

Anu Primar

HOTĂRÂRE nr.21 din 28.03.2019
pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor ANL

Consiliul Local al orașului Hârlău, județul Iași, întrunit în ședință ordinară la care participă un număr de 17 consilieri;

Având în vedere Proiectul de hotărâre nr.49/19.03.2019 inițiat de Primarul orașului Hârlău pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor ANL;

Având în vedere referatul Compartimentului Fond Locativ și Asociații de proprietari, înregistrat sub nr.4744/07.03.2019;

Având în vedere procesul-verbal și avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț, înregistrat sub nr. 56/27.03.2019;

Având în vedere procesul-verbal și avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, înregistrat sub nr. 54/27.03.2019;

Având în vedere procesul-verbal încheiat în plenul Consiliului Local al orașului Hârlău, înregistrat sub nr.60/28.03.2019, în care se consemnează aprobarea, cu un număr de 17 voturi “pentru”, a Regulamentului privind vânzarea locuințelor ANL;

Având în vedere prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art. 36 alin.2 lit.”c”, art 36 alin 5 lit b, art 123 alin 1 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale;

În temeiul art. 45 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă Regulamentul privind vânzarea locuințelor ANL, prevăzut în anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Modelul contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL, precum și Modelul contractului de vânzare-cumpărare cu plată în rate pentru locuințe ANL, conform anexelor 1 și 2 la Regulamentul privind vânzarea locuințelor ANL.

Art.3.Serviciul Buget Finanțe Contabilitate, Compartimentul Juridic și Compartimentul Fond Locativ și Asociații de proprietari vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4.Secretarul orașului Hârlău va comunica prezenta hotărâre Primarului orașului Hârlău, compartimentelor prevăzute în art.3, precum și Instituției Prefectului Județului Iași.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
CRETU DUMITRU-MIHAI



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Grădinaru Mihaela

[Signature]

[Signature]

ANEXA LA HCL NR 21/28.03.2019

**REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL**

[Signature]



CAPITOLUL I: SCOP SI DEFINIȚII

Art.1. Termeni și expresii

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

Amortizare(A)	Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor Nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG 962/ 2001;
Comision (C)	Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primaria Orasului Harlau.
Data punerii în funcțiune	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 A.N.L.	Locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, 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.
Preț de vânzare al locuinței (P_{VL})	Este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.
Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
Teren aferent locuințelor A.N.L. (St)	Suprafață - amprenta la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.
Valoare de inventar (V_{INV})	Valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL})	Rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe m2 (V_i) cu suprafața construită efectivă (Sce), inclusiv cotele indivize (G), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.
Valoarea de înlocuire ($V_{i/Mp}$)	Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe

	metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 1, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea 1, a următorului ordin.
Venit mediu net pe membru de familie	Venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora

Art.2. Dispoziții Generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

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

- o Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- o Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- o Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A 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, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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

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

vârsta solicitantului.

(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 - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- ☒ titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-parti dintr-o locuință, dobândită în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp.
- ☒ 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 în proprietate personală, republicată.
- ☒ venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

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

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

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

3.8. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plată în rate lunare depune o

cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculata corespunzator. Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori pana la achitarea integrala a valorii de vanzare. Dupa expirarea perioadei de suspendare a executatii obligatiei de plata a ratelor lunare, in cazul neachitarii primei rate, contractul de vanzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

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

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

3.11. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare 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 brut 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 brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie.

3.12. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Primaria Orasului Harlau, și se aprobă de către Consiliul Local al Orasului Harlau 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 A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. 3.12. (1), se ponderează cu un coeficient de 0.91 stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formula:

$$V_{VL} = (V_{i/MP} * S_{CE} - A) * 0.91$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_p$$

Unde: S_{CE} – Suprafata construita efectiv

A - Amortizarea

S_{CL} – Suprafata construita a locuintei

C_p - Cote parti uz comun

0,91 = coeficient de ponderare stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare

3.13. Pentru anul 2018, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2017 de către Agenția Națională pentru Locuințe 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 2017 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

$V_{i/MP}$ 2018 = 1.578,57 lei/mp inclusiv T.V.A (conform Ordinului nr. 5396/2018 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice).

3.14. În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V_{VLI}). Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V_{VLI}) este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.13. Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Pretul contractului) se determină după următoarea formula:

$$P_{VL} = V_{VL} + C - A_v$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

Unde: C – comision

A_v – avans (minimum 15% din valoarea de vânzare)

3.15. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Orasul Hirlau ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- de Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine;
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.16. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul

locuințelor, inclusiv în cazul titularilor de contract care și-au montat centrale proprii de apartament. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

3.17. În cazul vânzării locuințelor ANL 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 cerute de lege.

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

3.19. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. 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.

3.20. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.4. DOBÂNDIREA dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL

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

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formula:

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

S_T – suprafața totală de teren

S_{UL} – suprafața utilă a locuinței

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

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 ANL

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. Deasemenea, 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 constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. 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 Consiliului Local al Orasului Harlau care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al Orasului Harlau.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Harlau..

5.5. După vânzarea către chiriasi a 3 (trei) unități locative din clădire, Primăria Orasului Harlau prin Compartimentul Fond Locativ și Asociații de Proprietari are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL", Primăria Orasului Harlau, prin compartimentele de specialitate, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

7.1. Primăria Orasului Harlau va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

7.2. Compartimentul Fond Locativ și Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Orasului Harlau va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Biroului Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orasului Harlau, situația privind Contractele de Vânzare - Cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul

dreptului de proprietate.

7.3. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

7.4. Constatarea abaterilor prevăzute la Art.7, pct. 7.3. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

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

7.5. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primaria Orasului Harlau, Str. Musatini, nr.1. 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.

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

7.7. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

Anexa nr. 2 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

Anexa nr. 3 – cerere de cumpărare locuință ANL

Anexa nr. 4 – acte necesare cumpărării locuinței ANL

7.8. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primaria Orasului Harlau, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Sef Serviciu B.F.C
Ec. Sorin Prigoreanu

Compartiment Juridic
Jr. Razvan Popovici Diaconu

Intocmit
Insp. Andreea Vasilica Iftime

ORAȘUL HARLĂU
JUDEȚUL IAȘI
Str. Mușatini nr. 1
Tel./fax: 0232720412; 0232720777
Cod fiscal 4541190, Cod poștal 705100
e-mail: primariahirlau@yahoo.com

MODEL
CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuinte ANL
Nr...../.....

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. ORASUL HARLAU, cu sediul in orasul Hirlau, str.Musatini, nr.1, jud.Iasi, cod postal 705100, telefon/fax 0232 720 412 sau 0232 720 777, e-mail: primariahirlau@yahoo.com, cod fiscal 4541190, cont Trezorerie RO43TREZ24A510103203030X, Trezoreria Hirlau, reprezentat legal prin Primar ec. Curca Gheorghita, in calitate de VANZATOR

2. Dl./D-na.....casatorit (a) cudomiciliat(a) ,
str....., nr....., bl....., ap....., jud. iasi,
CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de
la data

de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de

in calitate de CUMPARATOR,

s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL situate in.....

Art.2. Locuinta ANL, imobil inregistrat in Cartea Funciara nr....., sub nr.topografic, este situat in Orasul Hirlau, Str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Iasi, proprietatea privata a Statului Roman, este compus din camera/e și dependințe, din care :

- suprafata construita efectiv este de mp. Plus;
- cotele părți comune aferente, având suprafata construita de mp;

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

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agentiei Nationale pentru Locuinte;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. /

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. (1) Pretul de vanzare al locuintei ANL, descrisa la Art.2. este de Lei, inclusiv TVA, reprezentand lei, la cursul BNR de.....lei/1Eur, comunicat pentru data

de..... La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrări efectuate de chiriasi pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

(2) Prețul de vânzare a **locuinței ANL** este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată, respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr./.....,

Art.6. (1) Cumparatorul se obliga sa achite integral **prețul final de vânzare al locuinței ANL**, în suma de.....lei, la data semnării prezentului contract.

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

- În numerar la casieria din cadrul Primăriei Orasului Hirlau, sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, nr. deschiș la Trezoreria Hirlau.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7. Predarea spatiului se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Art.8. (1) Dreptul de proprietate cat si posesia imobilului mai sus mentionat, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificarii prezentului contract.

(2) CUMPARATORUL se obliga, în condițiile legii, sa înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art. 2.

Art.9. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra Cumparatorului, cu obligatia acestuia de a declara proprietatile imobiliare în vederea stabilirii obligatiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANTII

Art.10. Vanzatorul garanteaza Cumparatorul, contra evictiunii, conform art.1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv si inatacabil.

Art.11. La data autentificarii prezentului contract cumparatorul se obliga, în condițiile legii, sa înscrie, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare, asupra imobilelor identificate la art.2, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.12. (1) În cazul în care plata pretului prevazut la art. 6 se efectueaza prin virament bancar, la data autentificarii prezentului contract, prezenta tranzactie va fi înscrisa în cartea funciara urmand ca proprietatile imobiliare identificate la art .2 sa faca obiectul garantiei achitarii integrale a pretului. Astfel, cumparatorul se obligă să înscrie, pe cheltuiala proprie, ipoteca de rangul I, pentru suma de.....lei si interdictia de instrainare în Cartea Funciara..... sub nr.topografic.....Hirlau, în favoarea Statului Roman si/sau Orasul Hirlau, ipoteca ce va fi radiata la data confirmarii încasarii integrale a pretului de vânzare în contul vanzatorului.

(2) În cazul în care, plata pretului prevazut la art. 5 si/sau art. 6 se efectueaza prin virament bancar iar banca vanzatorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrala a sumelor, cumparatorul se obliga sa verifice/ confirme/ notifice vanzatorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract:

- returnarea/existenta sumelor în contul personal;
- rezolutiunea prezentului contract;
- restabilirea situatiei initiale.

(3) În situatia prevazuta la art.13 alin.(2), cumparatorul se obligă:

- sa suporte costurile privind:

1. radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de lei si interdictia de instrainare în Cartea Funciara, sub nr. Hirlau înscrisa în favoarea Statului Roman si / sau Orasul Hirlau;

2. înscrierea dreptului de proprietate al Statului Roman si/sau Orasului Hirlau în Carte Funciara sub nr.....Hirlau;

- sa achite chirie pentru proprietatea imobiliara identificata la **Art.1.** conform clauzelor Contractului

de Inchiriere in baza caruia cumparatorul a exercitat dreptul de folosinta asupra imobilului.

(4) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti, iar spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului, asa cum prevad dispozitiile art.1666 alin.1 C.Civ.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

a. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.13. Vanzatorul isi da acordul explicit ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa se inregistreze, in favoarea cumparatorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentand in natura, locuinta ANL – apartamentul nr..... din blocul..... situat in Orasul Hirleau, str....., nr....., jud.Iasi, compus din camere si dependinte cu o suprafata construita de.....mp, in scris in CF....., cu nr.topo.....;

Vânzătorul, prin reprezentant, declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii si viciilor ascunse conform art.1695 si art.1707 Cod Civil.

b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.14. Cumparatorul se obligă sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in Cartea Funciara.

Art.15. Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.16. Cumparatorul se obligă sa achite contravaloarea proprietatii imobiliare la termenul si in conditiile stabilite la art. 5, art. 6 din prezentul contract.

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculate in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.18. Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.19. Cumparatorul se obliga sa depuna dovada venitului mediu pe membru de familie la data vanzarii.

Art.20. Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.21. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara, pe cheltuiala CUMPARATORULUI, in conditiile legii. Prin exceptie, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 227/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art.22. Vanzarea locuintei ANL se poate face doar titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minimum 1 an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si / sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea, in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

Art.23. Pretul locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din sursele proprii ale cumparatorului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.24. Cumparatorul (fostul titular al contractului de inchiriere) si membrii familiei acestuia – sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia – pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri (ANL) destinate inchirierii.

Art.25. Cumparatorul (fostul titular al contractului de inchiriere) si membrii familiei acestuia – sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia – sa nu detina o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta si sa nu fie beneficiar al legii nr. 15/2003.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 26. Prezentul contract de vanzare – cumparare este lovit de nulitate absoluta in conditiile in care cumparatorul nu indeplineste la data incheierii contractului conditiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv:

- a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;
- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) 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, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) c¹) 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.

X. FORTA MAJORA

Art.27. Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 28. Prezentul contract constituie titlu executoriu in favoarea VANZATORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPARATOR a oricaror sume datorate ca urmare a incheierii, desfasurarii sau desfintari prezentului contract.

Art. 29. Prezentul contract a fost tehnoredactat in 6 exemplare in limba romana.

Prezentul contract a fost autentificat in 6 exemplare, in limba romana, la Biroul Notarial....., cu sediul in....., str....., judetul Iasi.

**VANZATOR,
ORASUL HIRLAU
P R I M A R
EC. CURCA GHEORGHITA**

CUMPARATOR,

Compartimentul spatiu locativ

Compartimentul Juridic

Compartimentul BFC

ANEXA NR. 2 LA REGULAMENT

ORAȘUL HARLĂU
JUDEȚUL IAȘI
Str. Mușatini nr. 1
Tel./fax: 0232720412; 0232720777
Cod fiscal 4541190 , Cod poștal 705100
e-mail: primariahirlau@yahoo.com

MODEL
CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE CU PLATA IN RATE
pentru locuinte ANL

Nr...../.....

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **ORASUL HARLAU**, cu sediul in orasul Hirlau, str.Musatini, nr.1, jud.Iasi, cod postal 705100, telefon/fax 0232 720 412 sau 0232 720 777, e-mail: primariahirlau@yahoo.com, cod fiscal 4541190, cont Trezorerie RO43TREZ24A510103203030X, Trezoreria Hirlau, reprezentat legal prin Primar ec. Curca Gheorghita, **in calitate de VANZATOR**

2. Dl./D-na.....casatorit (a) cudomiciliat(a) ,
str....., nr....., bl....., ap....., jud. iasi,
CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de la
data
de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din, eliberat de
.....,

in calitate de CUMPARATOR,

s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra **locuintei ANL** situate in.....

Art.2. **Locuinta ANL**, imobil inscris in Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat in Orasul Hirlau, Str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Iasi, proprietatea privata a Statului Roman, este compus din cameră/e și dependințe, din care :

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

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

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. /

Art.5. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transfera de la vânzător la cumpărător numai 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 Cod Civil.

Art.6. Vânzătorul, prin reprezentant, va declara că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică, iar cumpărătorul, declara că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 7. Prețul de vânzare al apartamentului este de, inclusiv T.V.A. conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr...../..... și calculat conform adresei nr.....

Prețul include și comisionul de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, conform art. 10 alin 2, lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

a.1. Pretul de (inclusiv T.V.A) reprezintă:

Avans, minimum 15% de lei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare de lei, achitat prin transfer bancar, cu Ordin de Plată nr..... în contul nr. deschis la.....

Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Orasului Hirleu nr....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** lei, reprezentând produsul dintre valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de lei diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de lei, și coeficientul de 0,91 aferent;

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

Art. 7.1.. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta 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.

(a) Până la achitarea valorii de vânzare, locuința, rămâne în administrarea Orasului Hirleu respectiv data la care operează tranșerul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestuia.

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

(c) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plată în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește pentru perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

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

e) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se considera 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.

(f) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(g) În cazul rezilierii contractului în temeiul lit. e), titularul contractului este decăzut **din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate**, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 8. Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

Predarea-preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe bază de proces-verbal încheiat între vânzător și cumpărător, la data achitării integrale a valorii de vânzare.

Transferul dreptului de proprietate se va efectua prin procesul verbal de predare-primire a dreptului de proprietate și intră în sarcina cumpărătorului să finalizeze procedurile de publicitate imobiliară.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, în cotă – parte de % (mai puțin adăpostul ALA) conform prevederilor legale în vigoare.

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

V. GARANTII

Art.9.1. Cumpărătorul a luat cunostinta despre starea locuintei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumparatorului la data semnarii prezentului contract.

Art.9.2. Cheltuielile de întreținere sunt achitate obligatoriu la zi.

Art.9.3. 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 formează 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 proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.9.4. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Art. 9.5. Pentru aceasta locuinta s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art. 9.6. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente privind aceasta procedura necesare sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

a. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.10. Vanzatorul isi da acordul explicit ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa se inregistreze, in favoarea cumparatorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentand in natura, locuinta ANL – apartamentul nr..... din blocul..... situate in Orasul Hirleau, str....., nr....., jud.Iasi, compus din camere si dependinte cu o suprafata construita de.....mp, in scris in CF.....Iasi, cu nr.topo.....;

Art. 10.1. Vanzatorul, prin reprezentant, declara ca bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost instrainat, grevat de sarcini, servituti, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietatii in baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de inchiriere, cu exceptia contractului de inchiriere incheiat intre partile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, modificata si completata.

Art. 10.2. Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii si viciilor ascunse conform art.1695 si art.1707 Cod Civil.

b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art. 11.1. Cumparatorul este obligat sa nu instraineze imobilul pe o perioada de 5 ani de la data transmiterii proprietatii in conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, interdictie care se va nota in Cartea Funciara dupa inscrierea dreptului de proprietate.

Art. 11.2. Cumparatorul se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de 5 (cinci) ani de la data dobandirii, exceptie fiind situatia in care locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2007 cu modificarile si completarile ulterioare care finanteaza achizitia acestor locuinte, si/sau in favoarea statului roman, in cazul creditelor acordate de institutiile de credit, cu garantia statului, conform prevederilor legale in vigoare, acestea operand dupa achitarea integrala a valorii de vanzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei in favoarea beneficiarului, clauza cu care cumparatorul se declara in mod expres de acord.

Art. 11.2.1. Interdictia de instrainare a locuintei pe o perioada 5 ani de la transmiterea proprietatii se inscrie in Cartea Funciara, potrivit Legii nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 11.3. Cumparatorul se obliga si se declara de acord in mod expres sa continue raporturile de administrare cu vanzatorul imobilului, pana la data transferului de proprietate si schimbarii rolului fiscal pe numele acestuia.

Art. 11.4. Cumparatorul se obliga sa permita furnizorilor de utilitati, accesul gratuit la masinile si/sau echipamentele pe care acestia le deserve.

Art. 11.5. Cumparatorul se obliga sa inregistreze prezentul contract la organele fiscale in termen de 30 zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

Art. 11.6. Cumparatorul se obliga sa inscrie ca proprietar deplin in Cartea Funciara a imobilului doar in momentul cand va fi achitat integral obligatia de plata a valorii de vanzare.

Art. 11.7. Cesiunea drepturilor si obligatiilor ce decurg din prezentul contract este interzisa, potrivit dispozitiilor art.1315 Cod Civil.

Art. 11.8. Pana la achitarea integrala a pretului contractului, se interzice cumparatorului inchirierea imobilului ce formeaza obiectul contractului, potrivit dispozitiilor art.1273 Cod Civil.

Art. 11.9. Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

VII. INTERDICȚII

Art.12. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Aceasta interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, pe cheltuiala CUMPARATORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004, 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.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.13. Vanzarea locuinței ANL se poate face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și / sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.14. Cumparatorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpararea unei locuințe pentru tineri (ANL) destinate închirierii.

Art.15. Cumparatorul (fostul titular al contractului de închiriere) și membrii familiei acestuia – sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casa de vacanță.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 16. Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.17. Prezentul contract se rezolvă deplin drept, 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 nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art.18. În cazul desființării contractului în condițiile art.17 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și urmând regimul prevăzut la art.10 alin.3 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.19. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, 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 risc și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Cod Civil.

X. FORTA MAJORA

Art.20. Forta majora legal invocată și dovedită, apara de răspundere părțile, cu obligația instiintării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI. LITIGII

Art. 21. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente de pe raza Orasului Hirlau.

XII. DISPOZITII FINALE

Art. 22. Prezentul contract constituie titlu executoriu in favoarea VANZATORULUI, conform art. 101 DIN Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPARATOR a oricaror sume datorate ca urmare a incheierii, desfasurarii sau desfintari prezentului contract.

Art. 23. Prezentul contract a fost tehnoredactat in 6 exemplare in limba romana.

Prezentul contract a fost autentificat in 6 exemplare, in limba romana, la Biroul Notarial....., cu sediul in....., str....., judetul Iasi.

**VANZATOR,
ORASUL HIRLAU
P R I M A R
EC. CURCA GHEORGHITA**

CUMPARATOR,

Compartimentul spatiu locativ

Compartimentul Juridic

Compartimentul BFC

ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

ORASUL HARLAU,
PRIMAR,

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 orasul Harlau ,
strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, compusă
din _____ cameră/camere.

Locuinta se va cumpara: cu plata integrala ☐ sau cu plata in rate prin primarie ☐

Telefon de contact _____

Data _____

SEMNĂTURĂ _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORASULUI HARLAU

ANEXA NR. 4 LA REGULAMENT

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

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

1. Contractul de închiriere, cu actele aditionale de prelungire pe anul în curs- copii xerox
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi- copie xerox
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 si original.
5. Certificate de naștere a copiilor minori- în copie xerox si original.
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz – în copie xerox si original.
7. In cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare- în copie xerox si original.
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 minimă/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 eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat în ultimele 12 luni în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei, menționați în contract;
10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii libere, 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 către acesta a locuinței.

