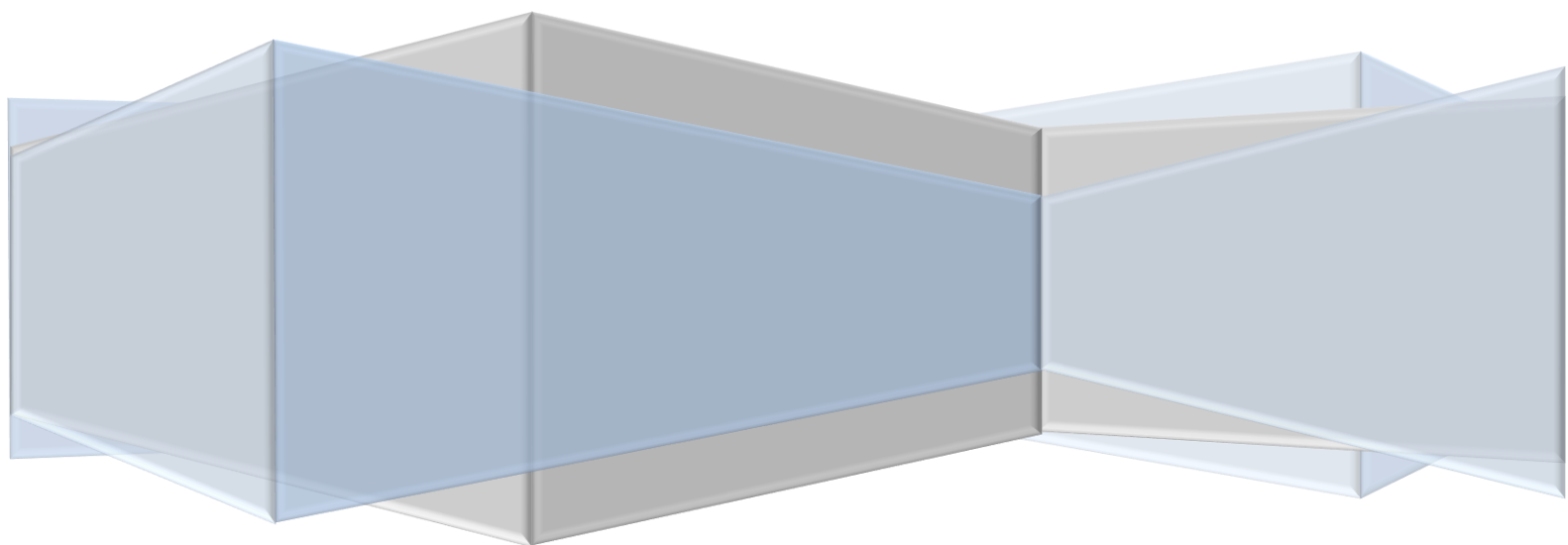




*Regulament de vânzare a locuințelor
de tip ANL aflate pe raza orașului
Avrig*



Cuprins

1. Bază legală	2
2. Dispoziții generale	3
3. Procedura de valorificare a locuințelor ANL.....	6
4. Vânzarea locuințelor cu plata în rate lunare egale	11
5. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor-părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL.....	13
6. Dispoziții tranzitorii și finale	14
Anexa nr. 1.....	17
Anexa nr. 2.....	18
Anexa nr. 3.....	20
Anexa nr. 4.....	29
Anexa nr. 5.....	38
Anexa nr. 6.....	43

1. Bază legală

1. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
2. Hotărârea nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
3. Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare;
4. Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
5. Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
6. Hotărârea nr. 77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările și completările ulterioare;
7. Hotărârea nr. 251/2016 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
8. Ordinul nr. 2097/2019 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

2. Dispoziții generale

Art. 1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL, aflate în proprietatea private Statului Român și în administrarea Consiliului Local al orașului Avrig.

Art. 2 În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- a) **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;
- b) **Administratorii locuințelor** - Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998 - 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 în care acestea sunt amplasate;
- c) **Coeficient de ponderare (q)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul orașului Avrig, localitate de rang III, cu un nr. de locuitori între 10000-30000, în conformitatea cu Legea 351/2001 cu modificările și completările ulterioare, coeficientul este 0,91;
- d) **Comision (C)** - 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;
- e) **Data punerii în funcțiune** - data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;
- f) **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

șisunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- g) Preț final de vânzare al locuinței (P_{VL})/Prețul contractului** - Este compus din valoarea de vânzare a locuinței/ valoarea actualizată de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%;
- h) Solicitant** - Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;
- i) Valoare de inventar (V_{INV})** - valoarea locuințelor înregistrată în contabilitatea autorității publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere;
- j) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1})** - reprezintă valoarea de înlocuire pe m² ($V_{I/MP}$) multiplicată 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 astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri;
- k) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2})** - reprezintă 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 normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L.;
- l) Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL})** - În situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1}) este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2}). În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1}) este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL2});
- m) Valoarea actualizată de vânzare a locuinței** - Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează de către Primăria orașului Avrig ținând cont de :
- amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
 - valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine;

- sumele rezultate din quantumul 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;

- n) Valoarea de înlocuire (Vi/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. 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 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 I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin;
- o) Venit mediu net pe membru de familie** – venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor familiei, raportat la numărul acestora;
- p) Cote indivize** - raportul dintre suprafața unui apartament și totalul suprafețelor apartamentelor din clădirea respectivă. Astfel cota indiviză/cota parte din proprietatea comună este reprezentată de cota de proprietate din proprietatea comună ce revine fiecărei proprietăți în parte;
- q) Suprafața construită desfășurată** - Suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
- r) Suprafata construită** - aria construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces.
- s) Suprafața utilă** - suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților. Suprafata utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea

cuprinde: camera de zi, dormitoare, băile, dușul, bucătăria, spațiile de depozitare și de circulație din interiorul locuinței.

- t) **Suprafață locuită** - suma suprafețelor camerelor locuite/ocupate din zona principală a clădirii.

3. Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art. 3 Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 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, din Legea nr. 152/1998 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. Modelul cererii este prevăzut în **anexa nr. 1** a prezentului regulament.

Art. 5 Actele necesare pentru cumpărarea locuințelor construite prin ANL sunt cele prevăzute în **Anexa nr.2** la prezentul regulament.

Art. 6 Cererile prevăzute la art. 4 din prezentul Regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii. În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii

contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 Vânzarea locuințelor prevăzute la art. 4 se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii, valabile la data exercitării opțiunii de cumpărare a imobilului:

- a) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- b) 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;
- c) 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;
- d) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;
- e) să nu aibă restante la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și/sau întreținere.

Art. 8 Tranzacția menționată la art. 6 va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare, prevăzut în Anexa 3, Anexa 4 și Anexa 5 ale prezentului Regulament, în funcție de caz.

Art. 9 Prețul locuinței se poate achita astfel:

- a) **integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;
- b) 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;
- c) **în rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art. 10(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale, 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.

(2) 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 și este valabil până la publicarea următorului ordin în Monitorul Oficial al României.

Prețul de vânzare al locuinței are TVA-ul inclus și se calculează după formula:

$$V_{vl1} = (V_{i/mp} * S_{ce} - A) * q$$

V_{vl1} – valoarea de vânzare a locuinței calculate în baza valorii de înlocuire;

$V_{i/mp}$ – valoarea de înlocuire medie ponderată pe metru pătrat;

$V_{i/mp}$ pentru anul 2019 este 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A

S_{ce} – suprafața construită efectiv $S_{ce} = S_{cl} + C_i$ unde S_{cl} este suprafața construită a locuinței iar C_i reprezintă cotele indivize;

A- amortizarea;

q – coeficientul de ponderare în funcție de rangul localității (0,91 pentru orașul Avrig);

(3) În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor alin. (2), 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 quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor legale.

(4) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, autoritățile locale prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision 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.

(5) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local Avrig până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

(6) Prețul final de vânzare al locuinței (prețul contractului) se calculează după formula:

$P_{vl} = V_{vl} + C$, unde C este comisionul aplicat pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare și se calculează după formula:

$$C = V_{vl} * 1\%$$

Art. 11 Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Primăria orașului Avrig ținând cont de :

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi Ordine;
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de Primăria Avrig până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către A.N.L.

Art. 12 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 român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, 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.

Art. 13 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 imobiliară cerute de lege.

Art. 14 În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuințelor, 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.

Art. 15 De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente precum și pentru reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Art. 16 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în Cartea Funciară potrivit Legii nr. 287/2009 republicată și ale Legii Cadastrului și Publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17 Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin (2) lit f) din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, se radiează la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

Art. 18 Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art. 19 În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte 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.

4. Vânzarea locuințelor cu plata în rate lunare egale

Art. 20 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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.

Art. 21 În aplicarea prevederilor art. 20 din prezentul Regulament, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 22 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la art. 20, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la art.10 alin. (4) din prezentul Regulament se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale 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 net 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 net 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 net pe economie.

Art. 23 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor art. 10 din prezentul regulament, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 24 Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzute la art. 20 din prezentul regulament, prevede următoarele:

- a) Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;

Termenul scadent de plată a ratei curente este data de 25 a fiecărei luni în curs inclusive iar dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare (sau expiră într-o zi nelucrătoare) se consideră plată efectuată la termen dacă este efectuată în ziua lucrătoare imediat următoare;

- b) În aplicarea tezei a doua a prevederilor art. 10 alin. (2²) lit. c) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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. Dacă achitarea ratei lunare se efectuează după termenul scadent al obligațiilor de plată, cumpărătorul va achita odată cu rata și majorările datorate până la data plății inclusiv. Prin neachitarea acestor majorări, la achitarea următoarei rate vor fi încasate cu prioritate majorările neachitate, urmând ca restul sumei să fie distribuită în contul ratei ;
- c) În cazul achitării parțiale la termenul scadent al obligațiilor de plată, pentru obligațiile de plată rămase neachitate vor fi aplicate majorări din ziua imediat următoare datei scadente și până la data stingerii sumei datorate inclusiv;
- d) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Primăria orașului Avrig, 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. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea obligației de plată a ratelor poate fi aprobată numai în cazul în care solicitantul are ratele lunare achitate la zi și nu înregistrează restanțe la plata taxelor pentru utilități.
- e) 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;
- f) 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 cazul neachitării consecutive a 3 (trei) rate lunare inclusiv a majorărilor aferente, cu

excepția cazului de suspendare a obligației de plată a ratelor, aprobată de Primăria orașului Avrig, contractul de vânzare cumpărare se consideră reziliat de drept în întârziere iar titularul contractului are obligația de preda locuința la data notificată;

- g) Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- h) În cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

Art. 25 În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2) lit. a) teza a doua și art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care Primăria orașului Avrig dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

Art. 26 Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, și a majorărilor de întârziere se stabilește în conformitate cu normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 27 În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, se are în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în anexa nr. 6 din prezentul regulament.

5. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor-părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL

Art. 28 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.

Art. 29 (1) 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 conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (CPT) se determină după următoarea formula: $C_{pt} = S_t * S_{ul}/S_{ua}$

S_t – suprafață totala teren

S_{ul} - suprafața utila a locuinței

S_{ua} – Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

Art. 30 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.

6. Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 31 Sumele obținute din vânzarea locuințelor se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe pentru tineri. După reținerea comisionului de 1% și, după caz, a valorii de vânzare a construcțiilor prevăzute în prezentul regulament, sumele obținute se virează de către autoritățile administrației publice locale, în termen de maximum 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu, către A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale, A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

Art. 32 Penalitățile de întârziere prevăzute la art. 32, datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Art. 33 Nerespectarea dispozițiilor prezentului capitol de către autoritățile administrației publice locale atrage răspunderea materială, disciplinară, civilă și penală, după caz, potrivit legii.

Art. 34 În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea 152/1998 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 35 Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, prevăzute, după reținerea sumei reprezentând comisionul prevăzut de 1%, se virează lunar, de către

autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.. Suma prevăzută la art. 19² alin. (8) din Norma metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, cu modificările și completările ulterioare se încasează și se constituie venituri ale bugetului local.

Art. 36 Sumele obținute din penalitățile de întârziere se virează de către autoritățile administrației publice locale, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, în condițiile legii.

Art. 37 Sumele obținute din penalitățile de întârziere prevăzute la art. 13² alin. (12¹), art. 15 alin. (27) și art. 19³ alin. (4⁴) și (6²) din Norma metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, cu modificările și completările ulterioare se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, în condițiile legii.

Art. 38 Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (5) lit. a) se virează de către autoritățile administrației publice locale, prin bugetul propriu, către Agenția Națională pentru Locuințe, în termen de maximum 30 de zile de la vânzarea acestora, și se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe, în condițiile legii.

Art. 39 În colaborare cu autoritățile administrației publice locale A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Art. 40 Eventualele diferende dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

Art. 41 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 Avrig.

Art. 42 Auditarea modului 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 realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Avrig.

Art. 43 Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de “preț de vânzare pentru locuințele ANL”, Primăria orașului Avrig va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 44 Contractele de vânzare, 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.

Art. 45 Constatarea abaterilor prevăzute la art. 46 respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectului.

Art. 46 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

Art. 47 Vânzarea fiecărei unități locative va face obiectul unei hotărâri de Consiliu local.

Art. 48 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 49 Contractele cadru anexate vor putea fi adaptate și modificate de către Primăria orașului Avrig raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Anexa nr. 1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL aflate pe raza orașului Avrig

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

Subsemnatul(a) _____ 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 Avrig, localitatea Mârșa, strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, compusă din _____ cameră/camere. Prețul locuinței va fi achitat:

- a) **integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii;
- b) **din credite contractate 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;
- c) **în rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Telefon de contact _____

Data _____

SEMNĂTURĂ _____

Anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL aflate pe raza orașului Avrig

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINTELOR ANL

Cererea de cumpărare TIP (întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Registratura Primăriei orașului Avrig, împreună cu următoarele documente:

- a. Contractul de închiriere, cu actele aditionale de prelungire pe anul în curs- copii Xerox
- b. Chitanță de achitare a chiriei la zi- copie xerox
- c. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor- în copie xerox
- d. Certificate de naștere a copiilor minori- în copie xerox
- e. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz – în copie xerox
- f. In cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare- în copie xerox
- g. 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-parți dintr-o locuință , dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri patrati, suprafața utilă minimală/persoana , prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - nu dețin 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, cu modificările și completările ulterioare;
- h. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei, menționați în contract;

- i. 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;
- j. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- k. Sau alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat în scris, pentru a i se comunica dacă este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței.

Anexa nr. 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL aflate pe raza orașului Avrig

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L. (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)
nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. **ORAȘUL AVRIG**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în orașul Avrig, str. Gh Lazăr, nr. 10, având cod de identificare fiscală nr. 4241087, prin D-nul Primar, având calitate de **VÂNZĂTOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte și

2. Dl./D-na..... căsătorit (ă) cu domiciliat (ă) în Avrig, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....,ap....., jud. Sibiu, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. VÂNZĂTORUL vinde locuința ANL – apartamentul nr._____ situată în orașul Avrig, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....jud. Sibiu, proprietatea privată a Statului Român, compusă din..... cameră/e, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de mp, suprafața utilă demp și cota de.....%, respectiv.....mp, din părțile comune aferente, înscris în C.F.nr.....Avrig, având nr.topo / cad.....

Art.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificată la Art.1, titularul contractului dobândește, pe durata existenței construcției și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente locuinței, teren în suprafață demp.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract, este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G.nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001 și a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L., aprobat prin H.C.L. nr.....din.....

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. Pretul final de vânzare a locuinței ANL, descrisă la Art.1., este delei - T.V.A. inclus.

Art.5. (1) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă delei – T.V.A.inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr...../..... și este determinat de următoarele valori: - Valoarea de vânzare a locuinței , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma delei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract; - Valoarea de vânzare a locuinței, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus; - Comision vânzător (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei.

(2) La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.6. (1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, 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 de vânzare se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare, de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art.7. (1) Plata prețului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului / din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, se va efectua prin virament bancar astfel:

- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței
- În numerar la casieria Primăriei orașului Avrig, sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Primăria orașului Avrig, cod identificare fiscală nr. 4241087, cont nr., deschis la Trezoreria Avrig
- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând comisionul vânzătorului.
- În numerar la casieria Primăriei orașului Avrig, sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Primăria Avrig, cod identificare fiscală nr. 4241087, cont nr., deschis la Trezoreria Avrig.

(2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanțe/O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISURI

Art.8. (1) Predarea de drept și de fapt a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare primire.

(2) Dreptul de proprietate cât și posesia asupra locuinței mai sus menționată, se transfera de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

(3) CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la Art.1.

(4) 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, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract..

V. GARANȚII

Art.9. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii și viciilor, conform Art. 1695 și Art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.10. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria orașului Avrig – Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.11. 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 face 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 speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este grevat de sarcini și urmăriri de orice natură și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

1. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.12.(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 cheltuială proprie, dreptul de proprietate al 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) Deasemenea, la data închirierii 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 de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 13, 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 den contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.13. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la Art. 1, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.14. 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 întabuleze 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.15. 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, cu modificările și completările ulterioare 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. Avrig 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.16. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, 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.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art.8 din prezentul contract.

Art.18. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.19. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.20. 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.21. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii , conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și un face obiectul nici unui litigiu.

Art.22. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca 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 se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acoordul ca 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 aferentă locuinței identificată la Art.1 din contract, pe durata existenței clădirii.

Art.23. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de....., certificat întocmit de auditorul energetic.....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VII. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art.24. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile Art. 8 alin.(3) și ale Art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare

Art.25. Prezentul contract se rezoluează de plin drept, fara a mai fi necesara 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 intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la Art.27 este “ Notificarea”, înscris ce va fi comunicat

Cumparatorului de catre Vânzător, în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

Art.26. În cazurile prevăzute la Art. 26 și 27 din prezentul contract, imobilul reintră 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.27. 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.28. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.29. 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.

VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.30. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia 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 oficial 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 expedită.

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

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.31. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art.32. 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 din orașul Avrig.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.33. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.34. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.35.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Avrig, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele și onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

(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) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr...../.....și autentificat de Notar Public....., cu sediul în Avrig județul Sibiu, în 4(patru) exemplare, câte 2(două) pentru fiecare parte,

Azi data autentificării

VÂNZĂTOR
PRIMAR

CUMPĂRĂTOR

ADMINISTRATOR PUBLIC

DIRECTOR ECONOMIC

ȘEF BIROU LUCRĂRI PUBLICE

AVIZAT JURIDIC

Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare locuințe ANL aflate pe teritoriul orașului Avrig

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L. (cu plata în rate) nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. ORAȘUL AVRIG, ca reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în orașul Avrig, str. Gh. Lazăr, nr.10, având cod de identificare fiscală nr. 4241087, prin D-nul Primar, având calitate de **VÂNZĂTOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte și

2. Dl./D-na.....căsătorit (ă) cu domiciliat (ă) în Avrig, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....,ap....., jud. Sibiu, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. (1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. – apartamentul nr.....situată în Avrig, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....jud. Sibiu, proprietatea privată a Statului Român, compusă din..... cameră/e, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de mp, suprafața utilă demp și cota de.....%, respectiv.....mp, din părțile comune aferente, înscris în C.F. nr.....Avrig, având nr. topo/cad.....

(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.2. Dreptul de folosință pe durata existenței clădirii, asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren în suprafață de.....mp, se dobândește odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001 și a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr.....din.....

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. (1) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., descrisă la Art.1, este delei – T.V.A inclus.

(2) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr./..... și este determinat de următoarele valori:

- a. Valoarea de vânzare a locuinței , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma delei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;
- b. Valoarea de vânzare a locuinței, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus;
- c. Valoare Comision vânzător (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei –T.V.A. inclus.

(3) La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5. Prețul final de vânzare a locuinței, respectiv suma delei, se achită astfel:

a) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de avans preț de vânzare al locuinței, suma delei (minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Primăriei orașului Avrig/prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Avrig, nr., deschis la Trezoreria Avrig, CIF 4241087.

b) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de comision, suma delei, în numerar la casieria Primăriei orașului Avrig/prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Avrig, nr., deschis la Trezoreria Avrig, CIF 4241087.

c) Soldul rămas, din prețul contractului, în sumă delei, plus dobânda în sumă delei, stabilită conform Art.6 din prezentul contract, respectiv suma totală delei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă deani, conform prevederilor art.10, alin. (2²) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 19², alin. (11) din normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

Art.6. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas 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 la scadență, termenul scadent fiind data de 25 a fiecărei luni pentru rata curentă după cum urmează : prin ordin de plată în numerar la casieria Primăriei orașului Avrig /prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Avrig, nr., deschis la Trezoreria Avrig, CIF 241087.

Art.8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului. Dacă scadența plății coincide cu o zi nelucrătoare sau cu o sărbătoare legală în România, va fi considerată ca plată efectuată în la termen plata efectuată în ziua lucrătoare imediat următoare datei scadente.

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.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/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 VÂNZĂTOR, în acest sens.

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

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat la 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 eliberat de către Direcția Fiscală a orașului Avrig.

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, cu modificările și completările ulterioare, se obligă să întocmescă 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 Avrig 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 funciară, pe cheltuială 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 întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art.16.(1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) Deasemenea, în termen de 30 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 perioada de 5 ani.

Art.17.(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.18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, 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.19. 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.20. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.21. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 din Noul Cod Civil

Art.22. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 din Noul Cod Civil.

2. Drepturile și obligațiile VÂNZĂTORULUI:

Art.23. 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 un face obiectul nici unui litigiu.

Art.24. 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 imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.25. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de....., certificat întocmit de auditorul energetic.....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, alin.1, alin.2, literele b, c și g din legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.27. Prezentul contract se rezoluționează 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 intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.28. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 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 scadenței stabilită pentru plătirea ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.d).

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.e).

(3) 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 – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit. f).

Art.29. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile Art.27 sau al Art.28, alin. (3) din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art. 10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.19, 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.31.(1) În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia 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 oficial 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 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. FORȚĂ MAJORĂ

Art.32. 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.

VIII. LITIGII

Art.33. 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 din orașul Avrig.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.34. 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.35 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.36. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.37. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.38.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Avrig, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele și onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

(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) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de către ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L. nr/....., autentificat de Notar Public....., cu sediul în Avrig, județul Sibiu, în 4 (patru) exemplare, câte 2 (două) pentru fiecare parte,

Azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

P R I M A R

DIRECTOR ECONOMIC

ȘEF BIROU LUCRĂRI PUBLICE

AVIZAT JURIDIC

Anexa nr. 5 la Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL aflate pe teritoriul orașului Avrig

PROMISIUNE BILATERALĂ (ANTECONTRACT) CADRU

DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (prin credit bancar)

nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. ORAȘUL AVRIG, reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în Avrig, str. Gh.Lazăr nr.10, având cod de identificare fiscală 4241087, prin D-nul Primar, în calitate de PROMITENT VÂNZĂTOR, 2. Dl./D-na.....casatorit (a) cudomiciliat(a) în Avrig, str....., nr....., bl....., ap....., jud.Sibiu, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de PROMITENT CUMPĂRĂTOR, s-a încheiat prezentul antecontract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Promitentul Vânzător, prin reprezentant, se obligă sa vândă și promitentul cumpărător se obligă să cumpere imobilul înscris în CF nr....., sub nr.top....., situat în Avrig, Str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Sibiu, proprietatea privată a Statului Român, compus din cameră/e și dependințe, din care :

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

Art. 2. Cota parte de teren, aferent locuinței A.N.L., în suprafață de mp, atribuindu-se în folosința cumpărătorului pe durata existenței construcției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. (1) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., descrisă la Art.1. este de lei – T.V.A. inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. aprobat prin HCL nr./..... și este determinat de următoarele valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma delei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;
- Valoarea de vânzare a locuinței, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus;
- Comision vânzător (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei.

(2) La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriși pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5. (1) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., respectiv suma delei - T.V.A.inclus, va fi achitat astfel:

- suma de lei, reprezentând avans (minim 15%), conform dispozițiilor legale privind modalitățile de accesare a creditului bancar, a fost achitată anterior semnării prezentului act, conform chitanței/facturii fiscale nr.....emisă de vânzător .
- suma delei, reprezentând cval. comision vânzător (1% din valoarea de vânzare), a fost achitată conform chitanței/ facturii fiscale nr.....emisă de vânzător.
- soldul rămas, respectiv suma delei, se va achita la data perfectării contractului de vânzare – cumpărare în forma autentică, prin credit obținut de promitentul cumpărător de la o unitate bancară din România sau din surse proprii ale acestuia.

(2) Cumpărătorul achită sumele reprezentând prețul final al locuinței A.N.L., după cum urmează:

- suma reprezentând avans, în contuldeschis la Trezoreria Avrig;
- suma reprezentând comision, în contuldeschis la Trezoreria Avrig, sau la casieria Primăriei orașului Avrig.

În cazul în care, perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul – cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară din România, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral restul de preț, noi părțile suntem de acord să desființăm prezenta promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, iar suma achitată de către promitentul-cumpărător cu titlu de avans, să se restituie de către vânzător, promitentului cumpărător, în termen de 60 de zile de la desființarea prezentei convenții.

IV. OBLIGAȚII

Art.6. Perfectarea contractului de vânzare cumpărare va avea loc până la data de _____ (60 zile), cu posibilitatea încheierii contractului în avans sau prelungirea termenului, prin act adițional, cu acordul părților. Eu, promitentul cumpărător, mă oblig să suport toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilități. Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică să preiau toate obligațiile aferente locuinței și terenului, urmând să ne asumăm întreaga răspundere pentru toate obligațiile ce decurg din calitatea de proprietar. Mie, promitentului cumpărător, mi s-a adus la cunoștință că prin semnarea contractului de vânzare cumpărare îmi voi da acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilități, la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc. Eu, promitentul cumpărător, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la interdicția de înstrăinare a locuinței, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data transferului dreptului de proprietate, cu excepția situației în care locuința constituie obiectul unor garanții reale imobiliare, în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acesteia. Eu, promitentul cumpărător și membrii familiei mele (copii și/sau alte persoane aflate în întreținere) declarăm prin prezenta, cunoscând sancțiunile prevăzute de articolul 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu deținem, nicio locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță și nu deținem, 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.

Art.7. Locuința ce se vinde este ocupată de promitentul cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art.8. (1) Vânzătorul prin reprezentant, mă oblig să obțin și să prezint la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, toată documentația necesară perfectării acestuia (inclusiv documentația cadastrală, încheierea de intabulare, certificatul de atestare fiscală aferent imobilului care face obiectul prezentei promisiuni), extrasul de carte funciară pentru autentificare cu mențiunea „liber de sarcini” urmând a se obține de biroul notarial în baza cererii depusă de vânzător.

(2) Vânzătorul prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, este liber de sarcini și servituți, nu a fost înstrăinat sub nici o formă și nu a fost promis spre vânzare vreunei alte persoane fizice, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare prevederilor Legii nr. 10/2001 sau alte litigii și nu formează obiectul vreunui litigiu judecătoresc.

(3) Vânzătorul, prin reprezentant, se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, să nu îl ipotecheze și nici să îl promită spre vânzare vreunei alte persoane fizice.

(4) Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, să preiau toate taxele și impozitele aferente imobilului ce face obiectul prezentei promisiuni și să schimb rolul fiscal pe numele subsemnatului, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art.9. (1) Subsemnatul, _____, mă oblig să cumpăr de la _____, prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra imobilului _____, descris mai sus, am achitat azi, data autentificării prezentei promisiuni, suma de _____ lei, cu titlu de avans și suma de _____ lei, cu titlul de comision, îmi asum obligația de a plăti restul de preț al vânzării așa cum s-a menționat mai sus, și mă declar întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Art.10 Schița apartamentului - este asumată de Părți, la încheierea prezentei Promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din aceasta.

Art.11. Taxele și onorariul prilejuite de autentificarea prezentei promisiuni sunt suportate de promitentul cumpărător. Subscrisele părți, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos. Redactat conform H.C.L. Avrig nr. _____ și procesat la sediul B.N.P. _____, din orașul Avrig, în 4 (patru) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris.....

PROMITENT VÂNZĂTOR
P R I M A R

PROMITENT CUMPĂRĂTOR

DIRECTOR ECONOMIC

ȘEF BIROU LUCRĂRI PUBLICE

AVIZAT JURIDIC

Anexa nr. 6 la Regulamentul de vânzare al locuințelor ANL aflate pe raza orașului Avrig

Model de calcul pentru constituirea ratelor lunare

în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor

Mod constituire rate lunare egale:

Ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%).

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

Mod constituire dobândă

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{n+1}] - (\text{dobânda anuală} + 1))}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);

Exemplu de calcul:

$$d_1 = \frac{(100.000,00 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{300-1}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 312,50 \text{ lei}$$

unde:

d_1 = dobânda de plată în prima lună.

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Exemplu de calcul:

r_1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$r_1 = R - d_1 = 514,13 - 312,50 = 201,63$ lei.

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel:

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

$RA_1 =$ valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună = $100.000,00 - 201,63 = 99.798,37$ lei

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților, astfel:

Dobânda:

$$d_2 = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{300-1}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,87 \text{ lei}$$

$$d_3 = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{300-1}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,24 \text{ lei}$$

etc. . . .

Rata efectivă:

$r_2 = R - d_2 = 514,13 - 311,87 = 202,26$ lei

$r_3 = R - d_3 = 514,13 - 311,24 = 202,89$ lei

etc. . . .

Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:

În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

- Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

2. Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{n-1}] - (\text{dobânda anuală} + 1))}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(1 + \text{dobânda anuală})^n - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d_{121} = \frac{(60.697,90 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180-1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]} / 12 = 189,67 \text{ lei}$$

$$d_{122} = \frac{(60.446,17 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180-1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]} / 12 = 188,89 \text{ lei}$$

etc. . . .

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.
n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
STOICA GHEORGHE DANIEL**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI
GRANCEA MIRCEA**