

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI



HOTĂRÂRE
Privind Regulamentul de vanzare a locuintelor de tip A.N.L.

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședința ordinară:

- Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani și raportul comun al Serviciului juridic-contencios, administrarea domeniului public și privat, Serviciului investiții și Direcției economice înregistrat la nr. 4424/24.01.2014 prin care se propune aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip A.N.L.;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale art. 14 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008 privind Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice ;
- Văzând dispozițiile Legii 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică;
- Având în vedere procesul-verbal din data de 12.03.2014 încheiat cu ocazia dezbaterii publice asupra regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL ;
- Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și al Comisiei de buget și administrație publică și amendamentul formulat de consilierii locali ;
- În temeiul prevederilor art.36 alin.1, alin.2 lit.c, art.115 alin.1 lit.b și art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba Regulamentul de vanzare a locuintelor de tip A.N.L. situate în municipiul Focșani, prevăzut în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului Municipiului Focșani care va asigura executarea acesteia conform legii, prin Direcția administrație publică locală, legalitate, Serviciul juridic – contencios, administrarea domeniului public și privat, publicitate, Serviciul investiții, administrare fond locativ și Direcția economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionel-Gabriel Necula



Contrasemnează :
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

Municipiul Focșani, 27.03.2014
Nr. 91

REGULAMENTUL DE VANZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CAP. I. – DISPOZITII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor si a procedurii privind vanzarea locuintelor construite prin A.N.L. aflate in proprietatea Statului roman si in administrarea Consiliului local al Municipiului Focsani

Art.2

Prezentului regulament ii sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale in domeniu:

- Legea nr. 152/1998 –privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr.502/2013 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
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului.

Art.3

In intelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie :

1. **Locuinte construite prin A.N.L.** – locuinte pentru tineri destinate inchirierii, realizate in conditiile Legii nr. 152/1998 –privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, care fac obiectul proprietatii private a statului si sunt administrate de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale in care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998);
2. **Solicitant** – persoana fizica , titular contractului de inchiriere si/ sau persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998);
3. **Amortizare (A)** – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.152/1998, republicata si prevederile art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice , aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finanatelor nr. 3471/2008, de la data punerii in functiune a locuintei ANL

pana la momentul vanzarii acesteia, iar perioada de amortizare este calculata conform anexei 16 din HG 962/2001;

4. **Data punerii in functiune-** a locuintelor ANL –este data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre Consiliul Local al Municipiului Focsani si Agentia Nationala pentru Locuinte .
5. **Comision (C)-** venit la bugetul local al Municipiului Focsani, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei , suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei in pretul de vanzare al acesteia (art.10 alin.2 lit.d din Legea 152/1998);
6. **Valoarea de inlocuire (Vi)-** valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre ANL cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte (art.10 alin.2 lit. d din Legea 152/1998) Valoarea se stabileste anual prin Ordin al ministrului dezvoltarii regionale si turismului;
7. **Valoarea de vanzare al locuintei (Vv)-** valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusive cotele indivize (casa scarii, spatiu tehnic-centralele termice), diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia (art.10 alin.2 lit.d din Legea nr.152/1998);
8. **Pretul de vanzare al locuintei (Pv)-** la valoarea de vanzare calculata conform pct. 7 se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei (art.10 alin.2 lit.d din Legea nr. 152/1998);
9. **Venitul familiei-** venitul mediu pe membru de familie la data vanzarii al titularului contractului de inchiriere , care sa nu depaseasca 100% salariul mediu brut pe economie (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998);
10. **Locuinta-** constructie fata teren.

CAP.II.

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

Art.4

Locuintele ANL reprezinta locuinte pentru tineri destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8 alin.3 din Legea nr. 152/1998 –privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5

Locuintele ANL se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere si /sau catre persoanele in beneficiul carora s-a continuat inchirierea, in conditiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6

Vanzarea acestor locuinte se realizeaza in conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998.

Art.7

Vanzarea locuintelor construite prin ANL se realizeaza la solicitarea persoanelor mentionate la art.5 dupa expirarea a minimum 1 an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

Art.8

Vanzarea mentionata va face obiectul Contractului-cadru de vanzare-cumparare conform modelului-cadru prevazut in Anexa nr.1 la prezentul regulament.

Art.9

(1) Locuintele pentru tineri , destinate inchirierii , repartizate in conditiile art.8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 republicata , se vand solicitantilor care indeplinesc la data formularii cererii de cumparare conform anexei nr.2 la prezentul regulament urmatoarele conditii obligatorii :

- *titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia nu detin o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta;*
- *venitul mediu brut pe membru de familie, la data vanzarii, al titularului contractului de inchiriere sa nu depaseasca cu 100% salariul mediu brut pe economie;*
- *titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia –sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia-pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri destinate inchirierii;*
- *contractul de inchiriere sa fie valabil la data depunerii cererii de cumparare si la data vanzarii ;*
- *solicitantul sa nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de intretinere si la chirie ;*

(2) Actele necesare pentru cumpararea locuintei construite prin ANL sunt cele prevazute in anexa nr.3 la prezentul regulament

Art.10

(1) Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza de catre autoritatile administratiei publice locale si reprezinta valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafat construita efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia. Valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre ANL cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea de inlocuire pe metru patrat astfel calculate se stabileste anual, pana la data de 31 iulie a anului urmat printr-un Ordin al ministrului dezvoltarii regionale si turismului ce urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei , Partea I.

(3) Valoarea de inlocuire pe metru patrat incepand cu 31 iulie 2013 este de 326euro/mp inclusiv TVA conform Ordinului nr.2401/2013 - și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(4) In cazul cladirilor dotate cu central termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor, in functie de cotele parti aferente fiecarei locuinte. Centralele termice raman in administrarea Consiliului Local al municipiului Focsani pana la vanzarea a jumatate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

Valoarea de vanzare a locuintei se determina dupa formula :

$V.vanzare\ a\ locuintei = V.inlocuire/mp/an \times Sconstruita\ efectiv - Amortizare$ unde :

- **Suprafata construita efectiv** = Suprafata construita a locuintei(S_c) + Cota parte indiviza(C_{pi})
- **Cota parte indiviza (%)** = Suprafata utila a apartamentului /suma totala a suprafetelor utile a tuturor apartamentelor x 100
- **Amortizarea (A)** = cota de amortizare (CA)x valoarea de intrare a locuintei
- **Cota de amortizare (CA)** = 100/durata normala de functionare

(5) Pretul de vanzare a locuintei se compune din valoarea de vanzare a locuintei la care se adauga un comision de 1% din aceasta, acesta determinandu-se dupa formula :

$$\underline{P.v = V.vanzare + +1\% comision}$$

(6) Pretul de vanzare al locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare cumparare din sursele proprii ale solicitantului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.11

La data vanzarii se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei, respective 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.12

Locuintele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna in cartea funciara concomitent cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

Art.13

Prin exceptie, de la prevederile art.11 locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, construite in favoarea insitutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite conform Ordonantei de urgent a Guvernului nr.99/2006, actualizata-privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata prin Legea nr.227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare. Institutii de credit, mentionate mai sus, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazuti la alin.(10), pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii imobilului.

CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art. 14

Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

Art.15

Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza de catre vanzator, apoi se vor vira in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

Art.16

Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Focsani.

Art.17

Directia economica din cadrul Primariei municipiului Focsani va comunica lunar pana la data de 15 ale lunii in curs pentru luna anterioara Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia privind sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL in vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr. 152/1998, republicata .

Art.18

Autoritatea publica locala prin structurile abilitate vor initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, dupa vanzarea unui numar de cel putin 3 unitati locative din imobil.

Art.19


Contractele de vanzare-cumparare precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor prevazute in Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.20

Depistarea acestor cazuri si sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii si restabilirea situatiie anterioare se fac prin grija intitutiei Prefectului.

Art.21

Prezentul Regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.


PRESEDINTE DE SEDINTA
Ionel - Gabriel Necula

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană



**CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE
Pentru locuintele ANL**

I. PARTILE CONTRACTANTE :

Incheiat intre subsemnatii :

Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Focsani conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Focsani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 A, judetul Vrancea, avand cod fiscal _____ reprezentat prin Primar-ing. Decebal Bacinschi in calitate de **vanzator** si

_____ casatorit cu _____ indentificat prin CNP _____ BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de _____ la data de _____, cu domiciliul in Focsani, strada _____, nr _____ b _____ ap _____ titular al contractului de inchiriere nr _____ / _____ in calitate de **cumparator**, au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL situata in municipiul Focsani, strada _____ nr _____ bl _____ ap _____ judetul Vrancea, compusa din _____ camere si dependinte, cu o suprafata construita de _____ mp compusa din suprafata construita a locuintei de _____ mp plus cota -parte din proprietatea comuna aferenta in suprafata construita de _____ mp.

Art.2

Se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei in suprafata de _____ mp, respective 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

Locuinta ANL ce se vinde se aflat in zona _____, are numar cadastral _____ si este inregistrata in CF nr _____ al Municipiului Focsani.

Art. 4

Vanzarea imobilului descris mai sus este reglementata prin :

- Legea nr.152/1998-privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte;

- Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.85/1992, republicata privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatii cosntruite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, modificata ;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului.

III.PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA :

Art.5

Pretul de vanzare al locuintei descrisa la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentand _____lei-TVA la cursul BNR de _____ leu/euro din ziua vanzarii si este calculat conform Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentului de vanzare aprobat prin hotarare consiliului local nr. ____/____

Art. 6

(1) Cumparatorul declara ca a achitat integral pretul de vanzare al locuintei ANL in suma de _____ lei pana la data semnarii prezentului contract **in numerar** la Serviciul de taxe si impozite din cadrul Primariei municipiului Focsani conform chitantei nr _____/_____
sau **prin virament bancar** , in contul vanzatorului nr. _____deschis la Trezoreria Focsani, conform OP nr _____/_____

(2) Cumparatorul a achitat suma de _____ lei reprezentand avans conform _____ si se obliga sa achite restul de prêt prin credit acordat de _____ in baza contractului de credit _____, prin virament bancar, in contul vanzatorului nr. _____deschis la Trezoreria Focsani in termen de 5 zile bancare de la data inscrierii prezentului contract in cartea funciara.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

Transmiterea de drept si de fapt se face incapand de azi, data autentificarii prezentului contract iar predarea imobilului catre cumparator impreuna cu tot ce este necesar pentru exercitarea libera si neingradita a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data incheierii contractului de inchiriere .

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului.

V. GARANTII

Art. 9

Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii si viciilor conform art.1695 si art.1707 din Codul civil.

Art. 10

Cumparatorul are obligatia de a verifica starea in care se afla imobilul la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente, pe care vazatorul are obligatia sa le remedieze de indata, precum si eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele si impozitele achitate la zi dupa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr ____/____ eliberat de Primaria municipiului Focsani , Serviciul de taxe si impozite.

Art. 12

(1) Vanzatorul declara ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. ____/____ eliberat de Biroul de cadastru si publicitate imobiliara Focsani.

(2) Vanzatorul declara, sub sanctiunile prevazute de art.292 Cod penal privind falsul in declaratii ca nu este in niciuna din situatiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, si ca bunul imobil ce formeaza 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 proprietatii in baza legilor speciale sau proceduri de expropriere si nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, este proprietatea noastra, nu a fost instrainat, nu au fost constituite drepturi reale in favoarea unor alte persoane sau incheiate pacte de optiune sau promisiuni de vanzare cumparare a acestui bun, niciun tert nu are drept de preemtiune in ceea ce priveste imobilul sau parti din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini si urmariri de orice natura , nu na fost scos din circuitul civil si nu este grevat de vreo claiza de inalienabilitate sau inesizabilitate legala sau conventionala.

Art. 13

Pentru aceasta locuinta s-a intocmit certificatul de performanta energetica a cladirii nr ____/____ conform caruia imobilul este clasificat in clasa energetica ____

Art. 14

(1) In cazul in care plata pretului se face prin virament bancar , iar plata nu se efectueaza in termen de 5 zile bancare de la data inscrierii in cartea funciara a prezentului contract, acesta se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu.

(2) In situatia prevazuta la alin.1, cumparatorul se oblige sa suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezolucionea contractului de vanzare-cumparare precum si cheltuielile privind inscrierea dreptului de proprietate al Statului Roman in CF nr ____ al municipiului Focsani.

Art.15

(1) Prezentul contract de vanzare-cumparare va fi incheiat de autoritatea publica.

(2) Cheltuielile ocazionate de intocmirea prezentului contract, a cartii funciare si a certificatului energetic vor fi suportate de vanzator din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru inscrierea prezentului contract in cartea funciara vor fi suportate de cumparator.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

VIA OBLIGATIILE VANZATORULUI.

Art.16

Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa inscrie dreptul de proprietate in favoarea cumparatorului in CF nr ____ a municipiului Focsani a imobilului situat in ____ compusa din ____ camere si dependinte, in suprafata construita de ____ mp si suprafata utila de ____ mp identificat cu numar cadastral ____/____ precum si a cotei de ____% respectiv ____ Mp din partile comune aferente, in coproprietate fortata cu ceilalti coproprietari. Partile comune au suprafata totala de ____ mp, sunt autentificate cu nr. cadastral ____ si inscrise in CF nr ____/____ a municipiului Focsani.

VI.B OBLIGATIILE CUMPARATORULUI :

Art.17

- (1) Cumparatorul se obliga sa achite integral pretul locuintei ce face obiectul prezentului contract in conditiile art.5 si art.6 din prezentul contract.
- (2) Cumparatorul se obliga sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in cartea funciara.
- (3) Cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.
- (4) Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului ;
- (5) Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.
- (6) Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contracta supra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.18

- (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 (cinci) ani de la data autentificarii prezentului contract. Aceasta interdictie se va nota in cartea funciara, pe cheltuiala cumparatorului ,in conditiile legii.
- (2) Prin exceptie de la regula prevazuta in alin.1, locuinta poate face obiectul unor garantii reale imobiliare constituite in favoarea institutiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2004 cu modificarile si completarile ulterioare care finanteaza achizitia acestor locuinte.
- (3) Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintei.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.19

Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare -cumparare , din surse proprii ale cumparatorului/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.20.

In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Incheierea contractului de vanzare-cumparare , cu incalcarea dispozitiilor art.8 alin.3 si dispozitiile art.10 din legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.22.

Prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti, in situatia in care cumparatorul nu achita pretul in termenele stipulate la art.5 si art.6 si nu indeplineste conditiile prevazute in art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate cumparatorului

Art.24

Pentru recuperarea sumelor mentionate la art.21 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform OG nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala.

X. FORTA MAJORA

Art.25.

Forta majora legal invocata si dovedita apara de raspundere partile , cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului .

**Redactat astazi _____ in 6 exemplare din care _____ exemplar pentru Cartea funciara
_____ pentru vanzator si _____ pentru cumparator**

**VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
PRIMAR,**

CUMPARATOR,

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Ionel - Gabriel Necula**



**Contrasemnează :
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian Corhană**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Eduard Marian Corhană mentioned in the text above.

CERERE CUMPARARE LOCUINTA

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat (a) in _____ str _____ bloc _____ ap _____ in calitate de titular al contractului de inchiriere nr _____ din _____ valabil pana la data de _____ va rog sa-mi aprobatii cumpararea locuintei pentru tineri destinata inchirierii(ANL) situate in _____ str _____ bloc _____ ap _____ compusa din _____ camere

Telefon contact _____

Data _____

Semnatura _____

Domnului Primar al municipiului Focsani

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Ionel - Gabriel Năucă**



**Contrasemnează :
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian Corhană**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eduard Marian Corhană', written in a cursive style.

**ACTE NECESARE CUMPARARII
LOCUINELOR PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII**

1. Cerere tip de la Centrul de Informare al cetateanului din holul Primariei municipiului Focsani (se obtine numai dupa verificarea conformitatii tuturor actelor necesare cumpararii) ;
2. Adeverinta eliberata de unitatea angajatoare sau/si Declaratie de venit fiscal (pentru solicitantii cu alte venituri decat cele de natura salariala) care sa contina venitul net realizat anterior lunii in care se efectueaza cererea de cumparare /anterior lunii in care se materializeaza vanzarea pentru sot, sotie si ceilalti membrii majori ai familiei mentionati in contract ;
3. Declaratie notariala –pentru sot, sotie si toti membrii familiei mentionati in contract cu textul : « Nu detin si nu am detinut o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta »
4. Certificat de rol fiscal care sa ateste achitarea la zi a tuturor contributiilor datorate ;
5. Adeverinte de la furnizorii de utilitati care sa ateste achitarea la zi a debitelor catre furnizorii de utilitati ;
6. Copii xerox de , pe actele de identitate si nastere pentru sot, sotie si ceilalti membrii majori ai familiei mentionati in contract

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Ionel –Gabriel Năcuța

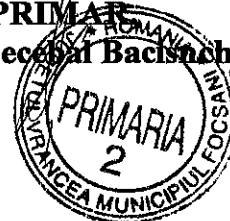


Contrasemnează :
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Eduard Marian Corhană mentioned in the text above.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Serviciul juridic, contencios , administrarea
domeniului public si privat
Serviciul investitii, administrare fond locative
Directia economica
Nr.4424 din 24.01.2014

Se aproba
PRIMAR
ing. Decebal Bacisachi



RAPORT
Privind Regulamentul de vanzare a locuintelor de tip A.N.L

In municipiul Focsani exista un numar de 708 unitati locative construite prin Agentia Nationala pentru Locuinte.

Acestea au fost receptionate succesiv in perioada 2001-2007 si sunt inchiriate catre beneficiarii care au intrunit conditiile legale de acces la o locuinta tip ANL.

Conform prevederilor art.8 din Legea nr.152/1998 cu modificarile si completarile ulterioare cu privire la vanzarea locuintelor construite prin grija Agentiei Nationale pentru Locuinte titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achizitionarii acestor locuinte dupa expirarea a minim 1 an de inchiriere neintrerupta .

In perioada 2008-2013 chirasii din locuintele ANL din municipiului Focsani si-au exprimat dorinta de a achizitiona aceste locuinte .

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, conditiilor si a procedurilor privind vanzarea locuintelor tip A.N.L. se impune aprobarea unui Regulament-cadru de vanzare a locuintelor ANL .

In conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie din fondurile statului si din fondul unitatilor economice sau bugetare de stat, odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate pe cote-parti de constructii si instalatii precum si asupra dotarilor care potrivit destinatiei nu se pot folosi decat in comun.

Potrivit 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 la data vanzării se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei, respective cota indiviza din teren .

Avand in vedere cele mentionate , precum si prevederile Legii nr.152/1998 republicata cu modificari si completari ulterioare si 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 propunem initierea unu proiect de hotarare privind Regulamentul de vanzare a locuintelor de tip A.N.L.

Sef serviciu juridic
Carmen Ghiuta

Sef serviciu investitii
Cristina Costin

Director Economic
Carmen Grosu

REGULAMENTUL DE VANZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CAP. I. – DISPOZITII 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 proprietate Statului Român 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;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, 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;
- H.G. nr.502/2013 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.
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

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 unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998);
2. **Solicitant** – persoana fizică , titular 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);

3. **Amortizare (A)** – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 republicata si prevederile art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice , aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 3471/2008, de la data punerii in functiune a locuintei ANL pana la momentul vanzarii acesteia, iar perioada de amortizare este calculata conform anexei 16 din HG 962/2001;
4. **Data punerii in functiune-** a locuintelor ANL –este data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre Consiliul Local al municipiului Focsani si Agentia Nationala pentru Locuinte .
5. **Comision (C)**- venit la bugetul local al municipiului Focsani, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei , suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei in pretul de vanzare al acesteia (art.10 alin.2 lit.d din Legea 152/1998);
6. **Valoarea de inlocuire (Vi)**- valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre ANL cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte (art.10 alin.2 lit. d din Legea 152/1998) Valoarea se stabileste anual prin Ordin al ministrului dezvoltarii regionale si turismului;
7. **Valoarea de vanzare al locuintei (Vv)**- valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusive cotele indivize (casa scarii, spatiu tehnic-centralele termice), diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia (art.10 alin.2 lit.d din Legea nr.152/1998);
8. **Pretul de vanzare al locuintei (Pv)**- la valoarea de vanzare calculata conform pct. 7 se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei (art.10 alin.2 lit.d din Legea nr. 152/1998);
9. **Venitul familiei**- venitul mediu pe membru de familie la data vanzarii al titularului contractului de inchiriere , care sa nu depaseasca 100% salariul mediu brut pe economie (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998);
10. **Locuinta**- constructie fata teren.

CAP.II.

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

Art .4

Locuintele ANL reprezinta locuinte pentru tineri destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8 alin.3 din Legea nr. 152/1998 –privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5

Locuintele ANL se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere si /sau catre persoanele in beneficiul carora s-a continuat inchirierea, in conditiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6

Vanzarea acestor locuinte se realizeaza in conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998.

Art.7

Vanzarea locuintelor construite prin ANL se realizeaza la solicitarea persoanelor mentionate la art.5 dupa expirarea a minimum 1 an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

Art.8

Vanzarea mentionata va face obiectul Contractului-cadru de vanzare-cumparare conform modelului-cadru prevazut in Anexa nr.1 la prezentul regulament.

Art.9

(1) Locuintele pentru tineri , destinate inchirierii , repartizate in conditiile art.8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 republicata , se vand solicitantilor care indeplinesc la data formularii cererii de cumparare conform anexei nr.2 la prezentul regulament urmatoarele conditii obligatorii :

- *titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia nu detin o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta;*
- *venitul mediu brut pe membru de familie, la data vanzarii, al titularului contractului de inchiriere sa nu depaseasca cu 100% salariul mediu brut pe economie;*
- *titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia –sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia-pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri destinate inchirierii;*
- *contractul de inchiriere sa fie valabil la data depunerii cererii de cumparare si la data vanzarii ;*
- *solicitantul sa nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de intretinere si la chirie ;*

(2) Actele necesare pentru cumpararea locuintei construite prin ANL sunt cele prevazute in anexa nr.3 la prezentul regulament.

Art.10

(1) Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza de catre autoritatile administratiei publice locale si reprezinta valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia. Valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre ANL cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea de inlocuire pe metru patrat astfel calculate se stabileste anual, pana la data de 31 iulie a anului urmator prin Ordin al ministrului dezvoltarii regionale si turismului ce urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei , Partea I.

(3) Valoarea de inlocuire pe metru patrat incepand cu 31 iulie 2013 este de 326euro/mp inclusiv TVA conform Ordinului nr.2401/2013 - și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(4) In cazul cladirilor dotate cu central termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor, in functie de cotele parti aferente fiecarei locuinte. Centralele termice raman in administrarea Consiliului Local al municipiului Focsani pana la vanzarea a jumătate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

Valoarea de vanzare a locuintei se determina dupa formula :

$$\underline{V.vanzare\ a\ locuintei = V.inlocuire/mp/an \times Sconstruita\ efectiv - Amortizare}$$

unde :

- **Suprafata construita efectiv** = Suprafata utila a locuintei(Su) + Cota parte indiviza(Cpi)
- **Cota parte indiviza (%)** = Suprafata utila a apartamentului /suma totala a suprafetelor utile a tuturor apartamentelor x 100
- **Amortizarea (A)** = cota de amortizare (CA)x valoarea de intrare a locuintei
- **Cota de amortizare (CA)** = 100/durata normala de functionare

(5) Pretul de vanzare a locuintei se compune din valoarea de vanzare a locuintei la care se adauga un comision de 1% din aceasta, acesta determinandu-se dupa formula :

$$\underline{P.v = V.vanzare + +1\% comision}$$

(6) Pretul de vanzare al locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare cumparare din sursele proprii ale solicitantului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.11

La data vanzarii se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei, respectiv cota indiviza 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.12

Locuintele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna in cartea funciara concomitent cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

Art.13

Prin exceptie, de la prevederile art.11 locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, construite in favoarea insitutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.99/2006, actualizata-privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata prin Legea nr.227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare. Institutiile de credit, mentionate mai sus, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazut la alin.(10), pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii imobilului.

CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art. 14

Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

Art.15

Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza de catre vanzator, apoi se vor vira in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

Art.16

Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Focsani.

Art.17

Directia economica din cadrul Primariei municipiului Focsani va comunica lunar pana la data de 15 ale lunii in curs pentru luna anterioara Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia privind sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL in vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr. 152/1998, republicata .

Art.18

Autoritatea publica locala prin structurile abilitate vor initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, dupa vanzarea unui numar de cel putin 3 unitati locative din imobil.

Art.19

Contractele de vanzare-cumparare precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor prevazute in Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte sunt lovite de nulitate absoluta.

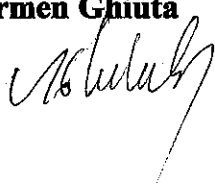
Art.20

Depistarea acestor cazuri si sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii si restabilirea situatiei anterioare se fac prin grija Intitutiei Prefectului.

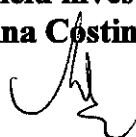
Art.21

Prezentul Regulament se completeaza cu prevederile legael in vigoare.

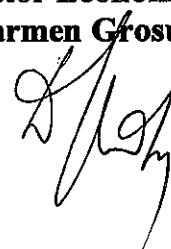
Sef serviciu juridic
Carmen Ghiuta



Sef serviciu investitii
Cristina Costin



Director Economic
Carmen Grosu



**CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE
Pentru locuintele ANL**

I. PARTILE CONTRACTANTE :

Incheiat intre subsemnatii :

Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Focsani conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Focsani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 A, judetul Vrancea, avand cod fiscal _____ reprezentat prin Primar-ing. Decebal Bacinschi in calitate de **vanzator** si

_____ casatorit cu _____ indentificat prin CNP _____ BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul in Focsani, strada _____, nr _____ b _____ ap _____ titular al contractului de inchiriere nr _____ / _____ in calitate de **cumparator**, au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL situata in municipiul Focsani, strada _____ nr _____ bl _____ ap _____ judetul Vrancea, compusa din _____ camere si dependinte, cu o suprafata construita de _____ mp compusa din suprafata construita a locuintei de _____ mp plus cota -parte din proprietatea comuna aferenta in suprafata construita de _____ mp.

Art.2

Se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei in suprafata 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

Locuinta ANL ce se vinde se aflat in zona _____, are numar cadastral _____ si este inscrisa in CF nr _____ al Municipiului Focsani.

Art. 4

Vanzarea imobilului descris mai sus este reglementata prin :

- Legea nr.152/1998—privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte;
- Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.85/1992, republicata privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, modificata ;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului.

III. PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA :

Art.5

Pretul de vanzare al locuintei descrisa la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentand _____ lei-TVA la cursul BNR de _____ leu/euro din ziua vanzarii si este calculat conform Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentului de vanzare aprobat prin hotararea consiliului local nr. ____/____

Art. 6

(1) Cumparatorul declara ca **a achitat integral pretul de vanzare** al locuintei ANL in suma de _____ lei pana la data semnarii prezentului contract **in numerar** la Serviciul de taxe si impozite din cadrul Primariei municipiului Focsani conform chitantei nr ____/____ sau **prin virament bancar** , in contul vanzatorului nr. _____ deschis la Trezoreria Focsani, conform OP nr ____/____

(2) Cumparatorul a achitat suma de _____ lei reprezentand avans conform _____ si se obliga sa achite restul de prêt prin credit acordat de _____ in baza contractului de credit _____, prin virament bancar, in contul vanzatorului nr. _____ deschis la Trezoreria Focsani in termen de 5 zile bancare de la data inscrierii prezentului contract in cartea funciara.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

Transmiterea de drept si de fapt se face incapand de azi, data autentificarii prezentului contract iar predarea imobilului catre cumparator impreuna cu tot ce este necesar pentru exercitarea libera si neingradita a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data incheierii contractului de inchiriere .

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului.

V. GARANTII

Art. 9

Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii si viciilor conform art.1695 si art.1707 din Codul civil.

Art. 10

Cumparatorul are obligatia de a verifica starea in care se afla imobilul la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente, pe care vazatorul are obligatia sa le remedieze de indata, precum si eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele si impozitele achitate la zi dupa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr ____/____ eliberat de Primaria municipiului Focsani , Serviciul de taxe si impozite.

Art. 12

(1) Vanzatorul declara ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. ____/____ eliberat de Biroul de cadastru si publicitate imobiliara Focsani.

(2) Vanzatorul declara, sub sanctiunile prevazute de art.292 Cod penal privind falsul in declaratii ca nu este in niciuna din situatiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, si ca bunul imobil ce formeaza 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 proprietatii in baza legilor speciale sau proceduri de expropriere si nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, este proprietatea noastra, nu a fost instrainat, nu au fost constituite drepturi reale in favoarea unor alte persoane sau incheiate pacte de optiune sau promisiuni de vanzare cumparare a acestui bun, niciun tert nu are drept de preemtiune in ceea ce priveste imobilul sau parti din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini si urmariri de orice natura , nu a fost scos din circuitul civil si nu este grevat de vreo clauza de inalienabilitate sau inesizabilitate legala sau conventionala.

Art. 13

Pentru aceasta locuinta s-a intocmit certificatul de performanta energetica a cladirii nr ____/____ conform caruia imobilul este clasificat in clasa energetica _____

Art. 14

(1) In cazul in care plata pretului se face prin virament bancar , iar plata nu se efectueaza in termen de 5 zile bancare de la data inscrierii in cartea funciara a prezentului contract, acesta se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti in virtutea acestui pact comisoriu.

(2) In situatia prevazuta la alin.1, cumparatorul se obliga sa suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezolutiunea contractului de vanzare-cumparare precum si cheltuielile privind inscrierea dreptului de proprietate al Statului Roman in CF nr ____ al municipiului Focsani.

Art. 15

(1) Prezentul contract de vanzare-cumparare va fi autentificat la notar public.

(2) Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru inscrierea prezentului contract in cartea funciara , cele pentru obtinerea certificatului de performanta energetica si a altor documente necesare perfectarii contractului vor fi suportate de cumparator.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

VIA OBLIGATIILE VANZATORULUI.

Art.16

Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa inscrie dreptul de proprietate in favoarea cumparatorului in CF nr _____ a municipiului Focsani a imobilului situat in _____ compusa din _____ camere si dependinte, in suprafata construita de ___ mp si suprafata utila de ___ mp identificat cu numar cadastral ___/___ precum si a cotei de ___% respectiv ___ mp din partile comune aferente, in coproprietate fortata cu ceilalti coproprietari. Partile comune au suprafata totala de ___ mp, sunt autentificate cu nr. cadastral _____ si inscise in CF nr _____ / _____ a municipiului Focsani.

VI.B OBLIGATIILE CUMPARATORULUI :

Art.17

- (1) Cumparatorul se obliga sa achite integral pretul locuintei ce face obiectul prezentului contract inb conditiile art.5 si art.6 din prezentul contract.
- (2) Cumparatorul se obliga sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in cartea funciara.
- (3) Cumparatorul se obliga sa achite, in conditiile legii toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.
- (4) Cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.
- (5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului ;
- (6) Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.
- (7) Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contracta asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICITII

Art.18

- (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 (cinci) ani de la data autentificarii prezentului contract. Aceasta interdictie se va nota in cartea funciara, pe cheltuiala cumparatorului ,in conditiile legii.
- (2) Prin exceptie de la regula prevazuta in alin.1, locuinta poate face obiectul unor garantii reale imobiliare constituite in favoarea institutiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2004 cu modificarile si completarile ulterioare care finanteaza achizitia acestor locuinte.
- (3) Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintei.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.19

Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare –cumparare , din surse proprii ale cumparatorului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.20.

In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Incheierea contractului de vanzare-cumparare , cu incalcarea dispozitiilor art.8 alin.3 si dispozitiile art.10 din legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.22.

Prezentul contract se rezolueaza de plin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere si alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti, in situatia in care cumparatorul nu achita pretul in termenele stipulate la art.5 si art.6 si nu indeplineste conditiile prevazute in art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate cumparatorului.

Art.24

Pentru recuperarea sumelor mentionate la art.21 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform OG nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala.

X. FORTA MAJORA

Art.25.

Forta majora legal invocata si dovedita apara de raspundere partile , cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului .

Redactat la _____ in 6 exemplare din care _____ exemplar pentru Cartea funciara ___pentru vanzator si ___pentru cumparator

VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
PRIMAR
Ing. Decebal Bacinschi

CUMPARATOR,

Sef serviciu juridic
Carmen Ghiuta



Sef serviciu investitii
Cristina Costin



Director Economic
Carmen Grosu



CERERE CUMPARARE LOCUINTA

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat (a) in _____ str _____ bloc _____ ap _____
in calitate de titular al contractului de inchiriere nr _____ din _____ valabil pana la
data de _____ va rog sa-mi aprobatii cumpararea locuintei pentru tineri destinata
inchirierii(ANL) situate in _____ str _____ bloc _____ ap _____ compusa
din _____ camere

Telefon contact _____

Data _____

Semnatura _____

Domnului Primar al municipiului Focsani

**Sef serviciu juridic
Carmen Ghiuta**



**Sef serviciu investitii
Cristina Costin**



**Director Economic
Carmen Grosu**



**ACTE NECESARE CUMPARARII
LOCUITELOR PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII**

1. Cerere tip de la Centrul de Informare al cetateanului din holul Primariei municipiului Focsani (se obtine numai dupa verificarea conformitatii tuturor actelor necesare cumpararii)
2. Adeverinta eliberata de unitatea angajatoare care sa contina venitul net realizat anterior lunii in care se efectueaza cererea de cumparare /anteriro lunii in care se materializeaza vanzarea pentru sot, sotie si ceilalti membrii majori ai familiei mentionati in contract
3. Declaratie notariala –pentru sot, sotie si toti membrii familiei mentionati in contract cu textul : « Nu detin si nu am detinut o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta »
4. Certificat de rol fiscal care sa ateste achitarea la zi a tuturor contributiilor datorate
5. Adeverinte de la furnizorii de utilitati care sa ateste achitarea la zi a debitelor catre furnizorii de utilitati
6. Contractul de inchiriere
7. copii xerox de , pe actele de identitate si nastere pentru sot, sotie si ceilalti membrii majori ai familiei mentionati in contract

Sef serviciu juridic
Carmen Ghiuta



Sef serviciu investitii
Cristina Costin



Director Economic
Carmen Grosu

