

HOTĂRÂRE

privind aprobarea *Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL din orașul Târgu Cărbunești*

Consiliul Local al orașului Târgu Cărbunești, având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 19 din 15.02.2022; referatul de aprobare nr. 19/1 din 15.02.2022;
- raportul de specialitate nr.3104 din 16.02.2022; rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate;
- prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile HG nr.1174/28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor legii 152/1998;
- prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Procesul verbal nr.2.947/14.02.2022 înaintat de comisia de vânzare a locuințelor pentru tineri stabilită prin dispoziția nr.70/08.02.2022.

În temeiul art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.- Se aprobă *Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL din orașul Târgu Cărbunești*, prevăzut în Anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.- Primarul orașului și compartimentele de resort din cadrul Primăriei Târgu Cărbunești vor duce la îndeplinire a prezenta hotărâre.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în cadrul ședinței ordinare din data 22.02.2022, la care au participat 15 consilieri locali din 15 consilieri în funcție, cu 15 voturi pentru.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
Brujan Mihai-Cosmin



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
jr. Vlăduț Grigore-Alin



REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL DIN ORAȘUL TÂRGU CĂRBUNEȘTI

CAP.I. Dispoziții generale

ART. 1. Dispoziții generale

1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L.
2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:
 - a) Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
 - b) H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
 - c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
 - d) Legea nr. 227/2007, privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006;
 - e) OUG 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe ;
 - f) H.G.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
 - g) Legea nr.114/1996 legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 2. Termeni și expresii

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

Locuințe A.N.L. - 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.

Solicitant: Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor ANL (S_p): Suprafața conform extras carte funciară aferentă în proprietatea U.A.T.O.

Data punerii în funcțiune - data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Comision (C) - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primăria Orașului Târgu Cărbunești.

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.

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.

Amortizare (A) - valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării acesteia.

Suprafața construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S_{cdl}).

Coeficient de ponderare (Cp) - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul orașului Târgu Cărbunești coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,85, corespunzător rang III.

Rata inflației - comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1<=ro>.

Venit mediu net pe membru de familie: venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie și să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) rezultă din Anexa nr. 4 din H.G. nr.1174/2021.

CAPITOLUL II: Procedura de valorificare a locuințelor A.N.L.

ART. 3 .Vânzarea A. N. L.

1. Se pot vinde locuințele A.N.L. 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, a OUG 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a H.G.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor

Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

2. Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă, de 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. 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:

- titularul contractului de închiriere precum și -soțul/soția 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 37,00 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, Legea locuinței, 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;
- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării(art.10, alin (2), lit. g) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, la data vânzării, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie.

ART. 4 PREȚUL LOCUINȚEI

1. Prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

2. În rate lunare egale, inclusive dobânda aferentă, cu un avans minim de 15% din valoarea de vânzare.

3. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale.

4. Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politica monetară stabilită de Banca Națională a României

5. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne valabilă pe tot parcursul derulării contractului.

6. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere se va stabili în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările în vigoare la data vânzării, 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.

7. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, în următoarele condiții:

a) Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;

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

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

d) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici-o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici-o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

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

9. 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.

10. 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 și reducerea perioadei de rambursat;
- b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;

c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- rambursarea parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- rambursarea parțială prin reducere menținere rată și menținere perioadă.

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.

11. 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-cumpărare în formă autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

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

ART.5 .Valoarea de vânzare a locuinței

1. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Primăria Orașului Târgu Cărbunești conform legislației în vigoare și se aprobă de Consiliul Local.

2. Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor pct.1 se ponderează cu un coeficient de 0,85, stabilit prin O.U.G.nr.55/2021.

3. Valoarea de vânzare a locuinței se determină potrivit anexei nr.4 din H.G. nr.1174/2021.

(Valoarea de vânzare 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, 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).

4. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Orașul Târgu Cărbunești ținând cont de dispozițiile anexei nr.4 din H.G.1174/2021.

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

6. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a H .G.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin (2¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale, pentru întreaga perioadă a contractului.

7. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

8. 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 transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

9. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata integrală, 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.

10. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora.

11. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

12. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 aprobată și modificată prin Legea nr. 227/2007, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

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

ART. 6. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor A.N.L.

1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații 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. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

CAPITOLUL III. Dispoziții tranzitorii și finale

ART.7.Repartizarea sumelor rezultate din vânzarea locuințelor A.N.L.

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

2.Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, „ Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului "deschis pe seama Orașului Târgu Cărbunești care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

3.Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al Orașului Târgu Cărbunești

4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Orașului Târgu Cărbunești.

5. După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, autoritatea publică locală are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociației de proprietari în clădirile în care sunt situate locuințele vândute.

ART. 8. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

1 Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele A.N.L.” Primăria Orașului Târgu Cărbunești prin compartimentul juridic, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART. 9. Dispoziții finale.

1. Primăria Orașului Târgu Cărbunești va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L., sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea 152/1998 republicată și actualizată.

2. Comisia de vânzare a locuințelor A.N.L., nominalizată prin Dispoziția primarului nr.70/08.02.2022, va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Târgu Cărbunești, situația privind Contractele de vânzare-cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

3. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin (3) și ale art. 10 din Legea 152/1998, republicată și actualizată, sunt lovite de nulitate absolută.

4. Orice document scris va trebui înregistrat de solicitant la registratura Primăriei Orașului Târgu Cărbunești, str. Trandafirilor, nr. 41. 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.

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

6. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

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

Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința A.N.L. - cu plata în rate.

Anexa nr. 3 – Cerere de cumpărare locuințe A.N.L.

Anexa nr. 4 – Acte necesare cumpărării locuinței A.N.L.

7. Contractele cadru sus menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primăria Orașului Târgu Cărbunești, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

ORAȘUL TÂRGU CĂRBUNEȘTI
STRADA TRANDAFIRILOR, nr.41
Cod poștal 215500
JUDEȚUL GORJ



Telefon: 0253 378603;
Fax 0253 378663
tgcarbunesti@gj.e-adm.ro
Nr.....din.....2022

MODEL
CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe ANL

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Statul Român prin Orașul Târgu Cărbunești cu adresa administrativă, str. Trandafirilor, nr. 41, jud. Gorj, Cod fiscal 4898681, reprezentat de către primar Dl.

în calitate de VÂNZĂTOR, și

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

în calitate de CUMPĂRĂTOR,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situate în

Art.2. Locuința ANL, imobil înscris în Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat în Orașul Târgu Cărbunești, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Gorj, proprietatea privată a Statului Român, este compus dincameră/e și dependințe, din care :

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5. (1) Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisă la **Art. 2** este delei, inclusiv TVA, reprezentând lei, la cursul BNR de.....lei/1 Euro, comunicat pentru data de..... La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

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

Art. 6. (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul final de vânzare al locuinței ANL, în suma de lei, la data semnării prezentului contract.

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

- În numerar la casieria din cadrul Primăriei Orașului Târgu Cărbunești sau
- Prin virament bancar, în contul vânzătorului, nr. deschis la Trezoreria Târgu Cărbunești.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 7. Predarea spațiului se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art.8.(1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului mai sus menționat, se transfera de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la **art. 2**.

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

Art. 9. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANȚII

Art.10. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.11. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art. 2, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.12. (1) În cazul în care plata prețului prevăzut la art. 6 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. 2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului. Astfel, cumpărătorul se obligă să înscrie, pe cheltuiala proprie, ipoteca de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în cartea Funciară..... sub nr. topografic..... în favoarea Statului Român și sau Orașul Târgu Cărbunești ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în contul vânzătorului.

(2) În cazul în care, plata prețului prevăzut la art. 5 și/sau art. 6 se efectuează prin virament bancar iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să verifice/ confirme/ notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract :

- returnarea/existența sumelor în contul personal;
- rezoluțiunea prezentului contract;
- restabilirea situației inițiale.

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

- să suporte costurile privind :
- 3. radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în Cartea Funciară, sub nr.
înscrisă în favoarea Statului Român și/sau Orașului Târgu Cărbunești;
- 4. înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român și/sau Orașului Târgu Cărbunești în Cartea Funciară sub nr.....;
- 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.

(4) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreeat de părți, iar spezele vânzării cad în sarcina cumpărătorului, așa cum prevăd dispozițiile **art. 1666 alin. 1 Codul civil.**

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

c. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.13. Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natura, locuința ANL – apartamentul nr..... din blocul situat în Orașul Târgu Cărbunești str., nr....., jud. Gorj compus din camere și dependințe cu o suprafață construită de..... mp, înscris în CF....., cu nr. topo.....,

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

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

d. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.14. 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.15. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.16. Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 5, art. 6 din prezentul contract.

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

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

Art.19. Cumpărătorul se obligă să depună dovadă venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.20. Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și dreptului rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.21. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art.22. Vânzarea locuinței ANL se poate face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.23. Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.24. Cumpărătorul (fostul titular al 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 (ANL) destinate închirierii.

Art.25. Cumpărătorul (fostul titular al 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 casa de vacanță și să nu fie beneficiar al Legii nr. 15/2003.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv :

a) prețul locuinței se achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară ;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor – părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafață utilă de 37 mp, suprafață utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

X. FORȚA MAJORĂ

Art.27. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.28. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.29. Prezentul contract a fost tehnoredactat în 6 exemplare în limba română.

Prezentul contract a fost autentificat în 6 exemplare, în limba română la Biroul Notarial , cu sediul în....., str , județul Gorj.

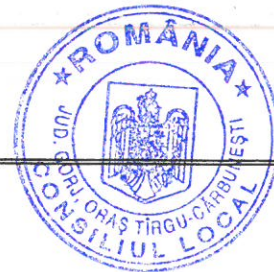
VÂNZĂTOR,
Orașul Târgu Cărbunești
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

Compartimentul Juridic ,

VIZĂ C.F.P.P.,

ORAȘUL TÂRGU CĂRBUNEȘTI
STRADA TRANDAFIRILOR, nr.41
Cod poștal 215500
JUDEȚUL GORJ



Telefon: 0253 378603;
Fax 0253 378663
tgcarbunesti@gj.e-adm.ro
Nr.....din.....2022

MODEL

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe ANL, cu plata în rate lunare egale

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Statul Român prin Orașul Târgu Cărbunești, cu adresa administrativă, str. Trandafirilor, nr. 41, jud. Gorj, Cod fiscal 4898681, reprezentat de către primar Dl.
în calitate de VÂNZĂTOR și
2. Dl./D-nacăsătorit (a) cudomiciliat(a),
str., nr....., bl....., ap....., jud. Gorj,
CNP....., BI (CI) seria..... nr..... eliberat de.....,
la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr.....din, eliberat de.....,
în calitate de CUMPĂRĂTOR,
s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

- Art.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situate în
- Art.2.** Locuința ANL, imobil înscris în Cartea Funciara nr....., sub nr. topografic, este situat în Orașul Târgu Cărbunești, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Gorj, proprietatea privată a Statului Român, este compus dincameră/e și dependințe, din care :suprafața construită efectiv este de.....mp. Plus;cotele părți comune aferente, având suprafața construită de mp;
- Art.3.** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la Art. 2.
- Art. 4.** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin :
Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr./.....
- Art.5.** Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător numai după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.6. (1) Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisă la **Art. 2** este delei, inclusiv TVA, reprezentând lei, la cursul BNR de.....lei/1 Euro, comunicat pentru data de..... La prețul de vânzare a locuinței nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus acesteia prin lucrări efectuate de chiriași pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

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

(3) Prețul de (inclusiv T.V.A.) reprezintă:
Avans, minim 15% de lei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare de lei, poate fi achitat numerar la casieria unității sau prin transfer bancar, cu Ordin de Plată nr. în contul deschis la

Art.7.1. Ratele 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 încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(a) Până la achitarea valorii de vânzare, locuința, rămâne în administrarea Orașului Târgu Cărbunești, respectiv data la care operează transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestuia.

(b) Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere stabilite în conformitate cu Legea nr.152/1998 cu completările și

modificările la zi, din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

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

(e) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

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

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.8. (1)Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

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

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

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

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

V. GARANȚII

Art.9.

1.Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, acesta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

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

3. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor special sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, nici un terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

4. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară nr din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente privind această procedură necesare sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.10 Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natura, locuința ANL – apartamentul nr..... din blocul situat în Orașul Târgu Cărbunești str....., nr....., jud. Gorj compus din camere și dependințe cu o suprafață construită de..... mp, înscris în CF....., cu nr. topo.....,

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

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

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.11.

1. Cumpărătorul este obligat să nu înstrăineze imobilul pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate.

2. Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii, excepție fiind situația în care locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare, acestea operând după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului, clauză cu care cumpărătorul se declară în mod expres de acord.

Interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la transmiterea proprietății se înscrie în Cartea Funciară, potrivit Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.

3. Cumpărătorul se obligă și se declară de acord în mod expres să continue raporturile de administrare cu vânzătorul imobilului, până la data transferului de proprietate și schimbării rolului fiscal pe numele acestuia.

4. Cumpărătorul se obligă să încheie contract de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor precum și plata primelor de asigurare obligatorii .

5. Cumpărătorul se obligă să înregistreze prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 de zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

6. Cumpărătorul se obligă să se înscrie ca proprietar deplin în Cartea Funciară a imobilului doar în momentul când va fi achitat integral obligația de plată a valorii de vânzare.

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

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

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

VII. INTERDICȚII

Art.12. Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUZE

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

Art.14. Cumpărătorul (fostul titular al 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 (ANL) destinate închirierii.

Art.15. Cumpărătorul (fostul titular al 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.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

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

Art.17. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

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

Art.19. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe 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 Cod Civil.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.20. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XI.LITIGII

Art.21. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente de pe raza Orașului Târgu Cărbunești.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.22.Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.23.Prezentul contract a fost tehnoredactat în 6 exemplare în limba română.

Prezentul contract a fost autentificat în 6 exemplare, în limba română la Biroul Notarial....., cu sediul în....., str....., județul Gorj.

VÂNZĂTOR,
Orașul Târgu Cărbunești
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

Compartimentul Juridic ,

VIZĂ C.F.P.,

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.****Domnule Primar,**

Subsemnatul _____ 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 (A.N.L.), situată în Orașul Târgu Cărbunești, strada _____, bloc _____,

scara _____, ap. _____, compusă din _____ camere.

Locuința se va cumpăra cu :

- plata integrală ☐

- plata în rate prin primărie ☐

Telefon de contact _____

Data _____

SEMNĂTURA _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI TÂRGU CĂRBUNEȘTI

**LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL**

Cererea de cumpărare TIP (întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Registratura Primăriei Orașul Târgu Cărbunești împreună cu următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi-copie xerox.
3. Adeverință de la Asociația de Locatari din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi-în original.
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor-în copie xerox și original.
5. Certificate de naștere a copiilor minori-în copie xerox și original.
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz-în copie xerox și original.
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox și original.
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că:
 - nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - nu dețin 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, cu modificările și completările ulterioare.
9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat în ultimele 12 luni în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri 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. Alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței A.N.L.

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.