



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani

Consiliul Local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

-văzând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul municipiului Focșani privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani;

- Având în vedere Referatul de necesitate nr. 17214/19.02.2024 al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, publicitate, referatul de aprobare nr. 17245/19.02.2024 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 24726/08.03.2024;

- Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport,

- Având în vedere Legea nr. 152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 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;

- În conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c), art. 139 alin.3 lit.(g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

ART. 1 Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Cu data adoptării hotărârii de consiliu local, se abrogă H.C.L. nr. 133/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL.

ART.3 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică, compartimentelor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ**

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CAP. I. – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului Roman și în administrarea Consiliului local al Municipiului Focșani.

Art.2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 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;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3

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

1. **Locuințe construite prin A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

2. **Solicitant** – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
3. **Data recepție imobil** a locuințelor ANL –este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al Municipiului Focșani și Agenția Națională pentru Locuințe
4. **Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;**
5. **Suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului**- suprafața construită desfășurată imobil;
6. **Suprafața construită desfășurată (mp) locuință** se determinată în baza măsurătorilor cadastrale (Scdl)
7. **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)** se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl). $Vil = (Vii / Scdi) \times Scdl$
8. **Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei (V1)** reprezintă recuperarea investiției virată către ANL(Vilr), conform prevederilor art.8 alin (13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
9. **Valoarea de investiție diminuată (Vild)** -valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.
10. **Rata inflației (Ri)***, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total ($Ri = IPC \text{ total} - 100$), disponibil la adresa [web://http:statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro;](http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro;)
11. **Comision (C)**- venit la bugetul local al Municipiului Focsani, reprezentand 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
12. **Valoarea finală de vânzare a locuinței**- valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d¹ din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin. (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10 alin.2 indice 1 din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

13. Venitul familiei

- 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. (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- 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%, pentru plata ratelor în maxim 15 ani;
- 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% pentru plata ratelor în maxim 20 de ani ;
- 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, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art.19 indice 2 alin.11 punctele a-c din HG nr.962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

14. Locuinta- construcție fără teren.

CAP.II.

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN A.N.L.

Art.4

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.5

Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și /sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Art.7

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii

Art.8

Vânzarea menționată va face obiectul Contractelor de vânzare –cumparare conform modelelor-cadru prevazute în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevazute în anexa nr.5 la prezentul regulament.

Art.9

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin 3 din Legea nr.152/1998 situate în Municipiul Focșani se vând titularilor contractelor de închiriere, care la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii :

- *titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;*

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

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

Art. 10

Prețul locuinței se poate achita :

10.1 Integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

10.2 În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare ;

10.3 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

10.4 Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României ;

10.5 Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

10.6 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

10.7 Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

10.8 Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții :

- Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.
- Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

10.9 În cazul în care autoritatea publică a Municipiului Focșani dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, acesta 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 – cumpărare cu plata în rate.

10.10 În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată.

În acest caz, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea considerându-se venit la ANL.

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

10.12 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 până la reducerea perioadei de rambursat;
- b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
- c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă
- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă

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 aplicată la noua valoare rămasă de achitat.

10.13 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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.11 Valoarea de vânzare a locuinței

11.1 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

1. Data recepție imobil(lună, an)
2. Valoare de investiție imobil (Vii)
3. Suprafața construită desfășurată imobil (Scdi) (mp)
4. Suprafața construită desfășurată (mp) locuință, determinată în baza măsurătorilor cadastrale (Scdl)
5. Valoarea de investiție locuință: $Vil = (Vii/Scdi) * Scdl$
6. V1 - contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către ANL(Viltr), conform prevederilor art.8 alin (13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
7. Valoarea de investiție locuință (Vild) este valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către ANL $Vild = Vil - Viltr$
8. Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) $Ri = IPC\ total - 100$
9. Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației: $Vl = Vild * Ri / 100 + Vild$
10. Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. (2), lit. d1) din Lg. 152/1998 : $V2 = Vl * Cp$; ($Cp = 0,90$)
11. Comision (C) de 1% prevăzut la art. 10 alin. (2), lit. d) din Lg. 152/1998 ; $C = V2 * 1\%$
12. Valoare finală vânzare locuință : $Vvl = V2 + C$

11.2 Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare.

11.3 Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani și nu mai târziu de 6 luni de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 6 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG nr.962/2001, 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 eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.12

Conform art.10 alin (2⁴) și (2⁵) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.13

În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

Art.14

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

Art.15

În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar**, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata în rate**, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

Art.16

16.1 În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii, numai în cazul în care vânzarea a

fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere.

16.2 În cazul contractelor de vânzare – cumpărare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin rate între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19², alin. (17) din HG nr.962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art.17

Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8, alin (3) și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului

Art.18

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10, alin (2), lit. f) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10, alin (2), lit. f) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.19.

Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Municipiului Focșani de către Primarul Municipiului Focșani sau de o persoană împuternicită prin dispoziție.

ART.20

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani, în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art.21

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Focșani.

CAP. III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.22

În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

Art.23

Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Municipiului Focșani. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria Municipiului Focșani.

Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr.3 și 4 la regulament.

Art.24.

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITERU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
Pentru locuințele ANL**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Încheiat între subsemnatii :

Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Focșani conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, județul Vrancea, având cod fiscal _____ **reprezentat prin Primar-Cristi Valentin Misăilă** în calitate de **vânzator** și

_____ căsătorit cu _____ indentificat prin CNP _____ BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în Focșani, strada _____, nr _____ b _____ ap _____ titular al contractului de închiriere nr _____ / _____ în calitate de **cumpărător**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Municipiul Focșani, strada _____ nr _____ bl _____ ap _____ județul Vrancea, compusă din _____ camere și dependințe, cu o suprafață construită de _____ mp compusă din suprafață construită a locuinței de _____ mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de _____ mp.

Art.2

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____ mp, respectiv cota indiviza de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3

Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____, are numar cadastral _____ și este înscrisă în CF nr _____ al Municipiului Focșani.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 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;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

III. PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA :

Art.5

Pretul de vanzare al locuinței descrisă la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentând _____lei-TVA la cursul BNR de _____ leu/euro din ziua vânzării și este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____

Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că a **achitat integral prețul de vânzare** al locuinței ANL în sumă de _____ lei până la data semnării prezentului contract **în numerar** la Serviciul de taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani conform chitanței nr _____/____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr _____/_____

(2) Cumpărătorul a achitat suma de _____ lei reprezentând avans conform _____ și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de _____ în baza contractului de credit _____, prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Focșani în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciara.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu

tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngradită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de inchiriere.

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V.GARANTII

Art. 9

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10

Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr ____/____ eliberat de Primăria Municipiului Focșani, Serviciul de taxe si impozite locale.

Art. 12

- (1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. ____/____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Focșani.
- (2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, 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 proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau 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 sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 13

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr ____/____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____

Art. 14

- (1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, acesta se

rezoluează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(2) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr.....al Municipiului Focșani.

Art. 15

(1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.16

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr_____ a Municipiului Focșani a imobilului situat în _____ compusă din _____camere și dependințe, în suprafață construită de ____mp și suprafața utilă de ____mp identificat cu număr cadastral ____/____ precum și a cotei de ____% respectiv ____mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de ____mp, sunt autentificate cu nr. cadastral.....și înscrise în CF nr...../.....a municipiului Focșani.

VI.B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI :

Art.17

- (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 și art.6 din prezentul contract.
- (2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.
- (3) Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.
- (4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- (5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- (6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.
- (7) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.18

(1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract, numai în cazul în care vânzarea a fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art.10, alin. (1) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.19

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

Art.20

În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.22.

Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul în termenele stipulate la art.5 și art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.24

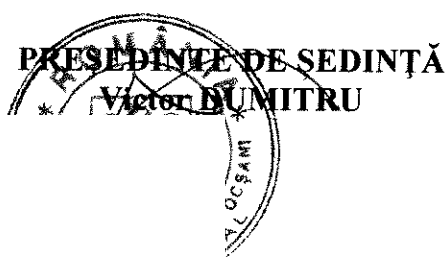
Forța majoră legal invocată și dovedită apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la _____ în 6 exemplare din care _____ exemplar pentru Cartea funciară _____ pentru vânzator și _____ pentru cumpărător.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**

CUMPĂRĂTOR,

**PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmeș GHIUȚĂ**

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
Pentru locuințele ANL cu plata în rate

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Încheiat între subsemnatii:

Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Focșani conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, județul Vrancea, având cod fiscal _____ reprezentat prin **Primar-Cristi Valentin Misăilă** în calitate de vânzător și

_____ căsătorit cu _____ indentificat prin CNP _____ BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în Focșani, strada _____, nr _____ b _____ ap _____ titular al contractului de închiriere nr _____ / _____ în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Municipiul Focșani, strada _____ nr _____ bl _____ ap _____ județul Vrancea, compusă din _____ camere și dependințe, cu o suprafață construită de _____ mp compusă din suprafață construită a locuinței de _____ mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de _____ mp.

Art.2

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____ mp, respectiv cota indiviza de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3

Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____, are numar cadastral _____ și este înscrisă în CF nr _____ al Municipiului Focșani.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

I. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ :

Art.5

Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentând _____lei-TVA la cursul BNR de _____ leu/euro din ziua vânzării și este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentului de vânzare cu completări și modificări aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____

Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de _____ lei reprezentand avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract în numerar la Serviciul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani conform chitanței nr. ____/____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr. ____/____

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de _____ lei în rate lunare egale în cuantum de _____ lei eşalonate pe o perioadă de _____ ani, în numerar la Serviciul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr. ____/____

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

(1) Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art.10 alin.2 indice 2 din Lg 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art. 9

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10

Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.____/____ eliberat de Primăria Municipiului Focșani, Serviciul de taxe și impozite locale.

Art. 12

(1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.____/____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Focșani.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, 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 proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat,

nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opțiune sau 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 sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

Art. 13

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr _____/_____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____

Art. 14

(1) În cazul în care achitarea în avans a prețului integral se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(2) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr _____ al Municipiului Focșani.

Art. 15

(1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.16

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr _____ a Municipiului Focșani a imobilului situat în _____ compusă din _____ camere și dependințe, în suprafață construită de ___ mp și suprafața utilă de ___ mp identificat cu număr cadastral ____/____ precum și a cotei de ___% respectiv ___ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de ___ mp, sunt autentificate cu nr. cadastral _____ și înscrise în CF nr _____/____ a municipiului Focșani.

VI. B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI:

Art.17

- 1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.
- 2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent;

- 3) Cumpărătorul se obligă să achite majorările și penalitățile calculate ca urmare a întârzierii înregistrate în achitarea ratelor lunare;
- 4) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.
- 5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- 6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- 7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.
- 8) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art.18

- (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract, numai în cazul în care vânzarea a fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art.10, alin. (1) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).
- (2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.
- (3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII MAJORARI SI PENALITATI

Art.19

- (1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.
- (2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

Art.20.

În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.22

În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman revin în totalitate cumpărătorului.

Art.24

Pentru recuperarea sumelor menționate la art.22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr.207/2015, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul de procedură fiscală.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.25.

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

Redactat astăzi _____ în 6 exemplare din care _____ exemplar pentru Cartea funciara _____ pentru vânzator și _____ pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

Anexa 3 la Regulament

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata integrală**

Domnule Primar,

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

Telefon contact _____

Data _____

Semnatura _____

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru
îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta
vor fi prelucrate de către Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor
Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește
prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

-Domnului Primar al municipiului Focșani –

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ**

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

Domnule Primar,

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

Telefon contact _____

Data _____

Semnatura _____

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru
îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta
vor fi prelucrate de către Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor
Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește
prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

-Domnului Primar al municipiului Focșani

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ**

Anexa 5 la Regulament

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUIŢELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII

1. Cerere tip- de la Centrul de Informare al cetăţeanului din incinta Primăriei Municipiului Focsani, ori după situ-ul Primăriei Municipiului Focşani, secţiunea- Avizier- Informaţii utile şi formulare-Fond Locativ.
 2. Adeverinţă eliberata de unitatea angajatoare care să conţină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare /anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru sot, soţie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract;
 3. Declaraţie notarială –pentru sot, soţie şi toţi membrii familiei menţionaţi în contract din care să rezulte :
 « titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -sot/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină o altă locuină proprietate personală, inclusiv casă de vacanţă »
 « titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -sot/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuinţe proprietate personală »;
 4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuţiilor datorate;
 5. Adeverinţe de la furnizorii de utilităţi care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilitati ;
 6. Copie contract de închiriere ;
 7. Copii xerox de pe actele de identitate şi naştere pentru sot, soţie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract.
- ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Victor DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focşani
Marta Carmen GHIUŢĂ