

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA nr. 63
Din data de 03 martie 2022

-privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 7661/1 din data de 24.02.2022 și Raportul Compartiment Resort nr. 7661 din data de 24.02.2022 al Biroului cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri)-privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze **economico**-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului; Comisei de organizare și dezvoltare **urbanistică**, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; Comisiei pentru servicii publice, pentru **comerț** și agricultură, Comisiei de turism, relații externe și **integrare europeană**

Ținând cont de Ordonanța de urgență nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Hotărârea nr. 1174/2021 – privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Reținând prevederile Legii nr. 152 din 15 iulie 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale H.G. nr. 962/2001 actualizată, privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică

Văzând prevederile art. 129, alin 2, lit. c, art 139, alin. 1, art. 196 alin 1 lit. a, art. 197, art. 198, alin 1 și 2 și art. 243, alin 1, lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 - privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. situate în municipiul Făgăraș, adaptat la legislația în vigoare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă – Contract –cadru de vânzare-cumprare cu plata integrală a prețului din surse proprii ale beneficiarului la data încheierii contractului sau cu plata integrală a prețului din surse proprii ale beneficiarului și /sau din credite contractante de către beneficiar de la instituții financiare-autorizate , inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prevăzut în **anexa nr. 3** - care face parte integrantă din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aprobă - Contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunale egale, prevăzut în **anexa nr. 4** - care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art.4. Se aprobă - Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare prevăzut în **anexa nr. 5** și Act adițional cadru la Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare prevăzut în **anexa nr. 6** - care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art.5. Se aprobă - modelul cadru de cerere de cumpărare prevăzut în **anexa nr. 1 și** documentele necesare care însoțesc cererea de cumpărare prevăzut în **anexa nr. 2** - care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art. 6. Se împuternicește primarul Municipiului prin reprezentantul acestuia să semneze contractele de vânzare – cumpărare cu plata în integrală sau în rate.

Art.7. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea H.C.L. nr. 222 din data de 26.08.2019.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) .

**PRESEDINTE DE SEDINȚA,
ȘTIRBU COSMIN GHEORGHE**



**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general
LAURA ELENA GIUNCA**

Hotărârea s-a adoptat cu 14 voturi “pentru”, 1 abținere
Consilieri în funcție - 17
Consilieri prezenți – 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. dosarul de ședință
- 1ex. colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar
- 1 ex Birou cadastru, evid.patrimoniu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR ANL SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

CAPITOLUL I: PREVEDERI GENERALE

ART.1. DISPOZITII GENERALE:



1.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L.

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

- Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.U.G. nr. 57 /2019 privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 77 din 26 ianuarie 2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr.493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Ordonanța de Urgență nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.nr.2139/2004–pentru aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

ART. 2. DEFINIȚII:

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

a) Locuințe construite prin programul A.N.L. – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și modificată, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art. 8 alin. 2 din Legea nr. 152/1998);

b) Solicitant – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;

c) Amortizarea (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, cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

d) Data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. este data încheierii Protocolului de Predare Primire între Consiliul Local al Municipiului Făgăraș și Agenția Națională pentru Locuințe;

e) Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

f) Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$$

g) Se determină valoarea de investiție (V_{ild}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L., și amortizarea (A).

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$$

h) Rata de inflației (Ri)*- comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>. **Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia**

NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei „rata inflației (Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței”, „data vânzării locuinței” este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

i) Valoarea de investiție a construcției

j) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

k) Comision (C) - Comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței **comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia** și revine Municipiul Făgăraș, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare.

l) Coeficient de ponderare (q) – Valoarea de vânzare va fi ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Făgăraș coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,90 corespunzător rang II.1 (municipii de importanță Interjudețeană,

m) Venit mediu net membru de familie - 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 (art. 10, alin. 2, lit g din Legea nr. 152/1998). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

n) 10. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

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

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) sau ale art. 23, după caz, 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 și /sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

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

(2) Modelul cadru de cerere de cumpărare este prevăzut în **anexa nr. 1** la prezentul Regulament.

(3) Cererea de cumpărare va fi însoțită de documentele prevăzute în **anexa nr. 2** la prezentul Regulament:

(4) Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului la data încheierii contractului, conform modelului cadru prevăzut în **anexa nr.3** la prezentul Regulament.

(5) Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumprare cu plata integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și /sau din credite contractante de către beneficiar de la instituții financiare-autorizate , inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, conform modelului cadru prevăzut în **anexa nr. 3** la prezentul Regulament, după caz.

(6) Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumprare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, conform modelului cadru prevăzut în **anexa nr. 4** la prezentul Regulament, după caz.

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-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- > titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
- > 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;
- > să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

3.5.(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de Municipiul Făgăraș în calitate de administrator și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș, reprezentând valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de Municipiul Făgăraș și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. 13 și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

(2) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor art. 3.5 alin.1 se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, respective de 0,90.

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

3.6. Elementele de calcul al valorii de vânzare a locuințelor sunt:

(1) Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

(2) Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdl}).

(3) Se determină amortizarea (A), 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, cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$$

(5) Se determină valoarea de investiție (V_{ild}) ce va fi determinată prin diminuarea cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L., și amortizarea (A).

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$$

(6) Se stabilește rata inflației (Ri)*, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza ; Data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței cu respectarea prevederilor art. 10, alin. (1), din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(7) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_{1} = V_{ild} \times Ri/100$$

(8) Valoarea rezultată V_{1} , se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V_{2} = V_{1} \times Cp$$

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

$$C = 1\% \times V_{2}$$

(10) Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_{vl} = V_{2} + C$$

3.7. Prețul final al locuinței se poate achita:

- a) cu achitare integrală a prețului final la data încheierii contractului de vânzare din surse proprii ale beneficiarului ;
- b) cu achitare integral a prețului final 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,
- c) prin rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

3.8. (1) În cazul vânzării locuințelor cu plata integrală în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, acestea vor face obiectul unei Promisiuni bilaterale(antecontract) de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică conform modelului cadru prevăzut în **anexa 5** la prezentul Regulament.

(2) Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în termen de 60 de zile, cu posibilitatea prelungirii termenului, prin Act adițional cadru prevăzut în **anexa 6** la prezentul Regulament, act adițional încheiat cu acordul părților.În cazul în care perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul-cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral, promisiunea bilaterală(antecontractul) de vânzare-cumpărare va fi desființată.

3.9. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

- a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu 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) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final de vânzare a locuinței se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

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

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

3.11.(1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. 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.

(2) Pentru neachitarea a cel puțin 3 rate lunare consecutive vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre rezoluțiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere arătând un termen maxim de plată, cumpărătorul fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru Locuințe. Din ziua următoare a termenului stabilit prin Notificare locuința ANL se exploatează în continuare în regim de închiriere.

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

(4) 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.

(5) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre faptul că contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru Locuințe.

(6) În cazul în care cumpărătorul nu achită prețul integral al contractului în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre rezoluțiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată (art.10 alin 8 din L 152/1998).

(7) Din ziua următoare a termenului stabilit prin Notificare locuința ANL se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept este Notificarea prevăzută la alin.5 și 6.

(9) Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la punctul anterior, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară asupra imobilului ce face obiectul vânzării și la radierea dreptului de folosință asupra cotei de teren aferentă acestuia, cu restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/sau a Municipiului Făgăraș.

(10) În cazul rezilierii contractului în condițiile prevăzute la alin. 5, titularul contractului de vânzare-cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea 152/1998.

(11) În situația în care Municipiul Făgăraș dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

3.12. (1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinire formalităților de publicitate cerute de lege.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea Municipiului Făgăraș până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

(3) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

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

3.13. Modul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii este prevăzut în anexa nr. 21 din H.G. 962/2001, astfel:

- (1) Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la

care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%).

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

(2) Mod constituire dobândă:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} * [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) * [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni).

Exemplu de calcul:

$$d(1) = \frac{(100.000,00 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 312,50$$

unde:

d(1) = dobânda de plată în prima lună.

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Exemplu de calcul:

r(1) = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

r(1) = R - d(1) = 514,13 - 312,50 = 201,63 lei.

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel:

Exemplu de calcul:

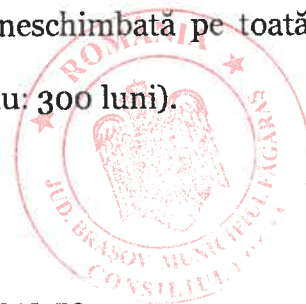
RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

RA(1) = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună = 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 lei

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților, astfel:

Dobânda:

$$d(2) = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300 + 1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,87$$



$$d(3) = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1) ^ (300 + 1)] - (3,75\% + 1)]}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^(300) - 1]} / 12 = 311,24$$

Rata efectivă:

$$r(2) = R - d(2) = 514,13 - 311,87 = 202,26 \text{ lei}$$

$$r(3) = R - d(3) = 514,13 - 311,24 = 202,89 \text{ lei}$$

(3) Mod achitare în avans în totalitate sau parțial: în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\Sigma r(j)$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial)
= 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei.

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\Sigma r(j)$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei.

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$



astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

2. Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d(121) = \frac{(60.697,90 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]} / 12 = 189,67$$

$$d(122) = \frac{(60.446,17 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]} / 12 = 188,89$$

(4) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

3.14. Plata prețului final de vânzare/ratelor lunare se poate efectua în baza facturii emisă de vânzător/ dispoziției de plată, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs, astfel:

- în numerar la casieria Serviciului Venituri Bugetare din Făgăraș, str. Republicii nr.5
- prin virament bancar în contul vânzătorului nr. _____, deschis la Trezoreria Făgăraș.

CAPITOLUL III CLAUZE DE VÂNZARE:

ART. 4. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

4.1. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

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

4.3. 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.

4.4. 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 valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

4.5. 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.

4.6. Contractul de închiriere pentru folosința imobilului a cărui vânzare se solicită încetează de drept la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

4.7. 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.

4.8. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

4.9. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la **pct. 4.7 și 4.8** operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

4.10. Interdicția de înstrăinare prevăzută la **pct. 4.7 și 4.8** se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor **pct. 4.8**, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

4.11. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile **pct. 4.3, 4.4** se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

4.12. De la data transferului dreptului de proprietate sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului cu obligația acestuia de a înregistra contractul la Primăria Municipiului Făgăraș în termen de 30 (treizeci) de zile începând de la data autentificării actului.

4.13. Vânzătorul garantează Cumpărătorul împotriva evicțiunii și împotriva oricăror vicii ascunse, conform art. 1695 și 1707 din NCC și că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini, datorii sau procese.

CAPITOLUL IV DESTINAȚIA SUMELOR REZULTATE DIN VÂNZARE

ART.5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINȚELOR ANL

5.1 Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Făgăraș la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 «Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii» la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

5.2. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumei reprezentând comisionul de 1%, se virează în termen de maxim 30 zile de la încasare de către Municipiul Făgăraș în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului _____, iar orice întârziere atrage plata de penalități de 0.05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venit la bugetul local al Municipiului Făgăraș.

CAPITOLUL V DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

ART. 6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

6.2. Locuințele prevăzute la art. 19² alin. (1), pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care nu fac obiectul unor contracte de închiriere se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6.3. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.

6.4. Cumpărătorul va achita 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 inclusive taxele și onorariile percepute la autentificarea Promisiunilor bilaterale (antecontracte) de vânzare cumpărare.

6.5. Costurile privind radierea dreptului de proprietate și a dreptului de folosință și restabilirea situației anterioare revin în totalitate Cumpărătorului.

6.6. Îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor legale, 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 exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Noul Cod Civil.

6.7. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Municipiul Făgăraș raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

ART. 7. Notificări

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

7.2. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la Registratura Primăriei Municipiului Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire/returul, în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

ART. 8. Presentul regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

8.1. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 – Modelul cadru de cerere de cumpărare

Anexa nr. 2 – documentele necesare care însoțesc cererea de cumpărare

Anexa nr.3 – Contract –cadru de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului din surse proprii ale beneficiarului la data încheierii contractului sau cu plata integrală a prețului din surse proprii ale beneficiarului și /sau din credite contractante de către beneficiar de la instituții financiare-autorizate , inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară

Anexa nr.4 - Contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunale egale

Anexa nr.5- Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare

Anexa nr.6 - Act adițional cadru la Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare



CERERE PENTRU CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

Subsemnatul (a) _____,
domiciliat în _____, str. _____, nr. _____,
bl. _____, ap. _____, posesor (posesoare) al (a) C.I. seria _____ nr. _____, CNP _____, în calitate de titular(ă) al contractului de închiriere / sau persoana în beneficiul careia s-a continuat închirierea _____ / _____ ce are ca obiect locuința de la adresa sus-menționată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, prin prezenta solicit cumpărarea locuinței ANL de la adresa sus-menționată.



Prețul locuinței se va achita:

- Integral;
- în rate lunare egale, pe o perioadă deani, cu un avans de..... (minimum 15% din valoarea de vânzare).

Semnătura

Data

Anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L.

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINȚE A.N.L.

- 1. Cerere cumpărare a titularului contractului de închiriere și/ sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii – *art.10 alin.1 Legea nr. 152/1998*
- 2. Acte doveditoare privind **veniturile medii nete realizate – din salarii, șomaj sau pensie, alocații (media veniturilor realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării)**, pentru soț, soție, copii și /sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează, după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute): - *art. 10, lit. g din Legea nr. 152/1998*
- ✓ Adeverință cu salariul mediu net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- ✓ Raport per salariat – extras REVISAL cu salariul mediu net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- ✓ Cupon șomaj sau adeverință AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- ✓ Cupon pensie pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- ✓ Adeverință eliberată de Direcția de Asistență Socială privind indemnizația de încadrare handicap (venit net) pe ultimele 12 luni anterioare vânzării
- ✓ Cupon de la AJPIS / extras de cont din care să rezulte drepturile bănești ale persoanelor cu handicap pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- 4. Adeverință venit emisă de către Administrația Finanțelor Publice
- 5. Adeverință eliberată de către Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) evident patrimoniu din cadrul Primăriei Făgăraș, din care rezulta chiria achitată la zi precum și sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției reținute și virate către A.N.L.
- 6. Adeverință eliberată de către Serviciul Venituri Bugetare din care să rezulte achitarea taxei de salubritate la zi.
- 7. Adeverință eliberată de către furnizorii de utilități publice din care să rezulte faptul că titularul contractului de închiriere și/sau alți membrii ai familiei nu au datorii la: Energie termică, Energie electrică, Apa, Gaze naturale, după caz.
- 8. Carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;
- 9. Certificate de naștere ale copiilor minori – în copie;
- 10. Certificat de căsătorie (după caz), sentință de divorț (după caz)- în copie;
- 11. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare – în copie;
- 12. Declarație notarială a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:
 - ✓ nu deține/deține o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *art.10, alin. 2, lit. c din Legea nr. 152/1998*;
 - ✓ ca nu deține la data încheierii contractului de vânzare 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, *art.10, alin. 2, lit. c¹ din Legea nr. 152/1998*.
 - ✓ 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, *art. 10, lit. g din Legea nr. 152/1998*
- 13. *Preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește prin contractarea unui credit.*

Cererea de finanțare aprobată de instituția financiară autorizată, inclusiv cu garanția statului- art.10, alin. 2, lit. a din L. 152/1998

- 14. Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

Nota:

Declarația se va reconferma prin semnarea acesteia în fața notarului public la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței A.N.L.)

16. Declarație pe propria răspundere a titularului contractului de închiriere și a – soțului/soție acestuia/acesteia, din care să rezulte faptul că:

• că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale. *art. 10, lit. b din Legea nr. 152/1998*

*Actele menționate mai sus la punctele 2, 3, 5 și 6 nu pot avea o vechime mai mare de 30 de zile de la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței A.N.L.

**După analiza documentelor sus-menționate Primăria Municipiului Făgăraș poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale, urmând ca titularul de contract să fie înștiințat în scris dacă este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței.

Anexa nr. 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L.

CONTRACT CADRU DE VANZARE – CUMPARARE

Pentru locuințe ANL cu plata integrală în numerar sau virament bancar

Preambul

În temeiul Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, a HCL nr..../..... aprobarea Regulamentului și a HCL nr. ___/_____ aprobarea vânzării a intervenit prezentul contract încheiat între:

I. Părțile contractante:

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0368/402949, fax 0368/402805, e-mail secretariat@primaria-fagaras.ro, CUI 4384419, nr.cont _____, deschis la Trezoreria Făgăraș reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. ___ sc. ___ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, în calitate de **Vânzător**, pe de o parte

și

_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de **Cumpărător/ Cumpărători**, pe de altă parte.

II. Interpretare:

2.1. - În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, iar cuvintele de genul masculin vor fi interpretate ca incluzând și genul feminin și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

2.2. - Termenul "zi" ori "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

III. Obiectul contractului:

3.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului construit din fondurile ANL, proprietatea privată a Statului Român, situat în Municipiul Făgăraș, str. Cîmpului, bl. _____, ap. _____ jud. Brașov, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____ care reprezintă apartament cu _____ cameră/camere, baie, cămară, hol, cu suprafața construită efectivă _____ mp inclusiv părțile comune indivize care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc (construcții, instalații și dotări), în suprafață totală de _____ mp, din care suprafața construită efectiv de _____ mp și cota de _____ %, respectiv _____ mp, din părțile comune aferente, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____.

3.2. Vânzătorul vinde în plină proprietate susnumitului/ților cumpărător/i întreg imobilul descris la punctul 3.1.

3.3. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului descris la punctul 3.1 titularul contractului dobândește pe durata existenței clădirii (blocului) și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acestuia de _____ mp din terenul în suprafață totală de _____ mp, identic cu cel înscris în CF colectiv nr. _____ având nr.topo/cadastral _____ Făgăraș, domeniul privat al Municipiului Făgăraș.

IV. Clauze de vânzare:

4.1. Imobilul apartament construit din fondurile ANL care face obiectul prezentului contract este folosit de cumpărător/i în baza contractului de închiriere nr. _____ din data de _____

4.2. Contractul de închiriere nr. _____ din data de _____ pentru folosința imobilului descris la punctul 3.1 încetează de drept la data încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

4.3. Imobilul descris la punctul 3.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5(cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

4.4. Radierea interdicției stabilită la punctul 4.3. se face la cererea persoanelor interesate după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare-cumpărare.- art. 19² alin 19 teza II din HG.

4.5. Prin excepție, imobilul descris la punctul 3.1 poate face obiectul unei garanții reale imobiliare constituie în favoarea _____ (instituție de credit) , care finanțează achiziția acestei

locuințe și /sau în favoarea statului român în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit cu garanția statului.

4.6. Radierea dreptului de ipotecă constituit în favoarea _____ (instituție de credit) asupra imobilului identificat la punctul 3.1. înainte de împlinirea termenului de 5 ani, nu atrage și radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii acestui termen. - art. 19² alin 19 tezaII din Hg

4.7. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințelor 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.

4.8. Data dobândirii imobilului, respectiv data transferului de proprietate este data de azi _____, data autentificării actului.

4.9. La data încheierii prezentului contract Cumpărătorul să nu înregistreze datorii față de societățile furnizoare și/sau prestatoare de servicii de utilitate publică.

V. Prețul contractului și condițiile de plată

5.1. Prețul final de vânzare al imobilului descris la punctul 3.1 este de _____ lei, stabilit conform HCL nr. _____/_____.

5.2. Prețul contractului în suma de..... lei, se achită integral la data încheieri prezentului contract de vânzare- cumpărare.

5.2.¹ Prețul contractului în suma de..... lei, se achită integral în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară art.19² lit. b din HG 962/2001

5.3. În cazul în care cumpărătorul nu achită prețul contractului în termenul prevăzut la punctul **5.2.¹** prezentul contract se reziliază de plin drept, cumpărătorul fiind de drept pus în întârziere, fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație.

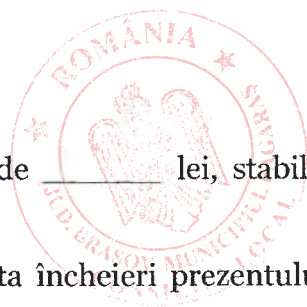
5.4. Prețul final de vânzare al imobilului descris la punctul 3.1, respectiv suma de _____ lei s-a achitat azi _____, data semnării prezentului contract. Dovada achitării prețului final de vânzare o va constitui documentul de plată- chitanța nr. _____/_____/OP nr. _____/_____ vizat de instituția bancară însoțit de extrasul de cont.

5.5. Plata prețului final de vânzare se poate efectua în baza facturii emisă de vânzător/ dispoziției de plată, astfel:

- în numerar la casieria Serviciului Venituri Bugetare din cadrul

- prin virament bancar în contul vânzătorului nr. _____, deschis la Trezoreria Făgăraș.

- comisionul, în sumă de _____ lei s-a achitat în contul nr. _____.



5.6. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la punctul 3.1, să se întabuleze **dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI** conform art. 1723 și art. 2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

VI. Predarea primirea imobilului:

6.1. Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului descris la punctul 3.1. se transferă de la Vânzător la Cumpărător, azi _____, data autentificării prezentului contract. Predarea de fapt și de drept a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare- primire semnat de ambele părți, conform anexei nr.1 la prezentul contract.

6.2. De la data transferului dreptului de proprietate sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului cu obligația acestuia de a înregistra prezentul act la Primăria Municipiului Făgăraș în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi, data autentificării actului.

VII. Garanții:

7.1. Vânzătorul garantează Cumpărătorul/i că dreptul astăzi transmis nu este grevat de sarcini, datorii sau procese.

7.2. Vânzătorul garantează Cumpărătorul/i împotriva evicțiunii și împotriva oricăror vicii ascunse, conform art. 1695 și 1707 din NCC.

7.3. Cumpărătorul a fost informat de către Vânzător asupra prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările ulterioare și a luat cunoștință de conținutul Certificatului de performanță energetică a locuinței nr. _____ din data de _____, întocmit de _____ și consimte la dobândirea imobilului mai sus descris.

7.4. Vânzătorul consimte la înscrierea dreptului de proprietate în CF la numele Cumpărătorului/lor a imobilului prezentat la punctul 3.1. și la înscrierea dreptului de folosință a terenului aferent pe toată durata de existență a clădirii(blocului).

7.5. Cumpărătorul/i se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea funciară pe numele său dreptul de proprietate dobândit asupra imobilului descris la punctul 3.1.

7.6. Cheltuielile cu privire la încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare , inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de Cumpărător.

7.7. La data încheierii prezentului contract, Cumpărătorul nu înregistrează datorii față de societățile furnizoare/prestatoare de servicii de utilitate publică, conform adeverințelor prezentate de fiecare dintre furnizori/prestatori.

VIII. Obligațiile părților:

8.1. Obligațiile cumpărătorului sunt următoarele:

- a) să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară
- b) să înscrie în Cartea Funciară în favoarea Vânzătorului interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului indentificat la punctul 3.1. pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului de proprietate,
- c) să achite la termenul și în condițiile stipulate la punctul 5.4.^1 și 5.6. prețul integral al contractului.
- d) de la data transferului de proprietate datorează impozitul pe proprietate și taxa de folosință asupra cotei de teren aferentă imobilului
- e) de a înregistra prezentul act la Primăria Municipiului Făgăraș în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi, data autentificării actului.
- f) Înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus aratat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de accord.

8.2 Obligațiile vânzătorului sunt următoarele:

- a) Își dă acordul 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 indentificat la punctul 3.1
- b) Își dă acordul în baza contractului de vânzare cumpărare să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului de proprietate.
- c) Își dă acordul 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 imobilului indentificat la punctul 3.1 pe durata existenței clădirii.

IX. Răspunderea contractuală:

9.1. Pentru nerespectarea totală, parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

X. Rezoluțiunea contractului:

10.1. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fara interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul prevăzut la punctul 5.6. și/sau la punctul 5.2.^1.

10.2. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept este Notificarea, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

10.3. Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la punctul anterior, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară asupra imobilului descris la punctual 3.1 și la radierea dreptului de folosință asupra cotei de teren aferentă acestuia, cu restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/sau a Municipiului Făgăraș.

10.4. Costurile privind radierea dreptului de proprietate și a dreptului de folosință și restabilirea situației anterioare revin în totalitate Cumpărătorului.

10.5. Pentru recuperarea sumelor rezultate ca urmare a procedurilor menționate la punctul anterior se va iniția acțiune în instanță/ procedura de executare silită pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Codului de procedură fiscal.

10.6. În situația în care intervine rezoluțiunea de drept a prezentului contract Cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor ocazionate până la acest moment.

10.7. Îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea 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 exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Noul Cod Civil.

10.8. Din ziua următoare a termenului stabilit prin Notificare imobilul- locuința ANL identificată la punctul 3.1. se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

X. Forța majoră:

11.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

11.2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

11.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte părți în termen de 48 de ore de la apariția acesteia, cu confirmarea organului competent de la locul producerii evenimentului ce constituie forța majoră și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

11.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

XI. Litigii:

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

XII. Dispoziții finale:

13.1. Noi, părțile contractante împuternicim în mod expres B.N.P. _____ care a autentificat prezentul contract să-l comunice Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov- Biroul de Carte Funciară Făgăraș în vederea înscrierii sale în Catrele Funciară.



13.2. Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnarea actului, am luat la cunoștință conținutul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre.

13.3. 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 convéni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

13.4. Prezentul contract de vânzare cumpărare a fost tehnoredactat în limba română de _____ în _____ exemplare originale, din care un exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar original pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov-Biroul de Carte Funciară Făgăraș și _____ exemplare se eliberează părților.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR



Anexa nr. 1 la Contractul de vânzare –cumpărare cu plata integrală

**Proces Verbal de Predare –primire
încheiat azi**

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, cu procură specială de reprezentare autentificată la notar, în calitate de Vânzător, pe de o parte

Și

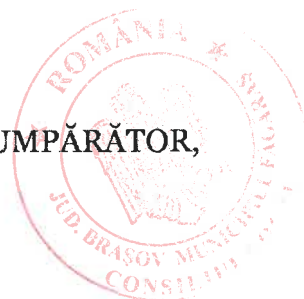
_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de Cumpărător/ Cumpărători, pe de altă parte.

În baza contractului de vânzare cu plata în integral nr. _____ autentificat la BNP sub nr. _____ am procedat, vânzătorul la predarea locuinței ce face obiectul contractului mai sus menționat, situată la adresa din Făgăra, _____ și cumpărătorul la primirea acestuia.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în ----- exemplare originale,

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,



Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

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

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

Preambul

În temeiul Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, a HCL nr..../..... aprobarea Regulamentului și a HCL nr. ___/___ aprobarea vânzării a intervenit prezentul contract încheiat între:

I. Părțile contractante:

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, e-mail secretariat@primaria-fagaras.ro, CUI 4384419, nr.cont _____, deschis la Trezoreria Făgăraș reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, cu procură specială de reprezentare autentificată la notar, în calitate de **Vânzător**, pe de o parte și

_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de **Cumpărător/ Cumpărători**, pe de altă parte.

II. Interpretare:

2.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, iar cuvintele de genul masculin vor fi interpretate ca incluzând și genul feminin și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

2.2. Termenul “zi” ori “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

III. Obiectul contractului:

3.1. VÂNZĂTORUL vând locuința A.N.L. – **apartamentul nr.....** proprietatea privată a Statului Român, situat în Municipiul Făgăraș, str. Cîmpului, bl. _____, ap. _____ jud. Brașov, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____ care reprezintă apartament cu _____ cameră/ camere, baie, cămară, hol, cu suprafața construită efectivă _____ mp inclusiv părțile comune indivize care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc(construcții,

instalații și dotări), în suprafață totală de _____ mp, din care suprafața utilă de _____ mp și cota de _____ %, respectiv _____ mp, din părțile comune aferente, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____.

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

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

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

IV. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

4.1.Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., descrisă la punctul 3.1, este delei, stabilit conform HCL nr._____/_____.

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

a) Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **avans preț de vânzare al locuinței**, suma delei(minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Municipiului Făgăraș/prin virament bancar în _____ contul vânzătorului, Municipiul Făgăraș, nr.-----,deschis la Trezoreria Făgăraș, CIF 4384419.

b)Azi,.....data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **comision**, suma delei, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Făgăraș /prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Făgăraș, nr.-----,deschis la Trezoreria Făgăraș, CIF 4384419.

c)Soldul rămas, din prețul contractului, în sumă delei, plus **dobânda** în sumă delei, stabilită conform punctul 4.3 din prezentul contract, respectiv suma totală delei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă deani, conform prevederilor Regulamentului de vânzare locuințe ANL.

4.3. 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.

4.4. Ratele lunare se vor achita până la data de 25 a lunii pentru luna în curs.

4.5. Ratele se vor achita la scadență, după cum urmează: prin ordin de plată în numerar la Serviciul Venituri Bugetare Făgăraș str. Republicii, nr. 5/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Făgăraș, nr. -----,deschis la Trezoreria Făgăraș, CIF 4384419.

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

4.7. 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.

4.9. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la pct 4.2. lit.a) și b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

V. Transferul dreptului de proprietate /Riscuri

5.1. Dreptul de proprietate cât și posesia asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

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

5.3. Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, iar la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței se va transmite și dreptul de folosință pe durata existenței clădirii (blocului) asupra cotei-părți de teren aferente acestuia de ____ mp din terenul în suprafață totală de ____ mp, identic cu cel înscris în CF colectiv nr. _____ având nr.topo/cadastral _____ Făgăraș.

5.4. CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Predarea folosinței de fapt a locuinței se face pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de ambele părți, conform anexei nr.1 la prezentul contract, riscul și sarcinile bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract, conform art. 1755 din NCC.

5.5. La data încheierii prezentului contract Cumpărătorul să nu înregistreze datorii față de societățile furnizoare și/sau prestatoare de servicii de utilitate publică.

VI. Clauze de vânzare:

6.1. Imobilul apartament construit din fondurile ANL care face obiectul prezentului contract este folosit de cumpărător/i în baza contractului de închiriere nr. _____ din data de _____

6.2. Contractul de închiriere nr. _____ din data de _____ pentru folosința imobilului descris la punctul 3.1 încetează de drept la data încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

6.3. Imobilul descris la punctul 3.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5(cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

6.4. Radierea interdicției stabilită la punctul 6.3. se face la cererea persoanelor interesate după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare-cumpărare.(art. 19² alin 19 din HG).

6.5. Prin excepție, imobilul descris la punctul 3.1 poate face obiectul unei garanții reale imobiliare constituie în favoarea _____ (instituție de credit), care finanțează achiziția acestei locuințe și /sau în favoarea statului român în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit cu garanția statului.

6.6. Radierea dreptului de ipotecă constituit în favoarea _____ (garanția statului) asupra imobilului identificat la punctul 3.1. înainte de împlinirea termenului de 5 ani, nu atrage și radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii acestui termen. (art. 19² alin.19 HG).

6.7. Cumpărătorul nu poate cesiona dreptul său de folosință asupra imobilului unei alte persoane, fiind ținut să respecte destinația dată imobilului.

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

VII. Garanții:

- 7.1.** Vânzătorul garantează Cumpărătorul/i că imobilul descris la pct.3.1. nu este grevat de sarcini, datorii sau procese.
- 7.2.** Vânzătorul garantează Cumpărătorul/i împotriva evicțiunii și împotriva oricăror vicii ascunse, conform art. 1695 și 1707 din NCC.
- 7.3.** Cumpărătorul este obligat să îl despăgubească pe vânzător pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a imobilului.
- 7.4.** Cumpărătorul a fost informat de către Vânzător asupra prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările ulterioare și a luat cunoștință de conținutul Certificatului de performanță energetică a locuinței nr. _____ din data de _____, întocmit de _____ și consimte la dobândirea imobilului mai sus descris.
- 7.5.** Cheltuielile cu privire la încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de Cumpărător.

VIII. Drepturile și obligațiile părților

8.1. Drepturile și obligațiile CUMPĂRĂTORULUI:

8.1.1 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..... eliberat de B.C.P.I Făgăraș 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la pct.3.1 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.

8.1.4. 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, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

8.1.5. 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 pct.3.1, pentru perioada de 5 ani.

8.1.6. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la cap. IV din prezentul contract, precum și toate obligațiile față de societățile furnizoare și/sau prestatoare de servicii de utilitate publică.

8.1.7. 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.

8.1.8. Pentru neachitarea a cel puțin 3 rate lunare consecutive vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre rezoluțiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere arătând un termen maxim de plată, cumpărătorul fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru

Locuințe. Din ziua următoare a termenului stabilit prin Notificare locuința ANL se exploatează în continuare în regim de închiriere.

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

8.1.10. 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.

8.1.11. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre faptul că contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe.

8.1.12. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

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

8.1.14. CUMPĂRĂTORUL va achita 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 inclusiv costurile privind radierea dreptului de folosință asupra imobilului și restabilirea situației anterioare.

8.1.15. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, reparații pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, pe cheltuiela sa, în condițiile legii. Îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea sau vânzătorului/administratorului 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 exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Noul Cod Civil.

8.1.16. De la data transferului de proprietate CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate și taxa de folosință asupra cotei de teren aferentă imobilului.

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

8.1.18. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 714 și art. 1315 din Noul Cod Civil

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

8.2. Drepturile și obligațiile VÂNZĂTORULUI:

8.2.1 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.

8.2.2 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.

8.2.3. 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.

IX. Rezilierea contractului CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract se rezolvioneaza de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fara interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită obligațiile de plată în termenele prevăzute la cap. IV din prezentul contract.

9.2 Pentru neachitarea a cel puțin 3 rate lunare consecutive vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre rezoluțiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere arătând un termen maxim de plată, cumpărătorul fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru Locuințe. Din ziua următoare a termenului stabilit prin Notificare locuința ANL se exploatează în continuare în regim de închiriere.

9.3. În situația în care, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, vânzătorul va notifica de îndată cumpărătorul despre faptul că contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru Locuințe.

9.4. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept este Notificarea.

9.5. Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la punctul anterior, conduce la radierea de îndată a dreptului de folosință al Cumpărătorului din Cartea Funciară asupra imobilului ce face obiectul vânzării, cu restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/sau a Municipiului Făgăraș.

9.6. În cazul rezilierii contractului în condițiile prevăzute la alin. 4, titularul contractului de vânzare-cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea 152/1998.

X. Notificări

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

10.2. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant /cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire/returul, în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

XI. Forța majoră:

11.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

11.2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

11.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte părți în termen de 48 de ore de la apariția acesteia, cu confirmarea organului competent de la locul producerii evenimentului ce constituie forța majoră și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

11.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

XII. Litigii:

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

XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Noi, părțile contractante împuternicim în mod expres B.N.P. _____ care a autentificat prezentul contract să-l comunice Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov- Biroul de Carte Funciară Făgăraș în vederea înscrierii sale în Catre Funciară.

13.2. Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnarea actului, am luat la cunoștință conținutul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre.

13.3. 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.

13.4. Prezentul contract de vânzare cumpărare a fost tehnoredactat în limba română de _____ în 6(șase) exemplare originale, din care un exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar original pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov- Biroul de Carte Funciară Făgăraș și 4 (patru)exemplare se eliberează părților.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR



Anexa nr. 1 la Contractual de vânzare –cumpărare cu plata în rate

**Proces Verbal de Predare –primire
încheiat azi**

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, cu procură specială de reprezentare autenticată la notar, în calitate de Vânzător, pe de o parte

Și

_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de Cumpărător/ Cumpărători, pe de altă parte.

În baza contractului de vânzare cu plata în rate nr. _____ autenticat la BNP sub nr. _____ am procedat, vânzătorul la predarea locuinței ce face obiectul contractului mai sus menționat, situată la adresa din Făgăra, _____ și cumpărătorul la primirea acestuia.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în ----- exemplare originale,

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,



PROMISIUNE BILATERALĂ(ANTECONTRACT) CADRU

DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (prin credit bancar)

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

I. PARTILE CONTRACTANTE:

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0368/402949, fax 0368/402805, e-mail secretariat@primaria-fagaras.ro, CUI 4384419, nr.cont _____, deschis la Trezoreria Făgăraș reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. ____ sc. ____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, cu procură specială de reprezentare autenticată la notar, în calitate de în calitate de **PROMITENT VANZATOR**

și

_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de **PROMITENT CUMPARATOR**, pe de altă parte.

încheiat prezentul antecontract de vanzare-cumparare în urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Promitentul Vânzător, prin reprezentant, se obligă sa vândă si promitentul cumpărător se obligă să cumpere imobilului construit din fondurile ANL, proprietatea privată a Statului Român, situat în Municipiul Făgăraș, str. Cîmpului, bl. _____, ap. _____ jud. Brașov, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____ care reprezintă apartament cu _____ cameră/ camere, baie, cămară, hol, cu suprafața construită efectivă _____ mp inclusiv părțile comune indivize care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc(construcții, instalații și dotări), în suprafață totală de _____ mp, din care suprafața construită efectiv de _____ mp și cota de _____ %, respectiv _____ mp, din părțile comune aferente, înscris în CF nr. _____ Făgăraș, având nr.topo/cadastral _____.

Art. 2. Cota parte de teren, aferentă locuinței A.N.L., în suprafață de mp, din terenul în suprafață totală de _____ mp, identic cu cel înscris în CF colectiv nr. _____ având nr.topo/cadastral _____ Făgăraș, domeniul privat al Municipiului Făgăraș, atribuindu-se în folosința cumpărătorului pe durata existenței construcției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3. Prețul final de vânzare al imobilului descris la art. 1 este de _____ lei, stabilit conform HCL nr. _____/_____.

Art. 4. Prețul contractului în suma de..... lei, se achită integral la data încheierii prezentului contract de vânzare- cumpărare.

Art. 4.^1 Prețul contractului în suma de..... lei, se achită integral în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art.19^2 lit. b din HG 962/2001).

Art. 5. În cazul în care cumpărătorul nu achită prețul contractului în termenul prevăzut la art. 4^1, prezentul contract se reziliază de plin drept, cumpărătorul fiind de drept pus în întârziere, fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație.

Art.6. Prețul final de vânzare al imobilului descris la art. 1, respectiv suma de _____ lei s-a achitat azi _____, data semnării prezentului contract. Dovada achitării prețului final de vânzare o va constitui documentul de plată- chitanța nr. _____/_____/OP nr. _____/_____ vizat de instituția bancară însoțit de extrasul de cont.

Art. 7. Plata prețului final de vânzare se poate efectua în baza facturii emisă de vânzător/ dispoziției de plată, astfel:

- în numerar la casieria Serviciului Venituri Bugetare din cadrul
- prin virament bancar în contul vânzătorului nr. _____, deschis la Trezoreria Făgăraș.
- comisionul , în sumă de _____ lei s-a achitat în contul nr. _____.

În cazul în care, perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul – cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară din România, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral restul de preț, noi părțile suntem de acord să desființăm prezenta promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare.

IV. OBLIGAȚII

Art.8. (1) Perfectarea contractului de vânzare cumpărare va avea loc până la data de (60 zile), cu posibilitatea încheierii contractului în avans sau prelungirea termenului, prin act adițional, cu acordul părților. Eu, promitentul cumpărător, mă oblig să suport toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilități.

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

(3) Mie, promitentului cumpărător, mi s-a adus la cunoștință că prin semnarea contractului de vânzare- cumpărare îmi voi da acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilități, la mașinile și/sau echipamentele pe care acestia le deserveșc.

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

Art.9. Locuința ce se vinde este ocupată de promitentul cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art.10. (1) Vânzătorul prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, este liber de sarcini și servituți, nu a fost înstrăinat sub nici o formă și nu a fost promis spre vânzare vreunei alte persoane fizice, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare prevederilor Legii nr. 10/2001 sau alte litigii și nu formează obiectul vreunui litigiu judecătoresc.

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

(3) Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-

cumpărare în formă autentică, să preiau toate taxele și impozitele aferente imobilului ce face obiectul prezentei promisiuni și să schimb rolul fiscal pe numele subsemnatului, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

Redactat conform H.C.L. Făgăraș nr. _____ și procesat la sediul B.N.P. _____, din Municipiul Făgăraș, în ----- exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris.

PROMITENT VÂNZĂTOR,

PROMITENT



Anexa nr.6 la Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L.

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

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

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**, în calitate de administrator, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov, tel. 0368/402949, fax 0368/402805, e-mail secretariat@primaria-fagaras.ro, CUI 4384419, nr.cont _____, deschis la Trezoreria Făgăraș reprezentat legal prin _____ cetățean român, cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, – Primar, sau prin împuternicit _____ cu domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria _____ nr. _____ eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, cu procură specială de reprezentare autenticată la notar, în calitate de **Promitent VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

_____ în calitate de titular cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap _____, nr. _____, jud. Brașov și soțul/soția _____ cetățean român, născut/ă la data de _____, în _____, județul _____, identificat/ă cu CI seria _____ nr. _____, CNP _____ cu domiciliul în Făgăraș, str. _____, Bl. _____, sc. _____, ap _____, nr. _____ jud. Brașov, căsătoriți în regimul comunității legale, în calitate de **Promitent Cumpărător/ Cumpărători**, pe de altă parte.

La promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract) autenticată la..... cu nr....., conform prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată, și actualizată, ale prevederilor H.C.L. nr. din data..... privind aprobarea Regulamentului de vânzare și ale HCL . nr. din data..... privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, se încheie prezentul act adițional, care are următoarea formulare:

ART.1. Părțile, de comun acord, înțeleg să prelungească termenul de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare, stabilit la Cap. IV, Art.8, alin. 1, până la data de.....

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

Prezentul act adițional s-a încheiat la data de, înexemplare,

PROMITENT VANZĂTOR,

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

