

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
ORAȘUL DETA
CONSILIUL LOCAL

201.2.

PROIECT

Avizat pentru legalitate
SECRETAR.

HOTĂRÂREA

privind actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.
situate pe raza orașului Deta.

Consiliul local al orașului Deta, Județul Timiș ;

Având în vedere referatul nr. 462/2019 al Serviciului Buget, contabilitate, finanțe, impozite și taxe al Primăriei orașului Deta prin care se propune actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta, expunerea de motive a Primarului orașului Deta, precum și rapoartele de avizare ale Comisiei Juridice, Comisiei Economice și Comisiei Urbanism ;

În conformitate cu prevederile H. G. nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001 precum și Legea nr. 221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta, conform *anexei*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Hotărârea nr. 63/24.05.2016 a Consiliului local al orașului Deta se abrogă.

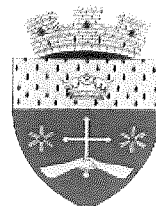
Art.3. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș ;
- Primarului Orașului Deta ;
- Compartimentului Administrație publică locală, secretariat al Primăriei orașului Deta;
- Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizarea executării lucrărilor și administrarea patrimoniului al Primăriei orașului Deta ;
- Serviciului Buget, contabilitate, finanțe, impozite și taxe al Primăriei orașului Deta ;
- prin afișare în orașul Deta și publicare pe site-ul www.detatm.ro.

INIȚIATOR,
Primarul Orașului Deta.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
ORAȘUL DETA
PRIMAR

Nr. 467 /22.01.2019



EXPUNERE DE MOTIVE

***privind actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.
situate pe raza orașului Deta.***

Avându-se în vedere necesitatea actualizării Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta, aprobat prin Hotărârea nr. 63/24.05.2016 a Consiliului local al orașului Deta ;

În conformitate cu prevederile H. G. nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001 precum și Legea nr. 221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 am inițiat proiectul de hotărâre privind actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta conform *anexei* atașate, proiect pe care îl propun spre adoptare.

PRIMAR,
Ec. Petru Roman

ORAȘUL DETA
SERVICIUL CONTABILITATE
Nr. 462 din 22.01.2019

R E F E R A T,

privind actualizarea **regulamentului** de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta

Având în vedere modificările și completările Legii 152/1998 privind înființarea A.N.L., Serviciul buget, contabilitate, finanțe, impozite și taxe locale, propune Consiliului local al orașului Deta, aprobarea actualizării **regulamentului** de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului Deta situate în blocurile A13, B13 strada Pădurii și Bloc A sc. A și B și Bloc B sc. A și B strada Orhideelor, conform anexelor atașate.

Intocmit,
Gava Gabriela



REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L.
SITUATE PE RAZA ORAȘULUI DETA

CAPITOLUL I – SCOP ȘI DEFINIȚII

Art.1. – Termeni și expresii

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

- **Amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin. 2, lit. d, din Legea nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015 și ale 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 de tip A.N.L., până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform Anexei 16 din H.G.nr. 962/2001;
- **Comision (C)** – venit la bugetul local al orașului Deta, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței(VVL), sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia(art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015) și revine unității care realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- **Data punerii în funcțiune** a locuințelor A.N.L. – este data încheierii Protocolului de Predare-Primire, între autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate și Agenția Națională pentru Locuințe;
- **Locuințe de tip 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 publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- **Locuința** – construcție fără teren;
- **Prețul de vânzare al locuinței (Pvl)** – la valoarea de vânzare, se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței(art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015);
- **Solicitant** – persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;
- **Valoarea de înlocuire (Vi/mp/an)** – valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art.10,alin.(2) lit d) din Legea nr.

152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015, se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin;

- **Valoarea de vânzare a locuinței (Vvl)** – rezultă din valoarea de înlocuire pe metru pătrat(Vi), multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize - casa scării, spațiul tehnic – centralele termice, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia (art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015);
- **Coeficient ponderare** – Valoarea de vânzare va fi ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare(pct. 2 al art.unic al Legii nr. 65/2016);
- **Preț final de vânzare** – reprezintă valoarea de vânzare a locuinței(Vvl), multiplicată cu coeficientul de ponderare, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare;
- **Venitul mediu net pe membru de familie** – câștigul salarial mediu net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, obținut prin însumarea câștigurilor salariale nete pe membru de familie, raportat la numărul acestora, care la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie(art. 10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.2. – Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general , a principiilor și procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L., aflate pe raza Orașului Deta.

2.2. Prezentului regulament, îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- **Legea nr. 152/1998**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **H.G.nr. 962/2001**, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 227/2007**, actualizată, privind aprobarea O.U.G.nr. 99/2006, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014**, pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 221/2015**, privind aprobarea Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014, pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Hotărârea Guvernului nr. 251/2016**, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- **Legea nr. 65/2016** – pentru modificarea Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 215/2001**, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II – PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR A.N.L.

Art.3. – Vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

3.1. Locuințele de tip A.N.L., reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în

condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

3.3.(1) Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2., și numai după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);
- adeverință de la asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor;
- dovada că locuiește efectiv în locuință (adeverința de la Asociația de Proprietari);
- copie după cartea de identitate a titularului de contract și/soției, soțului, copiilor majori;
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;
- declarații notariale, pe proprie răspundere, ale titularului de contract și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță și nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- adeverințe cu venitul mediu net al titularului contractului de închiriere, soț/soție, și membrii familiei acestuia care sunt înscrși în contractul de închiriere (copii sau alte persoane aflate în întreținere) realizat în ultimele 12 luni. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii libere, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice;

(2) Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa 1, respectiv Anexa 2, la prezentul Regulament. În contractul de vânzare-cumpărare se vor menționa procentul de dobândă aferent sumei rămasă de achitat, rata lunară, termenul scadent, perioada de contractare, nivelul majorărilor de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

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

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

- venitul mediu net pe membru de familie realizat în ultimele 12 luni, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

- contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;

- să locuiască efectiv în locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlul de chirie și întreținere.

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

3.6.(1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art.3 pct.3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

(3) În cazul vânzării locuințelor prin credite contractate de beneficiari de la instituții financiare autorizate, acestea vor face obiectul unei Promisiuni bilaterale(antecontract) de vânzare-cumpărare, încheiate conform modelului cadru prevăzut în Anexa 3 la prezentul Regulament, cu plata unui avans de minim 15% din valoarea de vânzare și a comisionului de 1% . Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în termen de 60 de zile, cu posibilitatea prelungirii termenului, prin Act adițional cadru prevăzut în Anexa 4 la prezentul Regulament, act adițional încheiat cu acordul părților. În cazul în care perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul-cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral, promisiunea bilaterală(antecontractul) de vânzare-cumpărare va fi desființată, iar suma achitată de către promitentul-cumpărător cu titlul de avans, va fi restituită de către promitentul-vânzător, în termen de 60 de zile de la data desființării promisiunii bilaterale (antecontractului) de vânzare-cumpărare. Promisiunea bilaterală(antecontractul) de vânzare-cumpărare a locuinței, se va autentifica la notar.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere, este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, 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, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

3.9. Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

3.10. 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

3.11. În cazul rezilierii contractului, titularul contractului de vânzare-cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

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

3.13. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%,

precum și a comisionului de 1%, se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autenticată, iar ratele se pot achita astfel:

- a) în maximum 15 ani – pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;
- b) în maximum 20 ani – pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- c) în maximum 25 ani – pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

3.14.(1) Valorile de vânzare a locuințelor , au T.V.A.-ul inclus, se calculează conform prevederilor H.G. nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți comune indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței , are T.V.A.-ul inclus și se determină după formula:

$$Vvl = Vi/mp \times SCD - AMORTIZAREA$$

3.15. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat (**Vi/mp**), se stabilește anual până cel târziu la 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin. Valoarea de înlocuire/mp este calculată în lei și are T.V.A.-ul inclus.

3.16. Valoarea de vânzare a locuinței (**Vvl**) va fi ponderată cu un coeficient de ponderare, determinat de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct. 2 al art. unic al Legii nr. 65/2016).

3.17. Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., are T.V.A.-ul inclus și se determină după următoarea formulă:

$$\text{PREȚ FINAL VÂNZARE} = Vvl \times \text{coeficient ponderare} + Vvl \times 1\%(\text{comision})$$

3.18. În situația în care valoarea stabilită, conform pct.-ului 3.17., 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare la care se adaugă 1 % comision pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară , evidența și vânzare.

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

3.20. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

3.21. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuințelor, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.22. 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 O.U.G.nr. 99/2006, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.4. - Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L.

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele 1 și 2 la prezentul Regulament.

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

4.3. Reglementarea modului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor A.N.L., va fi stabilită ulterior, prin H.C.L.

CAPITOLUL III – DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

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

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Vânzătorului, ORASUL DETA, cod de identificare fiscală 2503378, cont IBAN nr. _____ deschis la Trezoreria Deta, care ulterior, virează sumele integral în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, mai puțin comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței, vor rămâne în contul Orasului Deta, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum și cea de virare a sumelor încasate va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei orasului Deta.

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L. , precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlul de _____ vor fi realizate de către compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei orasului Deta.

Art.6. – Dispoziții finale

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale, prin Serviciul Buget, contabilitate, va comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, până la data de 05 a lunii în curs, pentru luna anterioară, sumele încasate și virate reprezentând prețurile de vânzare ale locuințelor(construcție) A.N.L., precum și sumele reprezentând ratele lunare încasate, în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate, vor iniția procedurile pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L.

6.3. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10, din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

6.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 6, pct. 6.3., respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefectilor.

6.5. Taxele și onorariile notariale, percepute la autentificarea Promisiunilor bilaterale(antecontracte) de vânzare-cumpărare și a Contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

6.6. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare-cumpărare a locuințelor A.N.L., se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

6.7. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei Orașului Deta, respectiv strada Victoriei nr.32. 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.

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

6.9. Fac parte integrantă din prezentul regulament, următoarele anexe:

1) **Anexa nr. 1** – Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L.(cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

2) **Anexa nr. 2** – Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L.(cu plata în rate);

3) **Anexa nr. 3** – Promisiune bilaterală(antecontract) cadru de vânzare-cumpărare prin credit bancar;

4) **Anexa nr. 4** – Act adițional cadru, la Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare.

6.10. Schița apartamentului face parte integrantă din contractele de vânzare-cumpărare.

6.11. Contractele cadru de vânzare-cumpărare, mai sus menționate, fac parte integrantă din prezentul regulament și vor putea fi adaptate și modificate, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale.

SERVICIUL JURIDIC,



SERVICIUL CONTABILITATE,



SERVICIUL URBANISM



Red./Dact. – B.D./B.D

ORAȘUL DETA

Anexa nr.1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin A.N.L.

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

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

I. PARȚILE CONTRACTANTE:

1. **ORAȘUL DETA**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în orașul Deta, strada Victoriei nr.32, având cod de identificare fiscală nr. 2503378, prin D-nul Primar Roman Petru, având calitate de **VÂNZATOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte

și

2. **DI/D-na**.....casătorit (a) cudomiciliat(a) în Deta, str.....nr.....,bl.....,sc.....,et.....,ap....., jud. Timis, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de **CUMPARATOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

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

Art.5. (1) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă delei – T.V.A.inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr...../..... și este determinat de următoarele valori, după caz:

A. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d) si d¹)

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

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus;

- **Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei.

B. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d²):

- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor art. 10, lit. d) si d¹), 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare la care se adaugă 1 % comision pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară , evidență și vânzare, și anume:

- **Valoarea de vânzare a locuinței** (conform raportului de evaluare inclusiv valoarea centralei termice în funcție de suprafața construită a imobilului mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției) în suma de lei - T.V.A. inclus;

- **Valoarea Comision vânzător** (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei - T.V.A. inclus.

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

Art.6.(1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A.inclus, s-a achitat azi....., data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr....., deschis la.....

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

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

- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței
 - În numerar la casieria Orașului Deta, sau
 - Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Orașul Deta, cod identificare fiscală nr. 2503378, cont IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria Deta.
- Suma delei – T.V.A.inclus, reprezentând comisionul vânzătorului.

- În numerar la casieria Primăria Oraşului Deta, sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Oraşul Deta, cod identificare fiscală nr.2503378, cont IBAN nr. _____ deschis la Trezoreria Deta.

(2) Dovada achitării preţului final de vânzare al locuinţei A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanţe/O.P.-urile vizate de bancă, însoţite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

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

(2) Dreptul de proprietate cat si posesia asupra locuinţei mai sus menţionată, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificării prezentului contract.

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

(4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra CUMPARATORULUI, cu obligaţia acestuia de a declara proprietăţile imobiliare în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract..

V. GARANTII

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

Art.10. Imobilul are taxele şi impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Oraşul Deta – Serviciul Buget Contabilitate.

Art.11. Vânzătorul, declară sub sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declaraţii, că nu este în niciuna dintre situaţiile, prevăzute de lege, care atrag incapacitatea de a vinde şi că bunul imobil ce face obiectul prezentului înscris, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietăţii în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere şi nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terţ nu are drept de preemţiune în ceea ce priveşte imobilul sau părţi din acesta, nu este grevat de sarcini şi urmări de orice natură şi nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională.

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

1. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI

Art.12.(1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie, în evidenţele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinţei A.N.L. identificată la Art. 1 şi respectiv dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferent locuinţei conform Art.2 din contract.

(2) Deasemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului de proprietate**, potrivit dispoziţiilor legale.

(3) Prin excepţie de la prevederile art. 13, alin. 2, locuinţele pot face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe. Instituţiile de credit vor putea valorifica locuinţele şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calşea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinţelor.

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

Art.14. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la Art. 1, să se întabuleze **dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI**, conform art. 1723 și art. 2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art.15. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește

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

Art.16. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art.8 din prezentul contract.

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

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

Art.20. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

2. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.22. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și un face obiectul nici unui litigiu.

Art.23. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acoordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței identificată la Art.1 din contract, pe durata existenței clădirii.

Art.24. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de....., certificat întocmit de auditorul energetic.....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VII. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.25. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile Art. 8 alin.(3) și ale Art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.26. Prezentul contract se rezolvioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la Art.4 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu. Actul prin care se realizeaza rezolutiunea de drept prevazuta la Art.27 este “Notificarea”, in scris ce va fi comunicat Cumparatorului de catre Vanzator, in termen de 3 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract.

Art.27. În cazurile prevăzute la Art. 26 și 27 din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.28. Rezolutiunea de plin drept, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art.29. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.30. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.31.(1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.32. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art.33. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

XI. DISPOZIȚII FINALE

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

Art.35. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.36.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Timiș, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

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

VANZATOR,

CUMPARATOR,

PRIMAR,

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE,

SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL URBANISM SI ADMINISTRAREA PPATRIMONIULUI

AVIZAT C.F.P.

ORAȘUL DETA

Nr. _____ din _____

PROCES - VERBAL

de predare - primire a locuinței

Subsemnatul _____ Primar al Orașului Deta, având sediul în Deta, strada Victoriei nr.3, în calitate de vânzător și subsemnatul _____ în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria ____ nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ și seria ____ nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ domiciliat în județul _____ Timiș, localitatea _____ strada _____ nr. ____ bloc ____ scara ____ etaj ____ apartament nr. ____ în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. _____ din _____ am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa, Deta, str. _____ nr. ____ bl. ____ sc. ____ etaj ____ apartament nr. _____.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

pentru locuințe A.N.L.(cu plata în rate)

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

I. PARȚILE CONTRACTANTE:

1. **ORAȘUL DETA**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în Orașul Deta, strada Victoriei nr.32, având cod de identificare fiscală nr.2503378 , prin D-nul Primar ROMAN PETRU, având calitate de **VÂNZĂTOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o

și

2. **DI/D-na**.....casatorit (a) cudomiciliat(a) în Deta, str.....,nr.....,bl.....,sc.....,et.....,ap....., jud. Timis, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de **CUMPARĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

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

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Noul Cod Civil.

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

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

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

A. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d) si d¹)

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

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus;

- **Valoare Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei –T.V.A. inclus.

B. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d²):

- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor art. 10, lit. d) si d¹), 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă 1 % comision pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, și anume:

- **Valoarea de vânzare a locuinței** (conform raportului de evaluare inclusiv valoarea centralei termice în funcție de suprafața construită a imobilului mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției) în suma de..... lei - T.V.A. inclus;

- **Valoare Comision vânzător** (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei - T.V.A. inclus.

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

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

- a) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **avans preț de vânzare al locuinței**, suma delei(minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Primăriei Orașului Deta/prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Deta, nr._____, deschis la Trezoreria Deta, CIF 2503378.
- b) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **comisión**, suma delei, în numerar la casieria Primăriei Orașului Deta/prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Deta, nr._____, deschis la Trezoreria Deta, CIF 2503378.
- c) **Soldul rămas**, din prețul contractului, în sumă delei, plus **dobânda** în sumă delei, stabilită conform Art.6 din prezentul contract, respectiv suma totală delei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă deani, conform prevederilor art.10, alin. 2² din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art.19², alin.11 din normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

Art.6. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.7. Ratele se vor achita la scadență, după cum urmează : prin ordin de plată/în numerar la casieria Primăriei Orașului Deta/prin virament bancar în contul vânzătorului, Orașul Deta, nr. deschis la Trezoreria Deta, CIF 2503378.

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

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

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

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

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

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

(3) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Orașului Deta, până la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței.

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

Art.12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Serviciul Buget contanilitate, taxe și impozite al Orașului Deta.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile și obligațiile CUMPĂRĂTORULUI:

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

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

Art.15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului

dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

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

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

Art.17.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art.4 și Art.5 din prezentul contract.

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

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

Art.18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.19. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art.20. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.22. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 din Noul Cod Civil

Art.23. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 din Noul Cod Civil.

2. Drepturile și obligațiile VÂNZĂTORULUI:

Art.24. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii , conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și un face obiectul nici unui litigiu.

Art.25. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.26. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de....., certificat întocmit de auditorul energetic.....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică..... și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.27. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, alin.1, alin.2, literele b,c și g din legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.29.(1)Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadență 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 – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.d).

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

(3)După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractual de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.f).

Art.30. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile Art.28 sau al Art.29, alin.(3) din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art.10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilul reîntre în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.31. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.19, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau VÂNZĂTORULUI locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusive al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.32.(1) În accepțiunea părților contractante, orice “notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.33. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.34. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va transmis spre soluționare instanței

judecătorești competente din Orașul Deta.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.35. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform Art.101 din legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

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

Art.37. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.38. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.39.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Timiș, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

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

VANZATOR,

CUMPARATOR,

P R I M A R,

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE,

SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL URBANISM SI ADMINISTRAREA PPATRIMONIULUI

AVIZAT C.F.P.

ORAȘUL DETA

Nr. _____ din _____

PROCES - VERBAL

de predare - primire a locuinței

Subsemnatul _____ Primar al Orașul Deta, având sediul în Deta, strada Victoriei, nr. 32, în calitate de vânzător și subsemnatul _____ în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria _____ nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ și seria _____ nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ domiciliat în județul Timiș, localitatea _____ strada _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ apartament nr. _____ în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. _____ din _____ am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa, Deta, str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ etaj _____ apartament nr. _____.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PROMISIUNE BILATERALĂ(ANTECONTRACT) CADRU**DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (prin credit bancar)**

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

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **ORAȘUL DETA**, reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în Deta, strada Victoriei, nr.32, având cod de identificare fiscală 2503378, prin D-nul Primar ROMAN PETRU, în calitate de **PROMITENT VANZATOR**,

2. **DI/D-na**.....casatorit (a) cudomiciliat(a) în Deta, str....., nr....., bl....., ap....., jud. Timis, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de, în calitate de **PROMITENT CUMPARATOR**,

s-a încheiat prezentul antecontract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

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

A. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d) și d¹)

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

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma delei - T.V.A.inclus;

- **Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei.

B. Pret stabilit conform articolului 10, lit. d²):

În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor art. 10, lit. d) și d¹), este mai mică decât

valoarea de inventar, atunci valoarea de vanzare a locuintelor este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale, si virata catre A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, la care se adauga 1 % comision pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara , evidenta si vanzare, si anume:

- **Valoarea de vanzare a locuintei** (conform raportului de evaluare inclusiv valoarea centralei termice in functie de suprafata construita a imobilului mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei) in suma de lei - T.V.A. inclus;

- **Valoare Comision vânzător** (1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei - T.V.A. inclus.

(2)La evaluarea imobilului nu va fi luat in considerare plusul de valoare adus locuintei prin lucrari efectuate de chiriasi pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

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

- suma de lei, reprezentând avans(minim 15%), conform dispozițiilor legale privind modalitățile de accesare a creditului bancar, a fost achitată anterior semnării prezentului act, conform chitanței/facturii fiscale nr.....emisă de vânzător .

- suma delei, reprezentând c./val.comision vânzător(1% din valoarea de vânzare), a fost achitată conform chitanței/ facturii fiscale nr.....emisă de vânzător.

- soldul rămas, respectiv suma delei, se va achita la data perfectării contractului de vânzare – cumpărare în forma autentică, prin credit obținut de promitentul cumpărător de la o unitate bancară din România sau din surse proprii ale acestuia.

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

- suma reprezentând avans, în contul _____,deschis la Trezoreria Deta;

- suma reprezentând comision, în contul _____,deschis la Trezoreria Deta,

sau la casieria Primăriei Orașului Deta.

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

IV. OBLIGAȚII

Art.6. Perfectarea contractului de vânzare cumpărare va avea loc până la data de _____ (60 zile), cu posibilitatea încheierii contractului în avans sau prelungirea termenului, prin act adițional, cu acordul părților.

Eu, promitentul cumpărător, mă oblig să suport toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilități.

Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică să preiau toate obligatiile aferente locuinței si terenului, urmând să ne asumăm întreaga răspundere pentru toate obligațiile ce decurg din calitatea de proprietar.

Mie, promitentului cumpărător, mi s-a adus la cunostință că prin semnarea contractului devânzare-cumpărare îmi voi da acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilități, la masinile si/sau echipamentele pe care acestia le deserveșc.

Eu, promitentul cumpărător, am luat cunostință de prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la interdicția de înstrăinare a locuinței, prin acte între vii, pe o perioada de 5 (cinci) ani de la data transferului dreptului de proprietate, cu excepția situației în care locuința constituie obiectul unor garanții reale imobiliare, în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acesteia.

Eu, promitentul cumpărător si membrii familiei mele (copii si/sau alte persoane aflate în întreținere) declarăm prin prezenta, cunoscând sancțiunile prevăzute de articolul 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu deținem, nicio locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță și nu deținem, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

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

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

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

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

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

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

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

Art.11. Taxele si onorariul prilejuite de autentificarea prezentei promisiuni sunt suportate de promitentul cumpărător.

Subscrisele părți, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței si condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat conform H.C.L. Deta nr. _____ si procesat la sediul B.N.P. _____, din orașul Deta în 4 (patru) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris.

PROMITENT VÂNZĂTOR,

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

P R I M A R,

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE,

SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL URBANISM SI ADMINISTRAREA PPATRIMONIULUI

AVIZAT C.F.P.

ACT ADIȚIONAL NR.
la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract)
nr.

Prezentul act adițional, se încheie de comun acord, între :

1. ORAȘUL DETA, ca reprezentant al proprietarului Statul Român , prin Dl. Primar
....., în calitate de promitent **VÂNZĂTOR** și

2., cu domiciliul în Deta, str.....
nr.....bl.....etaj....., ap....., jud. Timiș, CNP....., posesor(oare) al/(a) C.I. seria
..... nr....., eliberată de, la data de, în calitate
de promitent **CUMPĂRĂTOR**.

La promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract) încheiată cu nr.....,
conform prevederilor Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată, ale prevederilor H.C.L.
nr....., privind Aprobarea Regulamentului și a prețului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.,
se încheie prezentul act adițional, care are următoarea formulare:

ART.1. Părțile, de comun acord, înțeleg să prelungească termenul de perfectare a contractului
de vânzare-cumpărare, stabilit la Cap. IV, Art.6, alin. 1, până la data de.....

ART.2. Celelalte articole din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract)
nr....., rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat la data de, în 4(patru) exemplare, 2(două)
exemplare pentru cumpărător și 2(două) exemplare pentru vânzător.

**PROMITENT VANZĂTOR,
PRIMAR,**

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE,

SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL URBANISM SI ADMINISTRAREA PPATRIMONIULUI

AVIZAT C.F.P.

**ÎNTOCMIT,
SERVICIUL JURIDIC,**