

**HOTĂRÂREA NR. 101
DIN 28.02.2023**

**privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., situate în
Municipiul Reșița**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2023 ;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 1845/11.01.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 1840/ 11.01.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând avizul de legalitate nr. 2607/12.01.2023, întocmit de Direcția Juridică;

Luând în considerare Anunțul public nr. 2704/13.01.2023 și Procesul-verbal de afișare nr. 2705/13.01.2023, privind consultarea publică în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Ținând seama de Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 1650 alin. (1) și art. 1652 din Codul Civil;

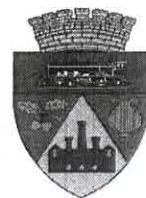
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art. 139, alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. (a), art. 197 alin. (1), alin. (2) și alin. (4), art. 198 alin. (1) și (2) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., situate în Municipiul Reșița, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Reșița, conform **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar) pentru locuințele de tip A.N.L. situate în Municipiul Reșița, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Reșița, ce constituie **anexa nr. 1 la Regulamentul** de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata în rate) pentru locuințele de tip A.N.L. situate în Municipiul Reșița, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Reșița, ce constituie **anexa nr. 2 la Regulamentul** de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.



Art. 4 - Se aprobă **Anexele 3 – 4** din Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 5 - Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița, să semneze contractele de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., prezentate în **anexele 1-2** la **Regulamentul** de vânzare a locuințelor de tip ANL. menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcția Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane.

Art. 7 - Hotărârea intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 8 - La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se revocă H.C.L. nr. 56/26.02.2019.

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe - Contabilitate, Resurse Umane;
- Prin afișare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIA ELENA CARMEN PEIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



ANEXĂ
la H.C.L. nr. 101 din 28.02.2023

REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L.
SITUATE ÎN MUNICIPIUL REȘIȚA

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:

- **Locuință** – construcție fără teren;
- **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;
- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 – Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Familia** - este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.
- **Solicitant** - persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
- **Venit mediu net pe membru de familie** – venitul mediu net pe membru de familie realizat pe ultimele 12 luni, obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora, care la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.
- **Data de recepție a imobilului (lună, an)** - 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;
- **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)** - valoarea comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;



- **Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) (mp)** – reprezintă suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și cotele părți din suprafețele părților comune ale clădirilor. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol.
- **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl) (mp)** – suprafața construită efectiv a fiecărei locuințe, inclusiv cotele părți indivize aferente fiecărei locuințe, determinată de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale;
- **Valoarea de investiție locuință(Vil)** – valoarea calculată ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului(Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicată cu suprafața construită a locuinței(Scdl);
- **Recuperarea investiției (Vilr)** – care este 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 Agenția Națională pentru Locuințe, conform prevederilor art. 8 alin.(13) din Legea nr. 152/ 1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Valoarea de investiție locuință diminuată(Vild)** – valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr);
- **Rata inflației(Ri)** – reprezintă rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total;
- **Data vânzării locuinței** - este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației(V1)** – valoarea de investiție a locuinței diminuată(Vild) se actualizează cu rata inflației(Ri);
- **Coeficient de ponderare(Cp)** – coeficient prevăzut la art. 10 alin.(2) lit.d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001,cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Valoare de investiție ponderată(V2)** – valoarea de investiție locuință diminuată(Vild) și actualizată cu rata inflației(Ri) se ponderează cu coeficientul(Cp) ;
- **Comision (C)** – reprezintă venit la bugetul local al Municipiului Reșița, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art. 10, alin. (2), lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Valoarea finală de vânzare a locuinței(Vvl)** – valoarea de vânzare locuință(V2) la care se adaugă comisionul(C);
- **Cotă parte centrală termică(Cct);**



Art. 2. – Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L., aflate în Municipiul Reșița.

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;
- **O.U.G. nr. 57/2019**, privind Codul administrativ;
- **O.G. nr. 99/2006**, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- **Legea nr. 227/2007**, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea O.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- **Legea nr. 351/2001**, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități;

CAPITOLUL II – PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR 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 și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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 prevăzute la art. 3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, și în conformitate cu prevederile Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai la **solicitarea persoanelor menționate la art. 3.2., și numai după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.**

Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- copie după contractul de închiriere al locuinței, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs ;
- dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);



- adeverință de la Asociația de locatari din care să rezulte că este cu cheltuielile de întreținere la zi – în original;

- copie după cartea de identitate a titularului de contract și/sau soției și copiilor majori;
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie sau sentința de divorț, după caz;
- în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;
- 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-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- adeverințe cu venitul net, realizat pe ultimele 12 luni, 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);

- pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate în ultimele 12 luni, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;

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

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea 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 părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- 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;

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

- 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:

a) 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

b) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu plata unui avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare. În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (2), lit. d) al art. 10 din Legea 152/1998, se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.6. (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, 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.

(2) Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R..

(3) Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

3.7. (1) 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.

(2) Nivelul majorării de întârziere, este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculat 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. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care se află amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare-cumpărare 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.

b) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

c) 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.

d) 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.



(2) În cazul în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plată în rate.

3.9. În situația în care titularul contractului de vânzare cu plată în rate lunare nu înțelege să-și exercite dreptul de a solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni, vânzătorul va notifica titularul contractului (cumpărătorul) în caz de neplată a ratelor lunare aferente unei perioade de 3 luni consecutive, să procedeze la îndeplinirea obligațiilor de plată.

3.10. 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituind-se în venituri la A.N.L.

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

(2) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula astfel:

- a) menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(3) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat, sumă reprezentând diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul de rambursare se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

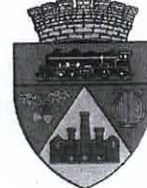
- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plată în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

3.12. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plată 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.



(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.13. (1) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de către autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau central, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin.(13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea de vânzare diminuată și actualizată cu rata inflației se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut la art. 10 alin.(2) lit. d¹ din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Valoarea finală de vânzare a locuinței se obține prin adăugarea unui comision de 1% al unității care efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Cota de 1% se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței.

(2.1.) Exemplu de calcul

Valoarea de investiție locuință(Vil) – se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului(Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului(Scdi), multiplicat cu suprafața construită a locuinței(Scdl)

$$Vil = (Vii/Scdi) * Scdl$$

Se determină valoarea de investiție locuință diminuată(Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției(Vilr), calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/centrale virată către ANL

$$Vild = Vil - Vilr$$

Se stabilește rata inflației (Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total.

Se actualizează valoarea de investiție locuință diminuată cu rata inflației.

$$V1 = Vild \times Ri/100$$

Valoarea rezultată se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin.(2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V2 = V1 \times Cp$$



La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. 2 lit d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$C = 1\% \times V_2$$

Valoarea finală de vânzare (prețul final de vânzare) a locuinței se calculează:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

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

3.15. 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.

3.16. 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, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau din sănătate rămân în administrarea autorităților 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. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare. Obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare.

3.17. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.18. În cazul locuințele vândute titularilor contractelor de închiriere care la data vânzării au avut minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se consemnează interdicția de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii, conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.19. Radierea interdicției de vânzare constituită conform dispozițiilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se face la împlinirea termenului de 5 ani, la solicitarea beneficiarului contractului de vânzare.



3.20. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 4. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor-părți de construcții și instalații aferente locuințelor A.N.L.

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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.

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. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituind-u-se în venituri la A.N.L., fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Vânzătorului, Municipiul Reșița, cod de identificare fiscală 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX00150, deschis la Trezoreria Reșița, **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 Municipiului Reșița, 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 municipiului Reșița.

Art.6. – Dispoziții finale

6.1. În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale, prin structurile abilitate, au 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.

6.2. 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.



6.3. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 6, pct. 6.2., respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefeților.

6.4. Taxele și onorariile notariale percepute la autentificarea Contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

6.5. 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.

6.6. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratură/pe adresa Primăriei Municipiului Reșița. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și șampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația șampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

6.8. **Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul Regulament, astfel:**

- **Anexa 1 :** Contractul cadru de vânzare (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar) pentru locuințele A.N.L. situate pe raza Municipiului Reșița, aflate în administrarea Municipiului Reșița;
- **Anexa 2 :** Contractul cadru de vânzare (cu plata în rate) pentru locuințele A.N.L. situate în Municipiul Reșița, aflate în administrarea Municipiului Reșița.
- **Anexa 3 :** Cerere cumpărare locuință A.N.L.
- **Anexa 4 :** Lista cu acte necesare cumpărării locuinței de tip A.N.L.

D.A.D.P.P.

Director Executiv,

Gârtoi Marius-Liviu

Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate,

Resurse Umane

Director Executiv,

Asofroniei Uzun-Maria

Direcția Juridică

Director Executiv,

Lupșa Valentin-Cristian

Comp. Vânzări Locuințe

Inspector,

Stângu Marius

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIA ELEXA CARMEN PETĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN COANĂ MUR

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Statul Român prin Municipiul Reșița prin Consiliul Local al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A, având cod de identificare fiscală nr. 3228764, reprezentat prin Primar, domnul Popa Ioan, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

cu sediul ales la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, din Reșița, str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800, et. 3, jud. Caraș-Severin

și

2. Dl./D-na, căsătorit(ă) cu, ambii cu domiciliul în Reșița, str., nr., bl., sc., et., ap., jud. Caraș-Severin, CNP, BI (CI) serianr., eliberat de, la data de, titular al Contractului de închiriere nr. din, eliberat de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

În baza art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. VÂNZĂTORUL vinde locuința de tip A.N.L. situată în Municipiul Reșița, str., nr., bl. sc., et., jud. Caraș-Severin, proprietatea Statului Român – Domeniul Privat aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Reșița, respectiv **apartamentul nr.**, compus dincameră/e , cu suprafața construită efectivă (inclusiv părțile comune indiviză) în suprafață totală demp, din care suprafața utilă demp și cota parte de.....% din părțile comune indivize aferente, conform C.F. nr. Reșița, cu nr. top/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 de mp, înscris în C.F. nr. Reșița, cu nr. top/cad.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 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, și Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr. din

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. Prețul contractului de vânzare a locuinței A.N.L., descrisă la Art.1, este de lei .

Art.5. (1) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă de lei, 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 obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L.** în sumă de lei, reprezentând valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L, valoarea obținută se actualizează cu rata inflației comunicată de I.N.S, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data vânzării este data depunerii cererii) și se ponderează cu coeficientul de 0,90 aferent Municipiului Reșița.

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

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

Art.6. (1) Prețul contractului de vânzare a locuinței, respectiv suma de lei se achită astfel:

a) În data de, s-a achitat cu titlul de **valoare de vânzare al locuinței**, suma de lei , în numerar la casieria D.A.D.P.P / prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Reșița, cod identificare fiscală nr. 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, conform Facturii nr. și a chitanței/O.P nr. din

b) În data de, s-a achitat cu titlul de **comision**, suma de lei, în numerar la casieria D.A.D.P.P / prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Reșița, cod identificare fiscală nr. 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, conform Facturii nr. și a chitanței/O.P nr. din

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

(3) Dovada achitării prețului de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată respectiv chitanța/O.P.-urile vizate de bancă.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISURI

Art.7.(1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

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

(3) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data autentificării prezentului contract.

(4) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

(5) Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare-primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

(6) Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Direcția Impozite și Taxa Municipiului Reșița.

V. GARANȚII

Art.8. Vânzătorul garantează Cumpărătorului contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil, cu respectarea termenelor prevăzute la art.1709 Cod Civil.

Art.9. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Municipiul Reșița.

Art.10. Vânzătorul, declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce face obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este grevat de sarcini și urmări de orice natură și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI SI ALE CUMPĂRĂTORULUI

1. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.11.(1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinței A.N.L. identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform art.2 din contract.

(2) Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

(3) După caz, raportat la aliniatul (2) din prezentul articol și la art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, conform dispozițiilor legale.

(4) Prin excepție de la prevederile art. 11, alin. (3), din prezentul contract, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.12. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la art. 1 nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.13. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin credit 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.14. CUMPĂRĂTORUL declară că, la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cumodificărileși 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. – B.C.P.I. Reșița și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.15. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea 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 desființarea contractului.

Art.16. CUMPĂRĂTORUL a achitat contravaloarea proprietății imobiliare în condițiile stabilite la art.4 din prezentul contract.

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.18. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.19. 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, după caz, conform prevederilor art. 11 din prezentul contract.

Art.20. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.21. CUMPĂRĂTORUL (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, declară că nu au mai beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (A.N.L.) destinate închirierii, 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, republicată.

2. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.22. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui 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 constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, după caz, raportat la art. 11 din prezentul contract. Deasemenea, 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 folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței identificate 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. DESFIINȚAREA 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 rezilează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care 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, în cazul în care prețul de vânzare se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, prezenta clauză constituind un pact comisoriu expres de grad IV. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la art. 26 este "Notificarea", înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

Art.27. În situația prevăzută la art.25 și 26 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. Desființarea de plin drept, determină 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 pentru neplata prețului vânzării și stabilește o creanță certă și lichidă, 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.30. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau nelegală, 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 oficiul poștal primitor pe această confirmare.

(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 din Municipiul Reșița.

XI. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

(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 Reșița, județul Caraș-Severin, în (cinci) exemplare, câte 2(două) pentru fiecare parte, azi data autentificării.

**VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL REȘIȚA**

CUMPĂRĂTOR,

Primar,

**Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate,
Resurse Umane
Director Executiv,**

**Director Executiv,
Direcția Juridică,**

**Comp. Vânzări locuințe
și spații cu altă destinație,**

Vizat C.F.P

PRESEDINTE DE ȘEINȚĂ
LUCIA ELENA CARMEN PEI



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL PNEUR

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L., cu plata în rate**

nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Statul Român prin Municipiul Reșița prin Consiliul Local al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A, având cod de identificare fiscală nr. 3228764, reprezentat prin Primar, domnul Popa Ioan, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

cu sediul ales la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, din Reșița, str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800, et. 3, jud. Caraș-Severin

și

2. Dl./D-na, căsătorit(ă) cu, ambii cu domiciliul în Reșița, str., nr., bl., sc., et., ap., jud. Caraș-Severin, CNP, BI (CI) serianr., eliberat de, la data de, titular al Contractului de Închiriere nr. din, eliberat de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

În baza art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. (1) VÂNZĂTORUL vinde locuința de tip A.N.L. situată în Reșița, str., nr., bl. sc., et., jud. Caraș-Severin, proprietatea Statului Român – Domeniul Privat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Reșița, respectiv apartamentul nr. compus dincameră/e, cu suprafața construită efectivă (inclusiv părțile comune indivize) în suprafață totală de mp, din care suprafața utilă de ... mp și cota parte de% din părțile comune indivize aferente, conform C.F. nr. Reșița, cu nr. top/cad

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

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

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. Prețul contractului de vânzare a locuinței A.N.L., descrisă la art. 1, este de lei.

Art.5 (1) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L., în sumă delei, 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 obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L.** în sumă de.....lei, reprezentând valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L, valoarea obținută se actualizează cu rata inflației comunicată de I.N.S, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data vânzării este data depunerii cererii) și se ponderează cu coeficientul de 0,90 aferent Municipiului Reșița.

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

(2) La stabilirea prețului 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 contractului de vânzare a locuinței, respectiv suma de lei, se achită astfel:

- a) În data de, s-a achitat cu titlul de **avans** din prețul de vânzare al locuinței, suma de lei (minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria D.A.D.P.P / prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Reșița, cod identificare fiscală nr. 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, conform Facturii nr.....și a chitanței/O.P nr. din.....;
- b) În data de....., s-a achitat cu titlul de **comision**, suma de lei, în numerar la casieria D.A.D.P.P / prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Reșița, cod identificare fiscală nr. 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, conform Facturii nr..... și a chitanței/O.P nr. din..... ;
- c) Soldul rămas din prețul contractului, după achitarea avansului, în sumă de lei, împreună cu dobânda în sumă de lei, însumând un **total de lei**, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de ani, 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală de, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care s-au adăugat două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă 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.8. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în data de 25 ale fiecărei luni, după cum urmează: în numerar la casieria D.A.D.P.P Reșița/prin virament bancar în contul vânzătorului Municipiul Reșița cod identificare fiscală nr. 3228764, cont IBAN nr. RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița.

Art.9. 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.10. 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.11. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 6 alin. (2) lit. a) și b) o vor constitui documentele de plată, respectiv O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

Art.12.(1) Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adeverinței emise de VÂNZĂTOR, în acest sens.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea Consiliului local al Municipiului Reșița, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii de către specialiști din învățământ sau din 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.

(3) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

(4) Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

(5) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Reșița.

(6) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

(7) Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare-primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art.13. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Direcția Impozite și Taxe a Municipiului Reșița.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:

Art.14. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, și se obligă să întocmescă și să depună toate documentele care sunt necesare pentru notarea 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. Caraș-Severin 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.15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 16. (1) Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

(2) După caz, raportat la aliniatul (1) din prezentul articol și la art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, 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, conform dispozițiilor legale.

Art.17.(1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adeverinței 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.18.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 4 și art. 6 din prezentul contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate 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 suspende obligația de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare depune o cerere motivată, cu 15 zile înainte de data scadență, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligației de plată poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la data achitării integrale a valorii de vânzare - Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2[^], lit.d) și e).

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

(5) 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.

(6) Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(7) În cazul rezilierii contractului în temeiul alin. (5), 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.

Art.19. 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.20. 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.21. De la data semnării contractului, CUMPĂRĂTORUL se obligă să încheie contractul de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii.

Art.22. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.23. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.24. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă.

Art.25. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului.

Art.26. CUMPĂRĂTORUL (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia declara în condițiile art.10, alin. (2) lit. b), c) și c¹), din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, că nu au mai beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri (A.N.L.) destinate închirierii, 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, republicată.

2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art.27. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.28. 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 perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, după caz, raportat la art. 16 alin. (1) și (2) din contract.

Art.29. 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.30. 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 și alin. 2, literele b), c) și g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.31. Presentul contract se rezilează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care **avansul din prețul de vânzare al locuinței**, prevăzut la art. 4 și art. 6 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu expres de gradul IV.

Art.32. 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 – Legea nr. 152/1998, art. 10, alin. 2², lit. f).

Art.33. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile art. 30, al art. 31 și al art. 32 din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L., urmând regimul prevăzut la art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.34. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 20, 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 sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.35.(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 oficiul poștal primitor pe această confirmare.

(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.36. 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.37. 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 Municipiul Reșița.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.38. Presentul 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.39. 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.40. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art.41.(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. Caraș-Severin, 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 intabulare.

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

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

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L. nr./....., autentificat de Notar Public, cu sediul în Reșița, județul Caraș-Severin, în 5 (cinci) exemplare, dintre care, câte 2 (două) pentru fiecare parte contractantă, azi data autentificării.

**VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL REȘIȚA**

CUMPĂRĂTOR,

Primar,

**Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate,
Resurse Umane
Director Executiv,**

**Director Executiv,
Direcția Juridică,**

**Comp. Vânzări locuințe
și spații cu altă destinație,**

Vizat C.F.P

PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ,
LUCIA ELENA CARMEN PEIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR





Anexa nr. 3 la Regulamentul aprobat prin
H.C.L. nr. 101 / 28.02.2023

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ DE TIP A.N.L

Subsemnatul(a) _____
domiciliat(ă) în orașul _____ strada _____
bloc _____, scară _____, ap. _____ în
calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____ din data
de _____ valabil până la data de _____, vă
rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL),
situată în municipiul Reșița, strada _____, bloc _____, scara _____,
ap. _____, compusă din _____ cameră/camere. Locuința se va cumpăra: cu
plata integrala / sau cu plata în rate prin Primăria Reșița

Telefon de contact _____

Data _____

Semnătura _____

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform REGULAMENTULUI EUROPEAN nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Semnătura _____

DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Adresa: Petru Maior nr.2, Tel./Fax: 0255/220546, E-mail: patrimoniul@primariareșita.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIA ELENA CARMAN PEȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



Anexa nr. 4 la Regulamentul aprobat prin
H.C.L. nr. 101 / 28.02.2023

LISTA CU ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚEI DE TIP A.N.L

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

1. Copie după contractul de închiriere al locuinței, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs;
2. Dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);
3. Adeverință de la Asociația de locatari din care să rezulte că este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi – în original;
4. Copie după cartea de identitate a titularului de contract și/sau soției și copiilor majori;
5. Copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
6. Copie după certificatul de căsătorie sau sentință de divorț, după caz;
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare, în copie xerox;
8. 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-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; - nu dețin la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
9. Adeverințe cu venitul net, realizat pe ultimele 12 luni, 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);
10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate în ultimela 12 luni, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;
11. Certificatul fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
12. 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.

PREȘEDINTE DE Ședință
LUCIA ELENA CARMEN PEI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL MURCIU

