



NR. 6627/20.08.2015

ANEXA 1 la
Hotărârea Consiliului Local nr. ___ din _____

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP
ANL

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Jimbolia.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile unităților economice sau bugete de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice
- Ordinul nr. 1391/30.07.2014 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 77/2011 privind 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.

Art.3. TERMENI ȘI EXPRESII

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

- **1.1 locuințe construite prin ANL** - locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt

administrare de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate; terenul aferent acestora nu este inclus.

- **1.2 solicitant** – persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după expirarea a minim un an de închiriere neîntreruptă.

- **1.3 amortizare (A)** – valoarea de amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin **Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008**, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din H.G. nr. 962/2001.

- **1.4 amplasamente ANL:** - Strada Mărășești, bl.14, sc. A și B

- strada George Enescu, nr.10, bloc 10, sc. A și B

- **1.5 comision (C)** - venit al bugetului local al Orașului Jimbolia reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{vi}), sumă care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia (art. 10, alin.2, lit.d din Legea nr. 152/1998/);

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

- **1.7 cotă parte centrală termică (Cct)**

- **1.8 preț de vânzare al locuinței ANL (P_{vi})** - valoarea de vânzare a locuinței calculată conform pct 1.10, la care se adaugă comisionul din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include , împreună cu valoarea de vânzare a locuinței la prețul final de vânzare a acesteia

- **1.9 valoare de inventar (V_{inv})** - valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;

- **1.10 vânzare locuințe (V_{vi}):** valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă(Sc_e), inclusiv cotele indivize(C_i), diminuată cu amortizarea(A) calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;

- **1.11 valoare de înlocuire (V_i):** valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

- **1.12 preț de vânzare al terenului aferent locuinței ANL (P_{vt})** - valoarea de piață pe metru pătrat (V_{p}/mp) multiplicată cu suprafața de teren - cota parte - aferentă locuinței ANL;

- **1.13 teren aferent locuințelor ANL (St):** suprafață - amprenta la sol plus trotuarul de protecție, pe care sunt amplasate imobilele ANL - spațiile locative, suprafață aflată în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale;

- **1.14 valoare de piață/mp teren(V_{pt}/mp)** - valoarea de vânzare euro/mp fără TVA conform Raportului de Evaluare întocmit de persoane abilitate;

- **1.15 venit mediu brut** pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut 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 brut pe economie, comunicat de ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL II Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art.4. Vânzarea locuințelor ANL

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

4.2 Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

4.3 (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.4.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 4.2. după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, conform modelului cadru prevăzut în **anexa nr. 1 și 2** la prezentul Regulament.

4.4. 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 sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;
- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.
- titularul contractului de închiriere sau 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.
- solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie
- contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării.

4.5 Modelul cererii pentru cumpărare locuinței pentru tineri se găsește în **anexa nr. 3** la prezentul regulament.

4.6 Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia- soț/soție, copii și sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, pot beneficia o singura dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri.

4.7 (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

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

$$VVI = VixSc_e Sc_e = SCI + Ci$$

4.8 Valoarea de înlocuire pe metru pătrat (Wmp) se stabilește anual prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, cel mai târziu până la data de 31 iulie a anului următor și este valabilă până la data publicării în monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului an. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență

și vânzare, primăria orașului Jimbolia care efectuează vânzarea, potrivit legii, **beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței**, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final al acesteia.

Vi/mp_{an} ... = euro/mp inclusiv TVA

4.9 Odată cu stabilirea valorii de înlocuire a locuințelor se calculează, acolo unde este cazul, cota procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit prevederilor art.2, alin.7 din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4.10 Pentru stabilirea cotei-părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit art.2, alin 7, din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, acolo unde cazul, la suma constituită din valoarea de vânzare calculată se aplică procentul stabilit potrivit prevederilor alin.4.

Art. 5 Vânzarea locuințelor se poate face:

5.1 cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;

5.2. cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară

5.3 în rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare

5.4. Prețul de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea *formula și se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din acesta, acesta determinându-se după formula*

Pret vânzare (Pv) = valoarea de vânzare(Vv)+1% comision(C)

Comision (C)= valoarea de vânzare(Vv) x 1%

5.5. VALOAREA DE VÂNZARE A LOCUINȚEI (Vv)= valoarea de înlocuire(Vi)/mp/an X Suprafața construită efectiv(Sce)- Amortizare(A), unde:

- suprafața construită efectiv (Sce)= este suprafața utilă a locuinței(Su)+ cota parte indiviză(Cpi)

- cotă parte indiviză(%)= suprafața utilă a locuinței(Su)/ suma totală a suprafețelor utile a tuturor apartamentelor x 100

- amortizarea (A) = cota de amortizare de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

- cota de amortizare= 100/durata normală de funcționare.

5.6 În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor, funcție de cotele părți aferente fiecărei locuințe. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al orașului Jimbolia până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

5.7 Locuințele ANL 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 în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

5.8 Prin excepție, de la prevederile Art. 5.7., locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

5.9 Instituțiile de credit menționate la Art. 5.8 vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la Art. 5.7., pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

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

5.11 Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL, se încasează și constituie venituri la bugetul local al orașului Jimbolia.

Art.6. 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.

Art. 7 În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare, prevăzut la alin.2, lit. c, se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.2² din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 In aplicarea prevederilor art.10 alin 2⁴ și 2⁵ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractelor de vânzare a locuințelor cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 9 În contractele de vânzare a locuințelor se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.10, alin. 2, lit. f teza finală din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.10 Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

Art.11 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. 17 din HG 962/2001, se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. 2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare cumpărare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. 2 lit.f, teza a treia din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

CAPITOLUL III Achiziționarea locuințelor cu plata în rate

Art.12 (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art. 10 alin. 2, lit.a din Legea 152/1998, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale A României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare, prevăzut la art. 10 alin. 2, lit.a din Legea 152/1998, prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege,

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora,

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată,

d) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,

e) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.c, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea nr. 152/1998.

Art.13 (1) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la art. 5.11 se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

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

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, conform art.5.4, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conf. art. 10 alin 2¹ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare pentru întreaga perioadă a contractului.

(3) În aplicarea prevederilor art. 10 alin. 2¹ din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii de referință a BNR, este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(4) În aplicarea tezei a doua a prevederilor art.10 alin. 2² lit c din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la 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.

(5) În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare, se înscriu clauzele prevăzute la art. 10 alin.2² din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(7) În contractele de vânzare a locuințelor se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 10 alin2 lit f teza finală din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(8) Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art.11 din aceeași lege.

(9) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. 17 din HG 962/2001 se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin.2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare cumpărare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. 2 lit.f teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL

Art.14 (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

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

$$Cpt = (StxSu l):S u a$$

St - suprafața totală teren (amprenta la sol+trotuar de protecție)

Sul - suprafața utilă a locuința

Sua – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

(4) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

CAPITOLUL IV Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 15. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

15.1 Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. Deasemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

15.2 Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, nr. RO18TREZ70020F390100XXXX, cont numit* Venituri din valorificarea unor bunuri ale statului*, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

15.3 Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL se virează în contul Primăriei Orașului Jimbolia RO48TREZ62521390203XXXXX deschis la Trezoreria Orașului Jimbolia, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

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

15.5 Locuințele 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 la art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare se exploatează în continuare în regim de închiriere în condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

15.6 Calculul prețului integral de vânzare pentru locuințele ANL va fi realizat de către un evaluator agreat de Primăria Orașului Jimbolia, costul raportului de evaluare, precum și actualizarea cărții funciare care stă la baza cumpărării locuinței, va fi suportată de către cumpărător.

15.7 După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, Orașul Jimbolia are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari.

Art. 16. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

16.1. Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" respectiv "cota parte de teren aferentă locuinței ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare accesorii în cuantum legal stabilit pentru creanțe bugetare.

16.2. Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" respectiv "cota parte de teren aferentă locuinței ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în O.G. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală.

Art. 17. Dispoziții finale

17.1 Autoritățile administrației publice locale vor comunica, lunar, până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, prin compartimentul de specialitate, Agenției Naționale pentru Locuințe situația

privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată.

17.2 Autoritățile administrației publice locale prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

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

17.4 Constatarea abaterilor prevăzute la art. 17 pct. 17.3. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

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

17.6 Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei orașului Jimbolia, strada Tudor Vladimirescu nr. 81. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției, situată în Jimbolia, strada Tudor Vladimirescu nr.81.

17.7 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

17.8 Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament:

- 1) Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de vânzare - cumpărare pentru locuița ANL (cu plată integrală în numerar/virement bancar)**
- 2) Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele ANL (cu plata în rate)**
- 3) Anexa nr. 3 – cerere de cumpărare locuință ANL**
- 4) Anexa nr. 4 – acte necesare cumpărării locuinței ANL**



JUDEȚUL TIMIȘ

ANEXA NR. 1 LA REGULAMENT

PRIMĂRIA ORAȘULUI JIMBOLIA

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA INTEGRALĂ PENTRU LOCUINȚELE ANL

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

ORAȘUL JIMBOLIA, în calitate de reprezentant al proprietarului Statului Român, cu sediul în Jimbolia, strada Tudor Vladimirescu nr.81, reprezentat de Domnul Primar DARIUS ADRIAN POSTELNICU, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

DL./D-NA _____ căsătorit/ă
cu _____ domiciliat/ă în Jimbolia, strada _____,
nr.____, bl____, sc.____, ap.____ titular al contractului de închiriere
nr._____/____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte

În baza LEGII nr. 152/1998 privind înființarea AGENȚIEI pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr.____, situat în Jimbolia, strada _____, nr.____, bloc ANL, scara _____, etaj _____, compus din _____ camere și dependințe (bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de _____m.p. și o suprafață utilă de _____ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr._____ a localității Jimbolia, având număr cadastral _____, împreună cu cota parte de _____ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

Art.2 (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, în suprafață de _____ mp, în cote părți indivize.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.3 Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1 și art.2.

Art.4 Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

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

- HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile unităților economice sau bugete de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice
- Ordinul nr.1391/30.07.2014 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.77/2011 privind 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.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5 (1) Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de _____, fiind stabilit de _____, și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoare de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(3) În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.6 Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria orașului Jimbolia.

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

Art.7 (1) Plata integrală a prețului contractului instituie obligația cumpărătorului să achite integral prețul final de vânzare a locuinței ANL, în sumă de _____ lei, la data semnării prezentului contract.

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

- în numerar la casieria Primăriei orașului Jimbolia sau
- prin virament bancar, în contul vânzătorului, Orașul Jimbolia, CIF 2502763, cont IBAN nr. _____ deschis la trezoreria Jimbolia

(3) Prețul locuinței se plătește integral, la data încheierii contractului de vânzare, astfel:

- a) din surse proprii ale beneficiarului;
- b) din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.8 Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.9 (1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la dat autentificării prezentului contract, în cazul în care plata s-a făcut integral.

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

Art.10 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

VI. GARANȚII

Art.11 Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.12 Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualelor vicii ascunse.

Art.13 La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă **de 5 ani** de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.14 (1) În cazul în care plata prețului prevăzut la art.7, alin.1, lit.a) și b) se efectuează prin virament bancar, la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietățile imobiliare identificate la art.1 și art.2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului, instituindu-se asupra acestora o ipotecă legală în conformitate cu art. 2386, pct.1, cod civil pentru suma de _____ lei și interdicția de înstrăinare în CF a imobilului, în favoarea Statului Român, ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului în contul vânzătorului.

(2) În cazul în care, plata prețului prevăzut la art.7, alin.3, lit a și b, se efectuează prin virament bancar, iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să confirme și să notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract:

a) returnarea/existența sumelor în contul personal

b) rezoluțiunea prezentului contract și restabilirea situației anterioare

(3) În situația prevăzută la art.13, alin.2, cumpărătorul se obligă

- să suporte costurile privind

* radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de _____ și interdicția de înstrăinare în CF ind.nr. _____, top _____ înscrisă în favoarea Statului Român

* înscrierea dreptului de proprietate a Statului Român în CF ind _____

- să achite chirie pentru proprietatea imobiliară identificată la art.1 conform clauzelor Contractului de închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.15 (1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr. ___ din blocul ___ situat în orașul Jimbolia, compus din ___ camere și ___ dependințe cu o suprafață construită de _____, înscris în CF Timis.

(2) Părțile contractante se obliga reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 16 Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.17 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.18 Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 7 și art.8 din prezentul contract.

Art.19 De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.20 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.21 Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.22 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII INTERDICȚII

ART.23 Imobilul identificat la art.1 nu poate 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, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Înstituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neindeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

VIII ALTE CLAUZE

ART.24 Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

ART.24 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia- sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

ART.25 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia- sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, la data încheierii contractului.

ART.26 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător.

IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

ART.27 Încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu **incălcarea** dispozițiilor art.8, alin.3 și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate.

ART.28 (1) Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația în care suma plătită cu titlu de preț integral al contractului nu ajunge în contul vânzătorului în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract și nu îndeplinește condițiile prevăzute la art.13, alin.2 din prezentul contract.

(2) Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la alin.1 este ***NOTIFICAREA***, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător, în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

ART.29 (1) Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la art.28, alin.2, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/ sau Orașului Jimbolia .

(2) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman și/sau Orașului Jimbolia, revin în totalitate Cumpărătorului.

(3) Pentru recuperarea sumelor menționate la lin.2, Vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform OG nr.92/2003, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

X FORȚA MAJORĂ

ART.30 Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, _____, cu sediul în _____

VÂNZĂTOR,
ORAȘUL JIMBOLIA,
PRIMAR,
DARIUS ADRIAN POSTELNICU

CUMPĂRĂTOR,



JUDEȚUL TIMIȘ

ANEXA NR. 2 LA REGULAMENT

PRIMĂRIA ORAȘULUI JIMBOLIA

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA INTEGRALĂ PENTRU
LOCUINȚELE ANL

I PĂRȚILE CONTRACTANTE:

ORAȘUL JIMBOLIA, în calitate de reprezentant al proprietarului Statului Român, cu sediul în Jimboia, strada Tudor Vladimirescu nr.81, reprezentat prin Domnul Primar DARIUS ADRIAN POSTELNICU, în calitate de **VÂNZĂTOR, pe de o parte**

DL./D-NA _____ căsătorit/ă
cu _____ domiciliat/ă în Jimboia, strada _____,
nr._____, bl_____, sc._____, ap._____ titular al contractului de închiriere
nr._____/_____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte**

În baza LEGII nr.152/1998 privind înființarea AGENȚIEI pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II OBIECTUL CONTRACTULUI :

ART.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr._____, situat în Jimboia, strada_____, nr._____, bloc ANL, scara_____, etaj_____, compus din _____ camere și dependințe(bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de _____m.p. și o suprafață utilă de _____ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Jimboia, având număr cadastral_____, împreună cu cota parte de _____ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

ART.2 (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, în suprafață de _____ mp, în cotă părți indiviză.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

ART.3 Vanzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1 și art.2.

ART.4 Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile unităților economice sau bugete de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice
- Ordinul nr.1391/30.07.2014 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri
- OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.227/2007 privind aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare
- OG nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.77/2011 privind 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.

III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

ART.5 (1) Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de _____, fiind stabilit de _____, și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) **Valoare de înlocuire** este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. (3) În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

ART.6 Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria orașului Jimbolia.

ART.7 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de către un expert autorizat.

IV MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A PREȚULUI VÂNZĂRII LOCUINTELOR CU PLATA ÎN RATE

ART.8 (1) În situația în care prețul locuinței se achită în rate lunare, avansul reprezintă minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) Avansul se încasează de către primăria orașului Jimbolia o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente se vor achita la casieria Serviciului de Impozite și Taxe Locale din cadrul primăriei

(3) Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor esalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, potrivit Regulamentului ce reprezintă Anexă nr.1 la HCL nr _____/2015

ART.9 Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege,

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora,

c) cumpărătorul se obligă ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată,

d) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,

e) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.c, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la alin.3.

f) în cazul achiziționării locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acopera dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

V TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

ART.10 Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

ART.11 (1) Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege .

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

ART.12 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data întocmirii prezentului contract

VI GARANȚII

ART.13 Vanzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

ART.14 Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să remedieze de îndată, precum și eventuale vicii ascunse.

ART.15 La data plății ultimei rate contractuale cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă **de 5 ani** de la data transferului dreptului de proprietate.

VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

ART.16 (1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata ultimei rate a contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr.____ din blocul____ situat în orașul Jimbolia, compus din ____ camere și ____ dependințe cu o suprafață construită de____, înscris în CF Timis.

(2) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

ART. 17 Cumpărătorul se obligă să plătească în conformitate cu graficul de plată anexat, ratele lunare, până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, după aceea data se vor calcula majorări de întârziere, cele legale.

ART.18 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

ART.19 Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

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

ART.21 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

ART.22 Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

ART.23 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII INTERDICȚII

ART.24 Imobilul identificat la art.1 nu poate 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, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI , în condițiile legii. Prin excepție, locuințele po face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. În stituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neindeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

VIII ALTE CLAUZE

ART.25 Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de îbchiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către

persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

ART.26 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia- sot/soție, copiiși/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate inchirierii.

ART.27 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia- sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, la data încheierii contractului.

ART.28 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător.

IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

ART.29 Incheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu **incălcarea** dispozițiilor art.8, alin.3 și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

X FORȚA MAJORĂ

ART.30 Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, _____, cu sediul în _____

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

ORAȘUL JIMBOLIA,

PRIMAR,

DARIUS ADRIAN POSTELNICU



ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă)
în orașul _____ strada _____ bloc _____,
scară _____, ap. _____ în calitate de titular al contractului de închiriere
nr. _____ din data de _____ valabil până la data
de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru
tineri destinată închirierii (ANL), situată în JIMBOLIA, strada
_____, bloc _____, scara _____,
ap. _____, compusă din _____ cameră/camere.

Telefon de contact _____

Data _____

SEMNĂTURĂ _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI JIMBOLIA



ANEXA NR. 4 LA REGULAMENT

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

Cererea de cumpărare(întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Secretariatul Primăriei orașului Jimbolia, din cadrul Primăriei, împreună cu următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu viză de prelungire pe anul în curs- în original
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi- copie
3. Adeverință de la administrator din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi – în original
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz a copiilor- în copie
5. Certificate de naștere a copiilor minori- în copie
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divort, după caz – în copie
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare- în copie
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță
9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul brut realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei, menționați în contract
10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice
11. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local
12. Sau alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

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