

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 5
din 25 ianuarie 2018

Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud și Raportul de specialitate la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.;

- Luând act de avizul favorabil al Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură și al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, taxe și impozite, servicii publice al Consiliului Local al Municipiului Adjud.

În conformitate cu:

- prevederile art.10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificări și completări;

- prevederile art.19² din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, modificată și completată;

- prevederile art.14 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor;

- prevederile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.1, alin.2, lit.d, raportat la alin.6, lit. a, pct.17, art. 45 alin. (1), art.117, lit. a din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Adjud, să semneze contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

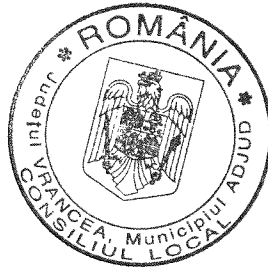
Art. 3. Începând cu data prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 152/27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., Hotărârea Consiliului Local nr. 128/24.08.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr. 152/27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și Hotărârea Consiliului Local nr. 149/28.09.2017 privind completarea Hotărârea Consiliului Local nr. 152/27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L..

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați și Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate de către Serviciul administrație

publică locală și va fi adusă la îndeplinire de primarul municipiului prin serviciile subordonate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier,
Roșu Adrian**



CONTRASEMNEAZĂ

**Secretar,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva**



**REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L.**

CAPITOLUL I: SCOP ȘI 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 A.N.L. până la data vânzării.
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 Municipiului Adjud.
Data punerii în funcțiune	Data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe.
Locuințe A.N.L.	Locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
Preț de vânzare al locuinței (P_{VL})	Este compus din 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 A.N.L. (St)	Suprafață - amprenta 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 administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe.
Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL1})	Rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe m ² (V_i) cu suprafața construită efectivă (S_{ce}), inclusiv cotele indivize (G), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.
Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2})	Valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L..
Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL})	În situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar, iar în situația

	care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire;
Valoarea de înlocuire ($V_{i/Mp}$)	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. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea 1, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea 1, a următorului ordin.
Venit mediu brut pe membru de familie	Venitul mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor brute 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 A.N.L. o reprezintă:

- o Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- o Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- o Hotărârea Guvernului nr. 251 din 6 aprilie 2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR

A.N.L.

Art.3. Vânzarea locuințelor A.N.L.

3.1. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), 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 numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru

Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Vânzarea locuințelor A.N.L. 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 obligatorii:

- titularul 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 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;
- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, 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, sau în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

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 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.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. 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. În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.9. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea

achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.10. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. 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 80%;
- 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.

3.11. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Primăria municipiul Adjud, și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, 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.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formula:

$$VVL1 = (V_i/MP * SCE - A) * q$$

$$SCE = SCL + CI$$

unde:

V imp - Valoarea de înlocuire per metru pătrat;

A - amortizarea;

SCE — suprafața construită efectiv;

SCL- suprafața construită a locuinței;

CI-cotele indivize;

q - coeficient de ponderare (0,93 pentru Municipiul Adjud)

3.12. Prețul de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formula:

$$P \text{ f } VL = VVL + C$$

$$C = VVL \times 1\%$$

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

3.14. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

3.15. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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 data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.16. 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 Ordonanței de urgență a Guvernului 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. Instituțiile de credit sau, după caz, statul roman, prin organele competente 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.

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

3.18. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

3. 19. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

Art.4. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor A.N.L.

4.1. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. 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}) se determină după următoarea formula:

$$C_{PT} = S_T * S_{UL}/S_{UA}$$

S_T – suprafața totală de teren

S_{UL} – suprafața utilă a locuinței

S_{UA} – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

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

4.3. 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, conform prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 5. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, 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 A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale «Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului», deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Adjud care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor în contul Primăriei Municipiului Adjud deschis la Trezoreria Adjud pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. 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 Adjud.

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Adjud.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele A.N.L." , Primăria Municipiului Adjud, prin compartimentele de specialitate, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

7.1. Primăria Municipiului Adjud va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

7.2. Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Adjud va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Adjud, Situația privind Contractele de Vânzare - Cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

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

privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

7.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art.7, pct. 7.4. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

7.5. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăria Municipiului Adjud, Str. Stadionului nr. 2, județul Vrancea. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

7.8. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr.1 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

Anexa nr.2 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

Anexa nr.3 – Cerere cumpărare locuință cu plata integrală;

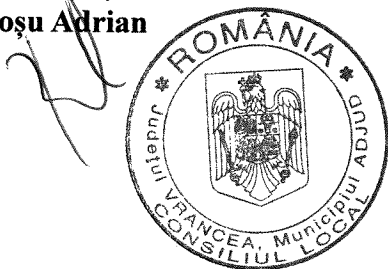
Anexa nr.4 - Cerere cumpărare locuință cu plata în rate;

Anexa nr.5 - Acte necesare cumpărării locuințelor pentru tineri destinate închirierii.

7.9. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primăria Municipiului Adjud, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier,
Roșu Adrian**



CONTRASEMNEAZĂ

**Secretar,
Jr. Sibișan Andra Genoveva**

la "Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip A.N.L."

CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE**pentru locuințe A.N.L. (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)****I. PĂRȚILE:**

1. Statul Român, în calitate de proprietar, prin Municipiul Adjud unitate administrativ teritorială cu sediul în Adjud, Str. Stadionului nr. 2, județul Vrancea, identificat prin C.U.I. in calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, reprezentat legal prin- _____ având _____ funcția de _____ conform H.C.L. nr. / _____, în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, VÂNZĂTOR, pe de o parte;

2.

Domnul/Doamna _____, CN _____ P _____, cu domiciliul în Adjud, str. _____ nr _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap _____, județul Vrancea, posesor/posesoare al/a CI seria _____, nr. _____, în calitate de cumpărător, numit în continuare, în cuprinsul actului, CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. - apartamentul nr. _____, compus din _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp. cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, situat în Adjud, str. _____, înscris în c.f. nr. _____, nr. cadastral _____.

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren înscris în c.f. nr. _____, (nr. c.f. vechi _____, nr. top. _____), nr. cadastral _____, pe durata existenței clădirii.

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998 - republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.251/2016, astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local

nr. ____ / _____

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din: prețul locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ lei, la care nu se aplică T.VA.

Art. 5. Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ lei, la care nu se aplică T.V.A.

Art. 6. Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - republicată și actualizată respectiv Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. ____ / _____, fiind obținut prin însumarea, după caz, a următoarelor valori, astfel:

A) - Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ lei, la care nu se aplică TVA, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în valoare de _____ lei

- Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare _____ lei (_____) la care nu se aplica T.V.A..

B) - Valoarea de inventar a acesteia _____ lei, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

- Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare _____ lei (_____) la care nu se aplica T.V.A..

Art.7. (1) Prețul contractului, respectiv suma de _____ lei, s-a achitat azi, _____, data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului/din contul cumpărătorului

nr. _____ deschis la _____

(2) În cazul în care prețul contractului se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata prețului contractului se va efectua în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art. 8. (1) Plata prețului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului/se va efectua prin virament bancar din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare

autorizate, astfel:

- A) Suma de _____ lei, reprezentând prețul de vânzare al locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr.deschis la Trezoreria Adjud, CUI.....
- B) Suma de _____ lei, reprezentând comisionul prin virament bancar în contul deschis la Trezoreria Adjud, CUI
- C) (2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. DAREA - LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 9. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, azi _____, data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. _____ eliberat de Primăria Municipiului Adjud.

(2) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Obligațiile Cumpărătorului:

Art. 10. (1) La data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform art. 2 din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o

perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 10 alin. (2), locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului 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. 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.

Art. 11. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la art. 1 nu atrage radiere interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art. 12. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 1 să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 1723 și art. 2386 Cod civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art. 13. VÂNZĂTORUL își va da acordul pentru radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani, prin acte între vii, doar după cumpărarea și notarea dreptului de proprietate asupra terenului în cartea funciară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10. al. 1, al. 2 lit. b, c și g din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I.- B.C.P.I. Adjud și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 16. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 8 din prezentul contract.

Art. 17. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat 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 nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

2. Obligațiile Vânzătorului

Art. 20. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 21. VÂNZĂTORUL își dă acordul că în baza contractului de vânzare-cumpărare să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea, VÂNZĂTORUL își da acordul că în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform art. 1 din contract, pe durata existenței clădirii.

VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 22. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, al. 1, al. 2, literele b, c și g din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

Art. 23. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la Art.4 nu intra în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art. 24. În cazurile prevăzute la art. 23 și 24 din prezentul contract, imobilul reîntra în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 25. Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art. 26. 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. 27. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 28. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștala, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 29. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 30. 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.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 31. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care va autentifica prezentul contract, să-l comunice O.C.P.I- B.C.P.I. Adjud în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de intabulare.

(3) Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm

autentificarea lui.

(4) Presentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. și terenul aferent acestora stabilit prin H.C.L. nr. ___/ și autentificat de Notar Public , cu sediul în Adjud, județul Vrancea, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

reprezentat prin:

CUMPĂRĂTOR

la "Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip A.N.L."

CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE**pentru locuințe A.N.L. (cu plata în rate)****I. PĂRȚILE:**

1. Statul Român, în calitate de proprietar, prin Municipiul Adjud unitate administrativ teritorială cu sediul în Adjud, Str. Stadionului nr. 2, județul Vrancea, identificat prin C.U.I. în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, reprezentat legal prin _____ având _____ funcția de _____ conform H.C.L. nr. / , în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, VÂNZĂTOR , pe de o parte;

2. _____, CNP _____, cu domiciliul în Adjud, str. _____, județul Vrancea, posesor/posesoare al/a CI seria __, nr. _____, în calitate de cumpărător, în continuare, în cuprinsul actului, CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. - apartamentul nr. _____, compus din _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp. cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp.: - , situat în Adjud, str. _____, înscris în c.f. nr. _____, nr. cadastral _____

Art. 2. Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, 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 Noul Cod Civil.

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998 - republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin HG nr.251/2016, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 644/31.07.2014, HCL nr. _____/_____

III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din: prețul locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ lei, la care nu se aplică T.VA.

(2) Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ lei, la care nu se aplică T.V.A.

(3) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - republicată și actualizată respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. _____ / _____, fiind obținut, după caz, prin însumarea următoarelor valori, astfel:

A) - Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ lei, la care nu se aplică TVA, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în valoare de _____ lei.

- Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare _____ lei (_____) la care nu se aplica T.V.A.;

B) - Valoarea de inventar a acesteia _____ lei, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

- Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare _____ lei (_____) la care nu se aplica T.V.A..

(4) Prețul contractului, respectiv suma de _____ lei, s-a achitat azi, _____, data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului/din contul cumpărătorului nr. _____ deschis la _____

Art. 5. Prețul contractului în sumă de _____ lei, se achită astfel:

Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat avans preț de vânzare al locuinței, în sumă de _____ lei (minimum 15 % din valoarea de vânzare) în numerar/prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale - Primăria Municipiului Adjud nr. deschis la Trezoreria Adjud CUI

Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul în sumă de _____ lei, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr. _____ deschis la _____

in contul Primăriei Municipiului Adjud nr. deschis la Trezoreria Adjud CUI

Restul prețului contractului, în sumă de _____ lei, plus dobânda în sumă de _____

lei, stabilită conform art. 6 din prezentul contract, respectiv suma totală de _____ lei, se achită în rate lunare, pe o perioadă de _____ ani, conform prevederilor art.10, al. 11 din Legea nr. 152/1998 - republicată și actualizată.

Art. 6. 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 cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 7. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni. după cum urmează: prin ordin de plată în contul Primăriei Municipiului Adjud nr deschis la Trezoreria Adjud CUI, sau la casieria Primăriei Municipiului Adjud., conform scadențarului anexă la prezentul contract.

Art. 8. Nici o plata efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Primăriei Municipiului Adjud. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de Primăria Municipiului Adjud în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 9. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art. 10. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 5 lit. (a) și (b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului sau chitanțele emise de Primăria Municipiului Adjud.

IV. DAREA - LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Primăria Municipiului Adjud în acest sens.

(2) Locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare primire a

locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art. 12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr. _____ eliberat de Primăria Municipiului Adjud.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10. alin. (1), alin. (2) lit. b, c și g din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I.-B.C.P.I. Adjud și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 16. VÂNZĂTORUL își va da acordul pentru radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani, prin acte între vii, doar după cumpărarea și notarea dreptului de proprietate asupra terenului în cartea funciară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 17. (1) în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de Primăria Municipiului Adjud, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în Cartea Funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani.

Art. 18. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 4 și art. 5 din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art. 19. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 20. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art. 21. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 22. CUMPĂRĂTORUL declară ca este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art. 23. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Noul Cod Civil.

Art. 24. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Noul Cod Civil.

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului

Art. 25. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 26. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliara, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a

dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 27. Presentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, alin. 910, alin. (2), literele b, c și g din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

Art. 28. Presentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă - fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care avansul din prețul de vânzare al locuinței prevăzut la art.4. și art. 5 nu intra în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art. 29. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 30. Presentul contract se reziliază 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 CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art. 31. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 32 din prezentul contract, imobilul reîntră 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 în art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată.

Art. 32. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, 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 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 33. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 34. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 35. 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.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. 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. 37. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art. 38. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care va autentifica prezentul contract, să-l comunice O.C.P.I-B.C.P.I. Adjud, în vederea înscrierii sale în cartea funciara.

(2) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de intabulare.

(3) Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(4) Presentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. și terenul aferent acestora stabilit prin H.C.L. nr. _____ / _____ și autentificat de Notar Public _____, cu sediul în Adjud, _____, județul Vrancea, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

reprezentat prin :

CUMPĂRĂTOR

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata integrală**

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat (ă) în
_____ str. _____ bloc _____ ap. _____ în calitate de titular al
contractului de închiriere nr _____ din _____ valabil până la data de _____ vă
rog să-mi aprobați cumpărarea cu plata integrală a locuinței pentru tineri destinată
închirierii (ANL) situate în _____ str. _____ bloc _____ ap. _____ compusă
din _____ camere.

Telefon contact _____

Data _____

Semnătura _____

Domnului Primar al municipiului Adjud

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier,
Roșu Adrian**



CONTRASEMNEAZĂ

**Secretar,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva**



**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata în rate**

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat (ă) în
_____ str. _____ bloc _____ ap. _____ în calitate de titular al
contractului de închiriere nr _____ din _____ valabil până la data de _____ vă
rog să-mi aprobați cumpărarea cu plata în rate a locuinței pentru tineri destinată
închirierii (ANL) situate în _____ str. _____ bloc _____ ap. _____ compusă
din _____ camere.

Telefon contact _____

Data _____

Semnătura _____

Domnului Primar al municipiului Adjud

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier,
Roșu Adrian**



CONTRASEMNEAZĂ


**Secretar,
Jr. Sibișan Andra Genoveva**

**ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII
LOCUIŢELOR PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII**

1. Cerere tip ;
2. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare sau Declarație de venit fiscal (pentru solicitantii cu alte venituri decât cele de natură salarială) din care să rezulte venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumparare /anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru sot/sotie și ceilalți membri majori ai familiei menționați în contract;
3. Declarație notarială –pentru soț, soție și toți membrii familiei menționați în contract cu textul : « Nu dețin și nu am deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță »
4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate ;
5. Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către acești furnizori;
6. Contractul de închiriere ;
7. Fotocopii ale actelor de identitate și de stare civilă pentru soț, soție și ceilalți membri ai familiei menționați în contract.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier,
Roșu Adrian**



CONTRASEMNEAZĂ

**Secretar,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva**

