluțiunii contractului se returnează cumpărătorului fără dobânda aferentă acestora.

Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului și executarea acestuia, în caz de neplată la scadență a ratelor, vor fi suportate de cumpărător.

Până la achitarea integrală a restului de preț se instituie ipotecă asupra spațiului ce face obiectul vânzării, conform art. 13 din OUG nr. 68/2008.

Imobilul vândut se declară insesizabil prin acordul liber exprimat al părților, caracter opozabil erga omnes pentru toți creditorii prezenți și viitori ai cumpărătorului, bunul neputând fi urmărit pentru satisfacerea vreunei creanțe prezente sau viitoare (art.626, raportat la art.2329 din Noul Cod Civil).

În vederea garantării achitării restului de preț, la care se adaugă și dobânda totală, cumpărătorul constituie la data autentificării, dată la care s-a transmis dreptul de proprietate asupra spațiului medical conform procesului-verbal al Comisiei pentru vânzarea spațiilor medicale prin care s-a negociat și s-a stabilit prețul de vânzare, o ipotecă de rang I(unu) în favoarea județului Argeș asupra imobilului.

Debitorul ipotecar se obligă să nu înstrăineze imobilul adus în garanție și să nu greveze cu sarcini sau ipoteci, fără consimțământul creditorului ipotecar și este de acord ca în situația nerespectării obligațiilor contractuale din contract să se treacă la executarea silită a garanției.

Debitorul ipotecar și creditorul ipotecar, consimt la înscrierea ipoteci de RANG I (unu), a interdicției de înstrăinare și grevare, precum și a clauzei de insesizabilitate în cartea funciară.

Interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini sau ipoteci, precum și insesizabilitatea imobilului va fi pe toată perioada achitării ratelor de preț. În situația achitării integrale anticipate a prețului de vânzare-cumpărare de către cumpărător, interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini sau ipoteci, precum și clauza de insesizabilitate vor putea fi radiate din cartea funciară în condițiile art. 185 alin.7 litera c din Ordinul A.N.C.P.I. nr. 700/2014, anterior împlinirii termenului, pe baza declarației în formă autentică a vânzătorului.

În situația achitării integrale a prețului de vânzare-cumpărare de către cumpărător, clauza de insesizabilitate asupra imobilului ce face obiectul contractului nu va mai fi inserată în contract și nu va mai fi notată în cartea funciară.

Toate cheltuielile ocazionate cu autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, cu înscrierea ipotecii și a clauzei de insesizabilitate în cartea funciară sunt în sarcina cumpărătorului.

De la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare plata taxelor și impozitelor datorate către stat pentru imobilul ce face obiectul contractului vor fi în sarcina cumpărătorului.

În temeiul Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, astfel cum a fost modificată și completată, Biroul Notarului Public urmează a efectua toate formalitățile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent.

