

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 56
din 26.02.2019

privind aprobarea Regulamentului-cadru de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2019;

Văzând Expunerea de Motive a Primarului municipiului Reșița și Raportul de Specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Având în vedere 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;

Ținând seama de O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Legea nr. 227/2007 privind aprobarea O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Tinând seama de prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Codului Civil;

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c, alin.9, art. 45 alin.3, art. 49, art. 115 alin. 1 lit. (b) alin. 3 alin.6 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul-cadru de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., conform Anexei 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe A.N.L. cu plata integrală în numerar/prin virament bancar, conform Anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe A.N.L. cu plata în rate, conform Anexei 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița să semneze contractele de vânzare-cumpărare pentru locuințe A.N.L. menționate la art. 2 și art.3 din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art: 6. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 7. La data intrării în vigoare a prezentei, se revocă HCL nr. 239/30.09.2013.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Viorel MUTU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Lăcrămion Cornel BUCUR

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L.

CAPITOLUL I

Scop și Definiție

Art.1 Termeni și expresii

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

- **amortizare (A)** – valoare calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia;

- **comision (C)** - venit la bugetul local al Municipiului Reșița reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței (Vvl), sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;

- **data punerii în funcțiune a locuinței ANL** -:este data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;

- **locuințe ANL**- locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ - teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- **cota parte centrală termică (Cct)**;

- **cote indivize (Ci)**;

- **solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă;

- **suprafața construită a locuinței (Scl)**

- **valoarea de vânzare locuinței (Vvl)**- valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă (Sce), inclusiv cotele indivize (Ci) diminuată cu amortizarea (A) calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;

- **valoare de înlocuire (Vi)**- 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 atreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;

- **valoare de înlocuire pe mp (Vi/mp)** – valoarea de înlocuire pe mp calculată în conformitate cu prevederile art. 10, alin.(2), lit. d) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu cele ale alin.(3), se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin;

- **coeficient de 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;

- **preț de vânzare al locuinței ANL (Pvl)** – valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul 1 % din aceasta;

- **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.2 Dispoziții Generale

2.1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

2.2 Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- **Legea nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006** privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

- **Legea nr. 227/2007** privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

CAPITOLUL II

Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art.3 Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere 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, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr 152/1998.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 3.2. după expirarea a **minimum 1 an** de închiriere neîntreruptă către acelaș titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr.2 la prezentul Regulament.

3.4 Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 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 mp, suprafața utilă

minimală/persoană, prevăzută de Legea 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 Lg. nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată

- Contractul de închiriere să fie în termen de valabilitate

- Solicitantul să locuiască efectiv în locuința ANL și să nu aibă debite la chirie și întreținere,

- 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.

3.5 Titularul contractului de închiriere precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri.

3.6 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 sau în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

3.7 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la pct.3.6 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 BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.8 În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere va fi stabilit conform legislației în vigoare la data încheierii la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.9 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare 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 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

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

3.10(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL 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 contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) **Valoarea de vânzare a locuinței** are TVA-ul inclus și se determină după următoarea formulă:

$$Vvl=(Vi/mp \times Sce) - A$$

$$Sce=Scl+Ci+Cct$$

Sce- Suprafața construită efectivă/apartament

3.11. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat (**Vi/mp**) se stabilește anual până cel târziu la 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I a următorului ordin. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat este calculată în lei și are TVA-ul inclus.

3.12 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

(2) Prețul de vânzare a locuinței ANL se determină după următoarea formulă:

$$Pvl=Vvl \times \text{coeficient ponderare} + C$$

$$C= Vvl \times \text{coeficient ponderare} \times 1\%$$

3.13. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuinței, funcție de cotele părți aferente locuinței. Centralele termice rămân în administrarea Municipiului Reșița până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

3.14 În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

3.15 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 de către tineri 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. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.16. Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de **5 ani** de la data cumpărării acestora. Această interdicție se va consemna în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

3.17. Prin excepție de la prevederile art.3.14., pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acestor imobile, instituții definite în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

3.18. Instituțiile de credit menționate la Art. 3.15. vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la art.3.12. pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

3.19. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează vânzarea potrivit legii, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia.

3.20. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului de vânzare-cumpărare dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

3.21. Certificatul de performanță energetică aferent locuinței/clădirii, după caz, se va realiza de către vânzător și va fi pus la dispoziția cumpărătorului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL III

Dispoziții tranzitorii și finale

Art.4 Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea construcțiilor ANL și a terenului aferent acestora.

4.1. Sumele obținute din vânzarea construcțiilor ANL, sunt destinate exclusiv finanțării construcțiilor de locuințe.

4.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale „venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului”, deschis pe seama Municipiului Reșița, care ulterior virează sumele reprezentând valoarea locuinței- construcție în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

4.3 Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL, în contul Municipiului Reșița nr....., deschis la Trezoreria Municipiului Reșița, în vederea reântregirii creditelor bugetare utilizate pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

4.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL 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.

4.5. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, respectiv al dreptului de folosință pentru cota parte de teren aferentă acestora precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „ valoare de vânzare”, va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Reșița.

Art.5. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL.

5.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „ preț de vânzare pentru locuințele ANL, Primăria Municipiului Reșița va proceda la inițierea măsurilor de executare silită în conformitate cu prevederile legale în materie.

Art.6. Dispoziții finale

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale prin Direcția Buget Finanțe Contabilitate, va comunica până în data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru locuințe sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L., în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, va comunica lunar, până în data de 10 ale lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentului abilitat din cadrul Primăriei Municipiului Reșița, situația privind contractele de vânzare-cumpărare având ca obiect locuințele ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

6.3. Contractele de vânzare-cumpărare precum și orice acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. 3 și ale art. 9 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

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

6.5. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la Registratura Generală a Consiliului Local al Municipiului Reșița. 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.

6.6. Prezentul regulament va putea fi completat și modificat, după caz, în funcție de modificările legislative ulterioare.

6.7. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

- anexa 1- cerere cumpărare locuință ANL
- anexa 2 - listă acte necesare cumpărării locuințe ANL
- anexa 3 - proces verbal predare-primire

ȘEF SERVICIU,

Ianoși Dorel

REFERENT DE SPECIALITATE

Bălu Nicoleta

CONSILIER JURIDIC

Vezec Alin

PREȘEDINTE DE Ședință
VIOREL MUTU



CONTRASINURĂ
SECRETAR
EUGEN CORNEL BUCUR

ANEXA NR. 1 LA REGULAMENT

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

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

SEMNĂTURA _____

Data _____

Telefon de contact _____

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI REȘIȚA

PREȘEDINTE DE Ședință
VIOREL MUTU



CONTRASEMNAREA
SECRETAR
LUCIAN CORNEI BUCUR

ANEXA NR. 2 LA REGULAMENT

LISTA CU ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚELOR ANL

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

1. Contractul de închiriere, cu actele aditionale de prelungire pe anul în curs- copii xerox
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 locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi – în original
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor- în copie xerox
5. Certificate de naștere a copiilor minori- în copie xerox
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divort, după caz – în copie xerox
7. In 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-parti dintr-o locuință , dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoana , prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; - nu dețin la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
9. Adeverință cu venitul mediu net realizat al titularului contractului de închiriere, soț, soție și ceilalți membrii ai familiei, menționați în contract; (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, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;
11. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
12. Sau alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VIOREL MUTU



CONTRASECĂTOR
SECRETAR
LUCIA CORNEL RILICU

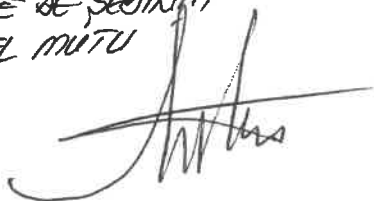
PROCES - VERBAL
de predare - primire a locuinței ANL

Subsemnatul _____ Primar al Municipiului Reșița, având sediul în Reșița Piața 1 Decembrie 1918 nr.1A, în calitate de vânzător și subsemnatul _____ în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____ domiciliat în județul Caraș Severin, localitatea _____ strada _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap. _____ în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. _____ din _____ am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată în Reșița, str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ etaj _____ apartament nr. _____. Drept pentru care am încheiat prezentul proces - verbal în 2 exemplare.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE Ședință
VIOREL MUTU



CONTRASEMNATĂ
SECRETAR
LUCIAN CORNEL PĂCUIR



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

I. Părțile contractante

1. Municipiul Reșița ca reprezentant al proprietarului Statul Român și în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, reprezentat prin **Primar Popa Ioan**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

2. Dl/D-na și soția/soțul....., CNP cu domiciliul în Reșița , str. nr. ..., bl. .., sc., et., ap. .. jud. Caraș-Severin CI seria nr. , eliberată de, la data de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.

II. Obiectul contractului

Art.1 Obiectul contractului îl constituie vânzarea locuinței A.N.L., situată în Reșița, str. nr....., bl....., sc., et....., ap....., compusă din camere, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize de.....mp, din care suprafața construită de mp. și părțile comune indivize de mp, înscrisă în CF nr., nr. cadastral/top.

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 aferent locuinței, teren înscris în CF nr....., nr. Cadastral/top. în suprafață demp.

Art.3 Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 și de Regulamentul aprobat prin H.C.L.din.....2019;

III. Prețul de vânzare și condițiile de plată

Art.4 (1) Prețul final de vânzare al locuinței ANL, descrisă la art.1. este de lei și este calculat conform Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Regulamentului aprobat prin H.C.L.....din.....2019, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL după aplicarea coeficientului de ponderare :.....lei,
- Comisionul vânzătorului de 1% din valoarea de vânzare- :..... lei.

(2) La stabilirea prețului de vânzare al locuinței NU va fi luat în considerare plusul de valoare adus apartamentului prin lucrări efectuate de către chiriaș pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5 Prețul final de vânzare al locuinței ANL, respectiv suma delei, s-a achitat **integral**, azila data semnării prezentului contract conform chitanței/OP nr.....din.....astfel:

Suma de lei – TVA inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței

- în numerar la casieria D.A.D.P.P. Reșița, sau
- prin virament bancar, în contul vânzătorului, Mun. Reșița, nr..... deschis la Trezoreria Reșița

Suma de lei, reprezentând comisionul vânzătorului

- în numerar la casieria D.A.D.P.P. Reșița, sau
- prin virament bancar, în contul vânzătorului, Mun. Reșița, nr..... deschis la Trezoreria Reșița

IV. Transferul dreptului de proprietate

Art.6. (1) Predarea de drept și de fapt a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare primire.

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

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

(4) 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.

V. Garanții

Art.7. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii și viciilor, conform Art.1695 și Art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.8. Imobilul are taxele și impozitele achitate.

Art.9. 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 și ale cumpărătorului

1 Obligațiile cumpărătorului

Art.10.(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) Deasemenea, 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 de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

Art.11. 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 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..... 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.12. 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.13. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 din prezentul contract.

Art.14. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.15. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.16. 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.

2.Obligațiile vânzătorului

Art.17. 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.18. 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 perioadă 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.2 din contract, pe durata existenței clădirii.

Art.19. 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. Rezilierea contractului

Art.20. 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.21. Prezentul contract se reziliaza 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 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 rezilierea de drept este “ Notificarea”, in scris ce va fi comunicat Cumparatorului de catre Vanzator.

Art.22. În cazurile prevăzute la Art. 20 și 21 din prezentul contract, 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.23. Rezilierea 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.24. 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.25. 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. Forța majoră

Art.26. 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.27. 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

X. Dispoziții finale

Art.28. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.29. (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 întabulare.

(3) Prezentul contract înregistrat cu nr. s-a încheiat azi în 5 (cinci) exemplare.

**VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL REȘIȚA**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,

DIR. BUGET, FINANȚE, CONTAB.

ȘEF SERVICIU,

CONSILIER JURIDIC,

COMP. VÂNZĂRI LOCUINȚE,

Vizat C.F.P

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VIOREL MUTU



CONTRASEMINEAȚĂ
SECRETAR
LUCIA CORNEL BUCUR

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L. cu plata în rate

I. Părțile contractante

1. Municipiul Reșița ca reprezentant al proprietarului Statul Român și în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, reprezentat prin Primar Popa Ioan, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte și

2. DI/D-na și soția/soțul....., CNP cu domiciliul în Reșița, str. nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. .. jud. Caraș-Severin CI seria nr. , eliberată de, la data de, în calitate de CUMPĂRĂTOR, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.

II. Obiectul contractului

Art.1 (1) Obiectul contractului îl constituie vânzarea locuinței A.N.L., situată în Reșița, str. nr....., bl....., sc., et....., ap....., compusă din camere, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize de.....mp, din care suprafața construită de mp, și părțile comune indivize de mp, înscrisă în CF nr., nr. cadastral/top.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului locuinței, conform Cap. III din acest contract.

Art.2 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificată la Art.1, titularul contractului dobândește, pe durata existenței construcției, și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței, teren înscris în CF nr....., nr. Cadastral/top. în suprafață demp.

Art.3 Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 și de Regulamentul aprobat prin H.C.L.din.....2019;

III. Pretul de vânzare și condițiile de plată

Art.4 (1) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la Art.1 este de lei și este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Regulamentului aprobat prin H.C.L.....din.....2019, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL după aplicarea coeficientului de ponderare :.....lei
- Comisionul vânzătorului de 1% din valoarea de vânzare :..... lei.

(2) La stabilirea prețului de vânzare al locuinței NU va fi luat în considerare plusul de valoare adus apartamentului prin lucrări efectuate de către chiriaș pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5 Prețul final de vânzare al locuinței ANL, respectiv suma de lei se achită astfel:

- a) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat **avans preț de vânzare al locuinței**, suma delei(minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria D.A.D.P.P. Reșița /prin virament bancar în contul vânzătorului, Mun. Reșița, nr..... deschis la Trezoreria Reșița
- b) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **comision**, suma delei, în numerar la casieria D.A.D.P.P. Reșița /prin virament bancar în contul vânzătorului, Mun. Reșița, nr..... deschis la Trezoreria Reșița
- 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. 11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare

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 pentru luna în curs până în data de 25 ale fiecărei luni, după cum urmează : prin ordin de plată în numerar la casieria D.A.D.P.P. Reșița / prin virament bancar în contul vânzătorului, Mun. Reșița, nr..... deschis la Trezoreria Reșița

Art.8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului.

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 sau extras de cont

IV.Transferul dreptului de proprietate

Art.11 (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 unei adrese emise de VÂNZĂTOR în acest sens.

(2) 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 de către tineri 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) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Reșița, până la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței.

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

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile și obligațiile CUMPĂRĂTORULUI:

Art.12. 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 întocmescă 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..... 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.13. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, alin.2 pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art.14. 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.15.(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.16.(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% 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, conform prevederilor legale în materie.

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

Art.17. 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 rezilierea contractului.

Art.18. 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.19. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 din Noul Cod Civil

Art.20. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 din Noul Cod Civil.

Drepturile și obligațiile VÂNZĂTORULUI:

Art.21. 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.22. 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.

Art.23. 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.24. 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.25. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără 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.

Art.26.(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 scadentă stabilită pentru plara 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), lit.h).

Art.27. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile Art.25 sau al Art.26, 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 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.28. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.18, 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.

VIII. Forța majoră

Art.29. 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.30. 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.

X. Dispoziții finale

Art.31. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform Art.101 din Legea nr. 36/1995 notarilor publici și a activității notariale, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.32. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.33.(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 întabulare.

(3) Prezentul contract înregistrat cu nr. s-a încheiat azi în **5 (cinci)** exemplare.

**VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL REȘIȚA**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,

DIR. BUGET, FINANȚE, CONTAB.

ȘEF SERVICIU,

CONSILIER JURIDIC,

COMP. VÂNZĂRI LOCUINȚE,

Vizat C.F.P

PREȘEDINTE DE ȘERINTĂ
VIOREL MUTU



CONFIRMAREA
SECRETAR
LUCIAN GORNEL BUCUR



