

ANUNȚ

– dezbatere publică –

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza Unității Administrativ – Teritoriale a orașului Negrești, județul Vaslui.

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, propunem spre dezbatere publică textul complet al **proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza Unității Administrativ – Teritoriale a orașului Negrești, județul Vaslui.**

Proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Negrești, din strada N. Bălcescu, nr. 1 și publicat pe site-ul instituției – www.negresti.ro, în data de 21.04.2020, conform procesului-verbal nr. 3616/21.04.2020.

Cei interesați pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la proiectul de act normativ, la sediul Primăriei orașului Negrești – Registratură, respectiv în format electronic pe adresa de e-mail inforpnegresti@gmail.com, până pe data de **19.05.2020**.

Ședința publică în cadrul căreia va fi dezbătut proiectul de HCL sus-menționat va fi organizată în data de 02.06.2020, ora 10.00, în sala de ședință a Primăriei.

Primarul orașului Negrești,

Vasile VOICU



România
Județul Vaslui
Orașul Negrești
Consiliul local

Proiect de hotărâre nr. 37 din 02.04.2020

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza UAT Negrești

având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului orașului Negrești nr. 3143/02.04.2020 și Raportul comun al Serviciului impozite și taxe locale, fond locativ, al Biroului juridic, agricol și cadastru și al Biroului buget, contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Negrești nr. 3186 /03.04.2020;

în conformitate cu:

- art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 19 din Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008;

în temeiul art.196 și art. 354 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Adoptă prezenta,

Hotărâre:

Art. 1 (1) Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza UAT Negrești, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

(3) Se aprobă avans de 15% din valoarea de vânzare a locuinței.

(4) O dată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții, instalații, pecum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

(5) O dată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

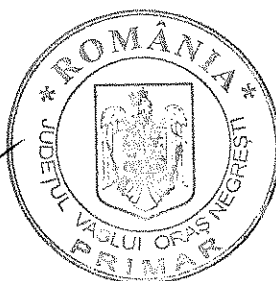
Art. 2 – Contractele de vânzare-cumpărare se vor încheia în formă autentică, cumpărătorul având obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3 – Se împuternicește Primarul orașului Negrești să semneze contractele de vânzare-cumpărare având ca obiect locuințele construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul impozite și taxe locale, fond locativ, Biroul juridic, agricol și cadastru și Biroul buget, contabilitate.

Negrești, ____ aprilie 2020

Inițiator,
Primarul orașului
Vasile VOICU



Avizat,
Secretar general,
Felicia FAUR



**REGULAMENTULUI DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PENTRU TINERI
PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
AFLATE PE RAZA UAT NEGREȘTI**

CAPITOLUL I: SCOP SI DEFINIȚII

Art.1. Termeni și expresii

1.1. În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Amortizare (A) - Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform legislației în vigoare.

Comision (C) - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primăria orașului Negrești.

Data punerii în funcțiune - data încheierii Protocolului de Predare Primire între UAT Negrești în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Preț de vânzare al locuinței (P_{VL}) - valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.

Solicitant - persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor ANL (S_f) - suprafața aferentă la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.

Valoare de inventar (V_{INV}) - valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) - rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe $m^2(V_i)$ cu suprafața construită efectivă (S_{CE}), inclusiv cotele indivize (CI), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.

Valoarea de înlocuire (Vi/MP) - valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Venit mediu net pe membru de familie - venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.

Art.2. Dispoziții Generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL

2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- Legea nr. 227/2007, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006.
- Ordinul nr. 2097/2019 privind stabilirea valorii de înlocuire a locuințelor ANL

CAPITOLUL II: PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere valabile la data formulării cererii și numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în **Anexa nr. 1** respectiv **Anexa nr. 2** la prezentul Regulament.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții:

- titularul contractului de închiriere precum și soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

3.5. Prețul locuinței se poate achita:

- integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

- cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.6. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la pct 3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

3.9. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

3.10. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.11. În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 100%;

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie.

3.12. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se aprobă de către Consiliul Local și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. 3.12.(1) se ponderează cu un coeficient de 0,91, determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formulă:

$$V_{VL} = (V_{i/MP} \times S_{CE} - A) \times 0,91$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_p$$

Unde: S_{CE} = suprafața construită efectiv

A = Amortizarea

S_{CL} = suprafața construită a locuinței

C_p = cote părți indivize comune (uz comun)

0,91 = coeficientul de pondere stabilit conform Legii 315/2001.

V_{VL} = valoarea de vânzare

$V_{i/MP}$ = valoarea de înlocuire/mp

3.12. În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței V_{VL} calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL

3.13. Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

$$P_{VL} = V_{VL} + C$$

$$C = V_{VL} \times 1\%$$

unde C = comision

P_{VL} = preț de vânzare a locuinței

V_{VL} = valoarea de vânzare a locuinței

3.14. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către orașul Negrești ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare
- de valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.15. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

3.16. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

3.17. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.18. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 aprobată și modificată prin Legea nr. 227/2007 care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

3.19. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.4. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL

4.1.(1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în **Anexele nr.1 și 2** la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (**C_{PT}**)

$$C_{PT} = S_T \times \text{Sul}/\text{Sua}$$

unde

S_T = suprafața totală de lucru

Sul = suprafața utilă a locuinței

Sua = Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 5. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. Deasemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor

achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale, „Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului” deschis pe seama orașului Negrești care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al orașului Negrești.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei orașului Negrești.

5.5. După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, proprietarii au obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociației de proprietari în clădirile în care sunt situate locuințele vândute.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

6.1. Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele ANL” Primăria orașului Negrești, prin Biroul juridic, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

7.1. Primăria orașului Negrești va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe ANL, sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea 152/1998 republicată și actualizată.

7.2. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin (3) și ale art. 10 din Legea 152/1998, republicată și actualizată, sunt lovite de nulitate absolută.

7.3. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7 pct 7.3, respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectului județului Vaslui.

7.4. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitant sub formă de document scris.

7.5. Orice document scris va trebui înregistrat de solicitant la registratura Primăriei oraşului Negreşti, str. Nicolae Bălcescu, nr. 1. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată şi şampilată în cazul expedierii prin poştă, respectiv documentaţia şampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituţiei.

7.6. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

7.7. Contractele cadru sus menţionate vor putea fi adaptate şi modificate de către Primăria oraşului Negreşti, raportat la particularităţile fiecărei vânzări, în condiţiile prevederilor legale în vigoare.

7.8. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de Vânzare pentru locuinţa ANL - cu plata în rate

Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuinţa ANL - cu plata integrală.

Anexa nr. 3 – Cerere de cumpărare locuinţe ANL

MODEL

Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL - cu plata în rate

Nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Orașul Negrești; cu adresa administrativă, str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, jud. Vaslui, Cod fiscal 13407333, reprezentat de către primar

în calitate de VÂNZĂTOR

2. Dl./D-nacăsătorit (a) cudomiciliat(a),
str., nr....., bl....., ap....., jud. Vaslui,
CNP....., CI seria..... nr..... eliberat de....., la data
de....., titular al Contractului de Închiriere nr.din, eliberat
de....., în calitate de CUMPĂRĂTOR,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situate în

Art.2. Locuința ANL, imobil înscris în Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat în Orașul Negrești, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Vaslui, proprietatea privată a Statului Roman, este compus dincameră/e și dependințe, din care :

- suprafața construită efectiv este de.....mp, plus
- cotele părți comune aferente, având suprafața construită de mp;

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la Art. 2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin :

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr./.....

Art.5. Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător numai după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

Art.6. Vânzătorul, prin reprezentant, va declara că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. conform căruia imobilul este clasificat în clasa energeticăiar cumpărătorul, declară că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.7. Prețul de vânzare al apartamentului este de inclusiv TVA conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. și calculate conform adresei nr

Prețul include și comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, conform art. 10 alin 2, lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Prețul de (inclusiv T.V.A.) reprezintă:

Avans, minim 15% de lei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare de lei, achitat prin transfer bancar, cu Ordin de Plată nr. în contul deschis la

Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al orașului Negrești nr, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. :**lei, reprezentând produsul dintre valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusive cotele indivize, în cuantum de lei diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de lei, și coeficientul de 0,91 aferent;

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

Art.7.1. Ratele cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(a) Până la achitarea valorii de vânzare, locuința, rămâne în administrarea orașului Negrești, respectiv data la care operează transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestuia.

(b) Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere în cuantum de 2% din cuantumul

obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(c) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește pentru perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

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

(e) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

(f) În cazul rezilierii contractului în temeiul lit. e), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.8. Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Predarea-preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe bază de proces verbal încheiat între vânzător și cumpărător, la data achitării integrale a valorii de vânzare.

Transferul dreptului de proprietate se va efectua prin procesul verbal de predare-primire a dreptului de proprietate și intră în sarcina cumpărătorului să finalizeze procedurile de publicitate imobiliară.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, în cotă –parte de % (mai puțin adăpostul ALA) conform prevederilor legale în vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia pe durata existenței clădirii, în suprafață de/ în conformitate cu prevederile legale în materie.

V.GARANȚII

Art.9.1.Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, acesta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.9.2. Cheltuielile de întreținere sunt achitate obligatoriu la zi.

Art.9.3. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor special sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, nici un terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.9.4. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Art.9.5. Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art.9.6. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente privind această procedură necesare sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

a. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.13. Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natura, locuința ANL – apartamentul nr..... din blocul situat în Orașul Negrești str....., nr....., jud. Vaslui compus din camere și

dependințe cu o suprafață construită de..... mp, înscris în CF....., cu nr. topo.....,

Vânzătorul, prin reprezentant, declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

b.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.11.1. Cumpărătorul este obligat să nu înstrăineze imobilul pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate.

Art.11.2. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii, excepție fiind situația în care locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare, acestea operând după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului, clauză cu care cumpărătorul se declară în mod expres de acord.

Art.11.2.1. Interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la transmiterea proprietății se înscrie în Cartea Funciară, potrivit Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Art.11.3. Cumpărătorul se obligă și se declară de acord în mod expres să continue raporturile de administrare cu vânzătorul imobilului, până la data transferului de proprietate și schimbării rolului fiscal pe numele acestuia.

Art.11.4. Cumpărătorul se obligă să permită furnizorilor de utilități, accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

Art.11.5. Cumpărătorul se obligă să înregistreze prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 de zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

Art.11.6. Cumpărătorul se obligă să se înscrie ca proprietar deplin în Cartea Funciară a imobilului doar în momentul când va fi achitat integral obligația de plată a valorii de vânzare.

Art.11.7. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art.11.8. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Art.11.9. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscal revine în totalitate cumpărătorului, inclusive pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

VII. INTERDICȚII

Art.12. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art.13. Vânzarea locuinței ANL se poate face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.14. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (ANL) destinate închirierii.

Art.15. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.16.Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.17. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art.18. În cazul desființării contractului în condițiile art. 17 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.19. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 Cod Civil.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.20. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI.LITIGII

Art.21. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.22.Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.23.Prezentul contract a fost tehnoredactat în 6 exemplare în limba română.

Prezentul contract a fost autentificat în 6 exemplare, în limba română la Biroul
Notarial....., cu sediul în.....,
str....., județul Vaslui.

**VÂNZĂTOR ,
ORAȘUL NEGREȘTI
PRIMAR**

CUMPĂRĂTOR,

Compartimentul Juridic

Biroul Buget, contabilitate

MODEL
CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe ANL – cu plata integrală
Nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Orașul Negrești; cu adresa administrativă, str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, jud. Vaslui, Cod fiscal 13407333, reprezentat de către primar

în calitate de VÂNZĂTOR

2. Dl./D-nacăsătorit (a) cudomiciliat(a), str.
....., nr....., bl....., ap....., jud. Vaslui,
CNP....., CI seria..... nr..... eliberat
de....., la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr.
.....din, eliberat de....., în calitate de CUMPĂRĂTOR,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situate în

Art.2. Locuința ANL, imobil înscris în Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat în Orașul Negrești, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Vaslui, proprietatea privată a Statului Roman, este compus dincameră/e și dependințe, din care :

- suprafața construită efectiv este de.....mp. Plus;
- cotele părți comune aferente, având suprafața construită de mp;

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la Art. 2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin :

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. /

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5. (1) Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisă la Art. 2 este delei, inclusiv TVA. La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

(2) Prețul de vânzare a locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată, respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr...../.....,

Art. 6. (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul final de vânzare al locuinței ANL, în suma de lei, la data semnării prezentului contract.

(2) plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua, în baza facturii fiscale emisă de vânzător, astfel :

- În numerar la casieria din cadrul Primăriei orașului Negrești
sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, nr. deschis la Trezoreria Negrești

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 7. Predarea spațiului se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art.8.(1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului mai sus menționat, se transfera de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art. 2.

Art. 9. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANȚII

Art.10. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.11. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art. 2, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.12. (1) În cazul în care plata prețului prevăzut la art. 6 se efectuează prin virament bancar, la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietățile imobiliare identificate la art. 2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului. Astfel, cumpărătorul se obligă să înscrie, pe cheltuiala proprie, ipoteca de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în cartea Funciară..... sub nr. topografic..... în favoarea Statului Român și sau Orașul Negrești ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în contul vânzătorului.

(2) În cazul în care, plata prețului prevăzut la art. 5 și/sau art. 6 se efectuează prin virament bancar iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să verifice/ confirme/ notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract :

- returnarea/existența sumelor în contul personal;
- rezoluțiunea prezentului contract;
- restabilirea situației inițiale.

(3)În situația prevăzută la art. 13 alin. (2), cumpărătorul se obligă :

- să suporte costurile privind :
 1. radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în Cartea Funciară, sub nr. înscrisă în favoarea Statului Român și/sau Orașul Negrești;
 2. înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român și/sau Orașul Negrești în Cartea Funciară sub nr.....;
- să achite chirie pentru proprietatea imobiliară identificată la Art. 1. Conform clauzelor Contractului de Închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

(4)Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreeat de părți, iar spezele vânzării cad în sarcina cumpărătorului, așa cum prevăd dispozițiile art. 1666 alin. 1 C civ.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

a. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.13. Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natura, locuința ANL – apartamentul nr..... din blocul situat în Orașul Negrești str....., nr....., jud. Vaslui compus din camere și

dependințe cu o suprafață construită de..... mp, înscris în CF....., cu nr. topo.....,

Vânzătorul, prin reprezentant, declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

b. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.14.Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.15.Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.16.Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 5, art. 6 din prezentul contract.

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

Art.18.Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.19.Cumpărătorul se obligă să depună dovadă venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.20.Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și dreptului rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.21. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele

și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.22. Vânzarea locuinței ANL se poate face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.23. Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.24. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (ANL) destinate închirierii.

Art.25. Cumpărătorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casa de vacanță și să nu fie beneficiar al Legii nr. 15/2003.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv :

- a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;
- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor – părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă

minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- d) c-1) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.27. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.28.Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.29.Prezentul contract a fost tehnoredactat în 6 exemplare în limba română.

Prezentul contract a fost autentificat în 6 exemplare, în limba română la Biroul

Notarial....., cu sediul în.....,
str....., județul Vaslui.

VÂNZĂTOR ,
ORAȘUL NEGREȘTI
PRIMAR

CUMPĂRĂTOR,

Compartimentul Juridic

Biroul Buget, contabilitate

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

Subsemnatul _____ domiciliat(ă) în orașul _____, strada _____, bloc _____, scară _____, ap. _____ în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____ din data de _____ valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată în orașul Negrești, strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, compusă din _____ camere.

Locuința se va cumpăra cu :

- plata integrală ☐

-plata în rate prin primărie ☐

Telefon de contact _____

Atasez următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.
3. Adeverințe de la furnizorii de utilități din care să rezulte că este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi-în original.
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor-în copie xerox.
5. Certificate de naștere a copiilor minori-în copie xerox.
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz-în copie xerox.
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox.
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că:
 - nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- nu dețin la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat în ultimele 12 luni în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei, menționați în contract. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice.

11. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.

12. Alte acte, după caz, pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

Data _____

SEMNĂTURA _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI NEGREȘTI

România
Județul Vaslui
Primăria orașului Negrești
Serviciul impozite și taxe locale, fond locativ
Biroul juridic, agricol și cadastru
Biroul buget, contabilitate

Nr. 3186/03.04.2020

Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a
locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe
aflate pe raza UAT Negrești

Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza UAT Negrești are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al orașului Negrești, vânzarea efectuându-se de către UAT Negrești, în calitate de administrator al locuințelor.

Regimul juridic al locuințelor ANL este reglementat de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare și respectiv Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998; astfel, în conformitate cu prevederile art. 8, alin. (2) din legea nr. 152/1998 *„Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului. Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate.”*

Potrivit art. 10, din Legea nr. 152/1998 *„(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.....*

(2) d) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.....

d¹) în situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor lit. d¹), este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13).”

De asemenea, art. 10, alin. 1¹ din Legea nr. 152/1998 prevede că autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile chiriașilor de vânzare a locuințelor ANL, stabilirea valorilor de vânzare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară fiind de competența Consiliilor Locale din raza administrativ teritorială în care sunt amplasate locuințele din blocurile de tip ANL.

Prin normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998 au fost detaliate tehnic operațiunile necesare privind procedura de vânzare-cumpărare cu plata integrală

și cu plata în rate a locuințelor de tip ANL, modul de calcul al valorii și destinația sumelor încasate ca urmare a transferului dreptului de proprietate asupra acestor imobile.

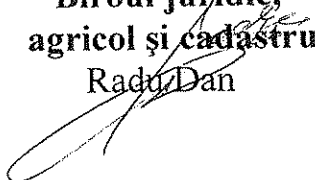
Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație va fi supus spre aprobarea Consiliului Local al orașului Negrești.

3 aprilie 2020

**Biroul buget,
contabilitate,**
Gugeanu Lenuța



**Biroul juridic,
agricol și cadastru,**
Radu Dan



**Serviciul itx,
fond locativ,**
Gologan Alina

