



**ROMÂNIA – JUDEȚUL OLT
ORAȘUL CORABIA – CONSILIUL LOCAL**

Cod de identificare fiscală: 4716810

Str. Cuza-Vodă, Nr. 54; Cod poștal: 235300; Tel: 0249 560703; Fax: 0249 506154

Web: www.primariacorabia.ro

E-mail: primariacorabia@yahoo.com



HOTĂRÂRE

**Ref. la reactualizarea Regulamentului privind vânzarea
locuințelor de tip ANL**

Consiliul Local al orașului Corabia, județul Olt, având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 437/09.01.2019 inițiat de primarul orașului Corabia;
- Raportul nr. 2670/09.02.2019 al Biroului Achiziții;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație din fondurile statului și din fondul unităților economice sau bugetare de stat;
- O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 113/27.09.2013 referitoare la trecerea locuințelor pentru tineri, din proprietatea publică a orașului Corabia în proprietatea publică a statului și pentru reglementarea juridică a terenurilor aferente;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 6/29.01.2015 referitoare la aprobare regulamentul privind vânzarea locuințelor de tip ANL;
- Art. 36 (1), (2) lit. c, d (5) lit. b, (6) lit. a pct. 17 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 45 (1) și 115 (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă reactualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Începând cu data prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local nr. 6/29.01.2015.

Art. 3. - Prezenta hotărâre se va comunica Primarul orașului Corabia, Biroului Achiziții și Prefectului Județului Olt.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEORGETA STOICA**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
TÂNȚICA DOSPINOIU**

Nr. 19/26.02.2019

Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:

- voturi pentru: 16
- voturi contra: 0
- abțineri: 0

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL aflate pe raza Orașului Corabia

CAPITOLUL I – TERMENI ȘI EXPRESII

ART. 1. În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

1. **locuințe ANL** – 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;
2. **solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea neîntreruptă minimum un an;
3. **amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.9, alin.2, lit. d din Legea nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG 962/ 2001;
4. **comision (C)** – venit la bugetul local al Orașului Corabia, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;
5. **valoarea de înlocuire (Vi)** -Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;
6. **valoarea de vânzare al locuinței (Vv)**- valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu tehnic – centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;
7. **pretul de vânzare al locuinței (Pv)** - la valoarea de vânzare calculată conform pct. 6 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței;
8. **venitul familiei** - venitul mediu brut pe membru de familie la data vânzării obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
9. **prețul final de vânzare al imobilului** – prețul de vânzare al locuinței calculate conform pct.7;

S. G. G. G.

10. **teren aferent locuințelor ANL (St)** – suprafață – amprentă la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație;

11. **valoare de inventar (Vmv)** – valoarea prevăzută în cadrul protocolului de predare primire încheiat între autoritățile administrație publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

CAPITOLUL II - DISPOZITII GENERALE

Art. 2 (1) Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Corabia.

(2) Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL o reprezintă:

- 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 alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicată;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată 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.
- Legea nr. 227/2007 – pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare.
- HG nr. 77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

CAPITOLUL II - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

ART. 3 (1) 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.

(2) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

g. Simic

(3) Orașul Corabia are obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (2) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, se datorează către A.N.L., penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(4) Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile 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 republicata, coroborat cu prevederile Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Vânzarea fiecărei locuințe va face obiectul unei hotărâri de Consiliul Local.

(5) Tranzacția menționată va face obiectul unui Contract de Vânzare – Cumpărare încheiat în formă autentică.

(6) Locuințele 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, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

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

b) 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 cu modificările ulterioare. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată cu modificările ulterioare.

c) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

d) solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie, iar contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;

e) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.

(7) Modelul cererii pentru cumpărarea locuinței se regăsește în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.

CAPITOLUL III VÂNZAREA LOCUINTELOR

ART. 4 (1) Prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare;

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către **SERVICIUL BUGET, FINANTE, CASIERIE, CONTABILITATE, TELECENTRU** din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Corabia și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data

G. Spănu

vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

(3) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. (2), se ponderează cu un coeficient de **0.93** stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare.

(4) În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor alin.(3) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula :

Vvânzare a locuinței = (Vînlocuire/mp x Sconstruită efectivă - A) x 0,93 , unde Sconstruită efectivă = S construită a locuinței + Cotele părți uz comun și părți subsol A = Amortizarea
0,93 = coeficient de ponderare stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare

(6) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinându-se după formula:

$$P_v = V_{\text{vânzare}} + \text{Comision}$$

(7) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art. 10 alin. (2), lit. a) din din Legea nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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.

(8) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut în teza a doua a articolului nr. 4 alin. (1) plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (7) se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

G. Domina

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

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

(10) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art. 10 alin. (2), lit.a) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea Consiliului Local al Orașului Corabia până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se suspune hotărârii Consiliului Local al Orașului Corabia, 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. În situația în care Consiliul Local al Orașului Corabia hotărâște suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Serviciul Impozite și Taxe Locale are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

e) suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minim 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maxim 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

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

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, care operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului

i) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(11) Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, și a majorărilor de întârziere se stabilește în conformitate cu 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.

CAPITOLUL IV – DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENTĂ LOCUINTELOR ANL

G. Șmirin

ART. 6 (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii. Dobândirea folosinței cotei părți de teren aferente locuințelor ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vanzare –cumparare, conform modelului cadru prevazut în anexele nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (C_{PT}) se determină după următoarea formulă:

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

S_T – suprafața totală teren;

S_{UL} – suprafața utilă a locuinței;

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

(3) Transferul dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează în aceleași condiții și concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

ART. 7 (1) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează inițial în contul Orașului Corabia, apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, în Contul numit „Venituri din valorificarea unor bunuri ale statului”, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

(2) Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la art. 3 alin. (2) se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe. După reținerea comisionului prevăzut la alin. art. 4 alin. (7) sumele obținute se virează de către autoritățile Orașului Corabia către A.N.L., pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

(3) Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al Orașului Corabia.

(4) Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Orașului Corabia, precum și controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Orașului Corabia.

(5) Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare accesorii în quantum legal stabilit pentru creanțe bugetare.

(6) Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

(7) Calculul prețului integral de vânzare pentru locuințele ANL va fi realizat de către compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Corabia, în condițiile art. 10 din Legea nr. 152 din 15 iulie 1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, iar actualizarea cărții funciare care stă la baza cumpărării locuinței, va fi suportată de către cumpărător.

(8) Orașul Corabia, prin Serviciul Impozite și Taxe Locale, va comunica, lunar – până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În colaborare cu Orașul Corabia, A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

S. Smir

(9) A.N.L. asigură monitorizarea și ține evidența terenurilor și a locuințelor construite pe acestea și transmise în administrarea Orașului Corabia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(10) Orașul Corabia are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

(11) Nerespectarea dispozițiilor articolului nr. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare, de către autoritățile administrației publice locale atrage răspunderea materială, disciplinară, civilă și penală, după caz, potrivit legii.

(12) În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale ale Orașului Corabia, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(13) Contractele de închiriere, 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 prefectilor.

(14) Locuințele pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare se exploatează în continuare în regim de închiriere în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(15) Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;

(16) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare se înscrie sau se notează în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

(17) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

J. Șmiran

(18) Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Oraș Corabia, strada Cuza Vodă nr. 54. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției,

(19) Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

(20) Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament:

- 1) **Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de vânzare - cumpărare pentru locuița ANL (cu plată integrală în numerar/virament bancar)**
- 2) **Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele ANL (cu plata în rate)**
- 3) **Anexa nr. 3 – cerere de cumpărare locuință ANL**
- 4) **Anexa nr. 4 – acte necesare cumpărării locuinței ANL**

Ș. Ștefan

ANEXA NR. 1

La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL

CONTRACT CADRU DE VANZARE - CUMPARARE

Pentru locuinte ANL cu plata integrala în numerar sau virament bancar

I. Partile:

Între subsemnatii:

Orașul Corabia cu sediul în Corabia, str. Cuza Vodă, NR. 54, județ Olt, CUI 4716810, **reprezentat prin Primar _____ și Director economic _____, în calitate de vânzător,** și

_____ și _____, identificați prin CNP _____, CI _____ seria _____ și CNP _____, CI _____ seria _____, în calitate de **cumpărător (cumpărători)**, 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, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr. _____, situat în orașul Corabia, strada _____, nr. _____, bloc ANL, scara _____, etaj _____, compus din _____ camera și dependințe (bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de _____ m.p. și o suprafață utilă de _____ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Corabia, având număr cadastral _____, împreună cu cota parte de _____ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

Art.2. (1) 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, în suprafață de _____ mp, în cote părți indivize.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1 și art.2.

Art.4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicata, 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 alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicată;
- Ordinul nr. 5396/31.07.2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

g. Simion

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată 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.

- Legea nr. 227/2007 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului.

- H.G. nr. 77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.

- Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. (1) Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de _____, fiind stabilit de _____, și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoare de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(3) În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care sau încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.6. Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria Orașului Corabia.

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

Art.7. (1) Plata integrală a prețului contractului instituie obligația cumpărătorului să achite integral prețul final de vânzare a locuinței ANL, în sumă de _____ lei, la data semnării prezentului contract.

(2) Plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua, în baza chitanței emise de vânzător, astfel:

- în numerar la casieria Orașului Corabia sau

- prin virament bancar, în contul vânzătorului, Orașul Corabia, CIF4716810, cont IBAN, nr. _____ deschis la Trezoreria Corabia.

(4) Prețul locuinței se plătește integral, la data încheierii contractului de vânzare, astfel:

(5) din surse proprii ale beneficiarului;

(6) din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

J. Domina

Art.8. Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.9. (1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract, în cazul în care plata s-a făcut integral.

Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1.

Art.10. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

VI. GARANȚII

Art.11. Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art. 1707 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și înatacabil.

Art.12. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualelor vicii ascunse.

Art.13. La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.14. (1) În cazul în care plata prețului prevăzut la art.7 alin.(1), alin. (3) lit.a) și i b) se efectuează prin virament bancar, la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietățile imobiliare identificate la art.1 și art.2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului, instituindu-se asupra acestora o ipotecă legală în conformitate cu art. 2386, pct.1, cod civil pentru suma de _____ lei și interdicția de înstrăinare în CF a imobilului, în favoarea Statului Român, ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului în contul vânzătorului.
În cazul în care, plata prețului prevăzut la art.7, alin. (3) lit. a) și lit. b), se efectuează prin virament bancar, iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să confirme și să notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract:

a) returnarea/existența sumelor în contul personal

rezoluțiunea prezentului contract și restabilirea situației anterioare

În situația prevăzută la art.14, alin. (2), cumpărătorul se obligă:

- să suporte costurile privind

radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de _____ și interdicția de înstrăinare în CF nr. _____, top _____ înscrisă în favoarea Statului Român

înscrisiunea dreptului de proprietate a Statului Român în CF _____

să achite chirie pentru proprietatea imobiliară identificată la art.1 conform clauzelor Contractului de închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.15. (1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr. _____ din blocul _____ situat în orașul _____, compus din _____ camere și _____ dependințe cu o suprafață construită de _____, înscris în CF Corabia

G. Stănescu

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

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 16. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.17. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.18. Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 7 și art. 8 din prezentul contract.

Art.19. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.20. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.21. Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.22. 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.23. Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

VIII ALTE CLAUCZE

Art.24. Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitatntului.

Art.25. Cumpărătorul și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

Art.27. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract Art.26. Cumpărătorul și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și/sau alte

4. Sbmia

persoane aflate în întreținerea acestuia, să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, la data încheierii contractului.

În cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător

IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.28. Încheierea prezentului contract de vânzare -cumpărare, 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.

Art.29. (1) 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 suma plătită cu titlu de preț integral al contractului nu ajunge în contul vânzătorului în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract și nu îndeplinește condițiile prevăzute la art.14 alin. (2) din prezentul contract.

Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la alin. (1) este NOTIFICAREA, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător, în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

Art.30 (1) Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la art.29 alin. (2), conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/ sau Orașului Corabia.

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman și/sau Orașului Corabia, revin în totalitate Cumpărătorului.

Pentru recuperarea sumelor menționate la alin. (2), Vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare, conform O.G. nr.92/2003, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

X FORȚA MAJORĂ

Art.31. Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, _____, cu sediul în _____

VÂNZĂTOR,
Orașul Corabia,

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,

G. Spornin

ANEXA NR. 2

La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL

CONTRACT CADRU DE VANZARE – CUMPARARE

Pentru locuințe ANL cu plata în RATE

Partile:

Între subsemnatii:

Orașul Corabia cu sediul în Corabia, str. Cuza Vodă, nr.54, județ Olt, CUI 4716810, reprezentat prin
Primar _____ si _____ Director
economic _____, în calitate de vânzător ,

și _____ și _____ identificați prin
CNP _____

CI _____ seria _____ cu domiciliul în Corabia _____, în calitate de
cumpărător (cumparatori), au convenit la încheierea prezentului contract în următoare condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr. _____, situat în orașul Corabia, strada _____, nr. _____, bloc ANL, scara _____, etaj _____, compus din _____ camera si dependințe(bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de _____ m.p. și o suprafață utilă de _____ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr. _____, având număr cadastral _____, împreună cu cota parte de _____ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

Art.2. (1) 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, în suprafață de _____ mp, în cotă părți indiviză.

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

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1 și art.2.

Art.4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 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, cu modificările și completările ulterioare

S. Simion

Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

OG nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare

HG nr.77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.

III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. (1) Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de _____, fiind stabilit de _____, și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Valoare de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.6. Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria Orașului Corabia.

IV MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A PREȚULUI VÂNZĂRII LOCUINȚELOR CU PLATA ÎN RATE

Art.7. (1) În situația în care prețul locuinței se achită în rate lunare, avansul reprezintă minimum 15% din valoarea de vânzare.

Avansul se încasează de către Primăria Orașului Corabia o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente se vor achita la casieria Serviciului de Impozite și Taxe Locale din cadrul primăriei.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maxim 25 de ani.

Art.8. Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației

publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

cumpărătorul se obligă ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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;

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

în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. c), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri pentru ANL și urmând regimul prevăzut la alin. (3) art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

în cazul achiziționării locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acopera dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

V TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.9. Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.10. (1) Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege .

Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1.

Art.11. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data întocmirii prezentului contract

VI GARANȚII

Art.12. Vanzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.13. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să remedieze de îndată, precum și eventuale vicii ascunse.

Art.14. La data plății ultimei rate contractuale cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.15. (1) Vanzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata ultimei rate a contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr. ____ din blocul ____ situat în orașul Corabia, compus din ____ camere și ____ dependințe cu o suprafață construită de ____, înscris în CF Corabia.

g. I. I. I. I. I.

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

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 16. Cumpărătorul se obligă să plătească în conformitate cu graficul de plată anexat, ratele lunare, până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, după aceea data se vor calcula majorări de întârziere, cele legale.

Art.17. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.18. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.19. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.20. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.21. Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.22. 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.23. Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii.

VIII ALTE CLAUCZE

Art.24. Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.25. Cumpărătorul și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

Art.26. Cumpărătorul 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, la data încheierii contractului.

Art.27. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetic și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător.

M. Șerban

IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.28. Încheierea prezentului contract de vânzare -cumpărare, 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.

X FORȚA MAJORĂ

Art.29. Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, _____, cu sediul în _____

VÂNZĂTOR,
Orașul Corabia

CUMPĂRĂTOR,

L. Spina

ANEXA NR. 3 La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă)
în orașul _____ strada _____ bloc _____,

scară _____, ap. _____ în calitate de titular al contractului de închiriere
nr. _____ din data de _____ valabil până la data
de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru

tinere destinată închirierii (ANL), situată în orașul Corabia, strada _____, bloc
_____, scara _____, ap. _____, compusă din _____ cameră/camere. Locuinta se va
cumpara: cu plata integrală sau cu plata în rate prin primarie.

Telefon de contact _____

Data _____
SEMNĂTURĂ _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI CORABIA

[Signature]

ANEXA NR. 4 La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

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

Contractul de închiriere, cu actele aditionale de prelungire pe anul în curs- copii xerox

Chitanță de achitare a chiriei la zi- copie xerox

Adeverință de la compartimentul de specialitate din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi – în original

Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor- în copie xerox

Certificate de naștere a copiilor minori- în copie xerox

Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz – în copie xerox

In cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare- în copie xerox

Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că :

nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-pați dintr-o locuință , dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri patrati, suprafața utilă minimală/persoana , prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul brut realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei, menționați în contract;

Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;

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

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

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



SECRETAR
TÂNĂCA IOSPINOIU

