



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA ANINOASA
CONSILIUL LOCAL

Str. Constantin Manolescu nr. 143, localitatea Aninoasa, județul Dâmbovița, cod poștal 137005
Tel: 0245-22.62.14 Fax: 0245-22.65.33 Email: aninoasadb@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, situate pe raza Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, actualizat

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- Proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 30/10.05.2022, propus de primarul comunei Aninoasa, județul Dâmbovița;
- Referatului de aprobare al primarului comunei Aninoasa, județul Dâmbovița, ca instrument de prezentare și motivare, semnat în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 5131/10.05.2022;
- Raportului biroului financiar contabil, achiziții și investiții din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aninoasa, județul Dâmbovița, întocmit de doamna Bălăceanu Anamaria, având funcția de șef birou, înregistrat sub nr. 5134/10.05.2022;
- Rapoartelor favorabile ale *Comisiilor de specialitate nr. 1, nr. 2 și nr. 3* din cadrul Consiliului local al comunei Aninoasa, județ Dâmbovița;
- Art.4 alin.(8) și (9), art. 10 și art.11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 19² și urm. din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.55/2021 pentru modificarea legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Art.1657, 1666, 1676, 1755-1757 din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului local al comunei Aninoasa nr.30/29.05.2018 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, situate pe raza Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița;
- Art. 5 pct. 33 lit. ee), și respectiv art. 123 alin. (1) și alin. (4), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ANINOASA, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, întrunit în
ședință ordinară în data de 26.05.2022, adoptă prezenta hotărâre cu caracter individual:**

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, situate pe raza Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, actualizat, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre poate fi contestată conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. În conformitate cu prevederile art. 252 alin. (1) lit. c), ale art. 255 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu cele ale art. 3 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se înaintează Prefectului județului Dâmbovița pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, persoanelor interesate și se publică, pentru informare, în format electronic și în Monitorul oficial local al Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Cristina Elena PETRESCU

Nr. 33

Adoptată în ședința din data de 26.05.2022

Cu un număr de 14 voturi pentru și o abținere (dl. Mihai Andrei Valentin) din numărul total de 15 consilieri în funcție.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 33/2022

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ simplă / _/s-a făcut cu majoritate calificată / _ / absolută /X/ ²	30.05.2022	
2	Comunicarea către primar ²⁾	30.05.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	30.05.2022	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾ + ⁵⁾	30.05.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾ + ⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz		

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. [57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

¹⁾Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

²⁾Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

³⁾Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

⁴⁾Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

⁵⁾Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

⁶⁾Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

⁷⁾Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

**REGULAMENT DE VANZARE
A LOCUINTELOR PENTRU TINERI TIP A.N.L. AFLATE PE RAZA
U.A.T. A COMUNEI ANINOASA**

CAP.I. SCOP ȘI DEFINIȚII

A. Dispoziții generale

Art.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor tip ANL.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor tip ANL o reprezintă;

- Legea 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aplicarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin H.G. nr. 962/2001.

B. Termeni și expresii

Art.3. În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Amortizarea – (A) Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele Metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2001, cu modificările și completările ulterioare. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL, până la data vânzării.

Data punerii în funcțiune. Data încheierii protocolului de predare-primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate locuințele și ANL.

Comision (C). Comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art.10 alin.(1) lit.d din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea de investiție a locuinței (Vi). Reprezintă raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).

Suprafața construită a locuinței (Scdl). Reprezintă suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe.

Rata inflației (Ri). Comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web. <http://statistici.INSSE.ro>

Valoarea finală de vânzare a locuinței. Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin.(2) lit (d¹) din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin (2) lit (d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. II. PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR A.N.L.

Art.4. Se pot vinde locuințe ANL care reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea ANL și a **OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.G. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998 privind înființarea ANL.**

Art.5. Locuințele ANL situate în comuna ANINOASA se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, la solicitarea acestora, după expirarea minim a unui an de închiriere neîntreruptă, de către același titular și/sau de către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.6. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.(3) din Legea 152/1998, situate în comuna ANINOASA se vând titularilor contractelor de închiriere, care, la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii:

- *Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii.*
- *Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia –soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, 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, suprafață utilă minimă/persoană, prevăzută de Legea 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 un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală.*
- *Venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, la data vânzării (art.10, alin.(2), litera (g) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare), să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.*

Art. 7. PREȚUL LOCUINȚEI, se poate achita:

7.1. 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.

7.2. În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

7.3. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Bancii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

7.4. Rata dobânzii anuale de referință a Bancii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

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

7.6. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

7.7. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculată pentru fiecare luna sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

7.8. 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 autoritatea publică locală a comunei ANINOASA, 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 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 nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

7.9. În cazul în care autoritatea publică locală a comunei ANINOASA dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa ANL, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare-cumpărare cuplata în rate.

7.10. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se considera reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept de întârziere, având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venit la ANL.

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

7.12. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor ramase, 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 ratei și reducerea perioadei

- rambursarea parțială prin reducerea ratei și menținerea perioadei

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.

7.13. În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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.

7.14. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințe ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlul de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv exercitat de persoana desemnată din cadrul Primăriei comunei ANINOASA.

Art. 8. VALOAREA DE VÂNZARE A LOCUINȚEI

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează, conform legislației în vigoare, de către autoritățile administrației publice locale, în cadrul Biroul Financiar-contabil, Achiziții și investiții, cu sprijinul S.C. Pioneer Expert Design S.R.L. (în baza contractului de prestări-servicii nr. 207AP/03.09.2021), și se aprobă de Consiliul Local al comunei ANINOASA.

8.1. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a locuinței:

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

Vil = valoarea de investiție a locuinței

Vii = valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală

Scdi = suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale

Scdl = suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe a locuinței, calculate de autoritatea publică locală

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (**Vila**), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL, și amortizarea (**A**)

$$Vild = Vil - Vila - A$$

c) Actualizarea valorii de investiție diminuată cu rata inflației (V1)

$$V1 = Vild \times Ri/100$$

V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

Cp = coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 35/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10 alin (2) lit d¹ din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru comuna ANINOASA este de 0,80.

$$V2 = V1 \times Cp$$

d) Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)

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

C= comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței

8.2. Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (**V_{vl}**) la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul **C_p** se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

8.3. Contractul de vânzare cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local ANINOASA și nu mai târziu de 1 lună de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 1 lună de la data adoptării hotărârii sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

8.4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG 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 egale pentru întreaga perioadă a contractului.

8.5. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, potrivit prevederilor art.10 alin.(2) indice 2 din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, va prevedea 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 autorității publice locale a comunei ANINOASA, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate lunare egal și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente precum și reparații capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.
- c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;
- d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, în baza hotărârii Consiliului Local ANINOASA, în condițiile în care titularul contractului depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- e) suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare- cumpărare se considera reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
- g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- h) În cazul rezilierii contractului în temeiul lit.f, titularul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare egale 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.9 alin.(3) din legea 152/1998 cu modificările și completările ulterioare.

8.6. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

8.7. În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata integrală**, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autoritășilor administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

8.8. În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata în rate** dreptul proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

8.9. În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2⁴) și (2⁵) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor prevăzute cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor-part de construcții și instalații, asupra dorărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.10. (1) În contractele de vânzare a locuințelor se înscrie 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 de art. 19 alin (2) lit f) teza finală din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele abilitate, 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.

(2) În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 19² alin 9170 din H.G. nr. 962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

8.11. Cumpărătorului îi revine obligația, ca înainte de încheierea actului de vânzare cumpărare în formă autentică privind locuința, să dovedească cu înscrisuri îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 10 alin. 2 lit.b), c), c1), g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia –soț/soție , copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție , copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vânzare, 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 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 un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală

- *venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, la data vânzării (art. 10 alin. (2) litera g) din Legea 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.*

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de numitate absolută, în condițiile art. 11 din același act normativ.

8.12. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscriu sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. 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 îndeplinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constă 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.

8.13. Contractul de vânzare-cumpărare va fi perfectat, în formă autentică, prin reprezentanții legali ai UAT ANINOASA.

8.14. 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 venituri la ANL.

8.15. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale U.A.T. a comunei ANINOASA pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare.

8.16. Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa "Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii" la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, regimului de finanțe al instituțiilor publice.

8.17. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și penalitățile de întârziere se virează lunar în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

8.18. ANL, în colaborare cu UAT a comunei ANINOASA ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

ANL monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare-cumpărare.

Eventualele diferențe dintre ANL și autoritățile publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea ANL, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de începerea anului financiar-bancar.

CAPITOLUL III. DISPOZIȚII FINALE

Art. 9. UAT comuna ANINOASA va comunica, lunar, către ANL, situația privind vânzările de locuințe, sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor.

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

9.2. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile publice locale, cu respectarea criteriilor de repartizare.

9.3. Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei comunei ANINOASA. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria comunei ANINOASA. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

9.5. Fac parte din prezentul Regulament următoarele:

Cerere cumpărare locuință ANL -*anexa 1*

Documentele necesare cumpărării locuinței ANL –*anexa 2*

Contractul cadru vânzare – cumpărare cu plată integrală – *anexa 3*

Contractul cadru vânzare – cumpărare cu plată în rate lunare egale – *anexa 4*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI

CONTRACT DE VÂNZARE

cu plata integrală a prețului în numerar / prin virament bancar

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român – Municipiul București, în calitate de proprietar, prin reprezentant Consiliul Local al Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, unitate administrativ teritorială, în calitate de reprezentant al proprietarului și respectiv administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998, cu sediul în localitatea Aninoasa, str. Constantin Manolescu nr. 143, județ Dâmbovița, cod unic de înregistrare 4280108, reprezentat prin primar Maricescu Constantin, **în calitate de vânzător**, pe de o parte, și

2. Dl./Dna. _____, cetățean român, (ne)căsătorit(ă) cu _____, având domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, posesor(oare) a C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, identificat(ă) prin CNP _____, **în calitate de cumpărător**, pe de altă parte,

Având în vedere:

- *intenția vânzătorului de a vinde bunul imobil descris mai jos, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract;*
- *intenția cumpărătorului de a cumpăra bunul imobil descris mai jos, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract;*

părțile au convenit la încheierea prezentului contract de vânzare (denumit în continuare "Contractul"), în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr. _____, situat în comuna Aninoasa, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județ Dâmbovița, cu număr cadastral _____, intabulat în Cartea funciară nr. _____ a localității Aninoasa, compus din _____ camere și dependințe, având o suprafață construită de _____ mp și o suprafață utilă de _____ mp, înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Aninoasa, având număr cadastral _____, cota de _____ %, respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

(2) Imobilul este descris în documentația cadastrală _____, întocmită de executant autorizat _____ (autorizație seria _____, nr. _____) și înregistrat sub nr. _____ la OCPI Dâmbovița.

(3) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. V din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

Art. 2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

- a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de _____ %, respectiv suprafața indiviză de _____ mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;
- b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de _____ %, respectiv suprafața indiviză de _____ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de _____

mp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr _____ a localității Aninoasa, județ Dâmbovița.

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

Art. 4. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art. 5. Contractul de închiriere nr. _____ / _____ existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

Art. 6. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin:

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

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

- O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin H.G. nr. 962/2001;

- Hotărârea Consiliului local al Comunei Aninoasa nr. _____ privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, situate pe raza Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, actualizat.

Art. 7. Vanzătorul a dobândit proprietatea conform _____, iar Consiliul Local al Comunei Aninoasa este împuternicit să vândă conform art. 4 alin. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 8. Prețul final de vânzare al locuinței ANL descrisă la art. 1 sau (**Prețul contractului**) este _____ de _____ lei (_____) - T.V.A-ul inclus, fiind compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare.

Art. 9. Prețul final de vânzare al locuinței ANL descrisă la art. 1 sau (**Prețul contractului**) este stabilit în conformitate cu prevederile nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale 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, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Regulamentului aprobat Hotărârea Consiliului local al Comunei Aninoasa nr. _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței** _____ lei (_____) – reprezintă valoarea investiției pe m² multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării, precum și cu valoarea amortizării virate la ANL. Aceasta valoare se actualizează cu rata inflației comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. În cazul unității administrativ-teritoriale Comuna Aninoasa coeficientul de ponderare valabil la data aprobării prezentului regulament este de 0,80 corespunzător rangului V (*sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor*).

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

Art. 10. (1) Suma de _____ lei (_____) – T.V.A. inclus, reprezentând plata integrală a prețului contractului s-a achitat integral, din surse proprii ale cumpărătorului, în numerar, astăzi _____, data semnării și autentificării prezentului contract.

(2) Plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua și prin virament bancar în contul vânzătorului, Comuna Aninoasa, CIF 4280108, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Târgoviște.

(3) În cazul în care prețul de vânzare se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare, de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

(4) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanțe/O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. SITUAȚIA JURIDICĂ

Art. 11. În conformitate cu Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____, emis de BCPI Târgoviște – OCPI Dâmbovița, imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale asupra sa în favoarea altor persoane.

Art. 12. (1) Imobilul are taxele și impozite achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, nr. _____, eliberat de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

(2) Cheltuielile la întreținere sunt achitate la zi, așa cum rezultă din _____ nr. _____ eliberată de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

Art. 13. Vânzătorul, figurează înscris în registrul agricol al comunei Aninoasa cu imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, conform Adeverinței nr. _____, eliberată de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

Art. 14. Vânzătorul declară că a pus la dispoziția cumpărătorului "Certificatul de performanță energetică a clădirii" înregistrat sub nr. _____ în Registrul auditorului energetic _____ (certificat atestare auditor energetic pentru clădiri seria ____ nr. ____), iar cumpărătorul declară că a primit de la vânzător acest certificat și a luat cunoștință de clasa energetică ____ în care este încadrat imobilul.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 15. Transmiterea proprietății cu toate atributele sale împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și predarea imobilului au loc astăzi _____ data autentificării prezentului contract sau după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art. 16. De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

Art. 17. Vânzătorul declară că este de acord în mod expres cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului contract.

VI. GARANȚII

Art. 18. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, 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. 19. Cumpărătorul a luat cunoștința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesitatilor și exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art. 20. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură,

nu a fost scos din circuitul civil si nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

VII. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art. 21. (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 descris la art. 1 și art. 2 din prezentul contract.

(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. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art. 22. 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. 23. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art. 24. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 25. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 26. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului..

Art. 27. Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art. 28. Subsemnatele părți declarăm că în blocul ANL din str. _____ nu exista asociație de proprietari.

Art. 29 Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

VIII. INTERDICȚII

Art. 30. (1) Imobilul dobândit în condițiile prezentului contract 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 în condițiile legii. Prin excepție, imobilul dobândit în condițiile prezentului contract poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

(2) Interdicția de înstrăinare prevăzută la alin. 1 și stipulate de art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea _____ nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanei interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 31. Prezentul contract de vânzare 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, republicata privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 32. 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 lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art. 33. În cazurile prevăzute de art. 31 și art. 32 cumpărătorul renunță expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător.

Art. 34. Rezoluțiunea sau nulitatea contractului conduc la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra imobilului din cartea funciară, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra acestuia.

Art. 35. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman și/sau Comunei Aninoasa, revin în totalitate cumpărătorului.

X. LITIGII

Art. 36. 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.

XI. FORTA MAJORA

Art. 37. Forța majora legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996.

--- Subsemnatele părți declarăm că am citit integral actul și toate cele consemnate reprezintă voința noastră.

--- Tehnoredactat de către _____, într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării și _____ duplicate din care 1 (un) duplicat pentru vânzător, 3 (trei) duplicate pentru cumpărător, 1 (un) duplicat urmând a fi trimis de către notarul public la biroul de cadastru, în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI

CONTRACT DE VÂNZARE
cu plata prețului în rate

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român – Municipiul București, în calitate de proprietar, prin reprezentant Consiliul Local al Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, unitate administrativ teritorială, în calitate de reprezentant al proprietarului și respectiv administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998, cu sediul în localitatea Aninoasa, str. Constantin Manolescu nr. 143, județ Dâmbovița, cod unic de înregistrare 4280108, reprezentat prin primar Maricescu Constantin, **în calitate de vânzător**, pe de o parte, și

2. Dl./Dna. _____, cetățean român, (ne)căsătorit(ă) cu _____, având domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, posesor(oare) a C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, identificat(ă) prin CNP _____, **în calitate de cumpărător**, pe de altă parte,

Având în vedere:

- *intenția vânzătorului de a vinde bunul imobil descris mai jos, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract;*
- *intenția cumpărătorului de a cumpăra bunul imobil descris mai jos, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract;*

părțile au convenit la încheierea prezentului contract de vânzare (denumit în continuare "Contractul"), în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr. _____, situat în comuna Aninoasa, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județ Dâmbovița, cu număr cadastral _____, intabulat în Cartea funciară nr. _____ a localității Aninoasa, compus din _____ camere și dependințe, având o suprafață construită de _____ mp și o suprafață utilă de _____ mp, înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Aninoasa, având număr cadastral _____, cota de _____ %, respective _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

(2) Imobilul este descris în documentația cadastrală _____, întocmită de executant autorizat _____ (autorizație seria _____, nr. _____) și înregistrat sub nr. _____ la OCPI Dâmbovița.

(3) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. V din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

Art. 2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de _____ %, respectiv suprafața indiviză de _____ mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de _____ %, respectiv suprafața indiviză de _____ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de _____ mp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr. _____ a localității Aninoasa, județ Dâmbovița.

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

Art. 4. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

Art. 5. Contractul de închiriere nr. _____ / _____ existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

Art. 6. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin:

- Legea 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aplicarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin H.G. nr. 962/2001;
- Hotărârea Consiliului local al Comunei Aninoasa nr. _____ privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, situate pe raza Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița, actualizat.

Art. 7. Vânzătorul a dobândit proprietatea conform _____, iar Consiliul Local al Comunei Aninoasa este împuternicit să vândă conform art. 4 alin. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 8. Prețul final de vânzare al locuinței ANL descrisă la art. 1 sau (**Prețul contractului**) este de _____ lei (_____) - T.V.A-ul inclus, fiind compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare.

Art. 9. Prețul final de vânzare al locuinței ANL descrisă la art. 1 sau (Prețul contractului) este stabilit în conformitate cu prevederile nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale 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, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Regulamentului aprobat Hotărârea Consiliului local al Comunei Aninoasa nr. _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței** _____ lei (_____) – reprezintă valoarea investiției pe m² multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării, precum și cu valoarea amortizării virate la ANL. Aceasta valoare se actualizează cu rata inflației comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. În cazul unității administrativ-teritoriale Comuna Aninoasa coeficientul de ponderare valabil la data aprobării prezentului regulament este de 0,80 corespunzător rangului V (*sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor*).

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

Art. 10. Prețul final de vânzare al locuinței ANL descrisă la art. 1 sau (Prețul contractului) în suma de _____ lei (_____), se achită cu respectarea prevederilor art.10 alin.2, litera a) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) _____ lei (_____), cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat în data de _____ prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale Comuna Aninoasa, CIF 4280108, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Târgoviște, conform O.P. nr. _____;

b) suma de _____ lei (_____), reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale în contul autorității administrației publice locale Comuna Aninoasa, CIF 4280108, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Târgoviște, conform O.P. nr. _____;

c) restul prețului contractului, în suma de _____ lei (_____), plus dobânda în sumă de _____ lei (_____), stabilită conform art.11 din prezentul contract, respectiv suma totală de _____ lei (_____), se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de:

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

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

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

Art. 11. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului

Art. 12 (1) Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale Comuna Aninoasa, CIF 4280108, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Târgoviște sau la casieria din cadrul Primăriei comunei Aninoasa, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

(2) Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul autorității administrației publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 13. În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor și majorărilor aferente, în ordinea cronologică a scadenței acestora.

IV. SITUAȚIA JURIDICĂ

Art. 14. În conformitate cu Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____, emis de BCPI Târgoviște – OCPI Dâmbovița, imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale asupra sa în favoarea altor persoane.

Art. 15. (1) Imobilul are taxele și impozite achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, nr. _____, eliberat de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

(2) Cheltuielile la întreținere sunt achitate la zi, așa cum rezultă din _____ nr. _____ eliberată de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

Art. 16. Vânzătorul, figurează înscris în registrul agricol al comunei Aninoasa cu imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, conform Adeverinței nr. _____, eliberată de Primăria comunei Aninoasa, județ Dâmbovița.

Art. 17. Vânzătorul declară că a pus la dispoziția cumpărătorului "Certificatul de performanță energetică a clădirii" înregistrat sub nr. _____ în Registrul auditorului energetic _____ (certificat atestare auditor energetic pentru clădiri seria ____ nr. ____), iar cumpărătorul declară că a primit de la vânzător acest certificat și a luat cunoștință de clasa energetică ____ în care este încadrat imobilul.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 18. Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de autoritatea administrației publice locale în acest sens.

Art. 19. De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

Art. 20. Locuința rămâne în administrarea autorității administrației publice locale Comuna Aninoasa până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

VI. GARANȚII

Art. 21. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, 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 înatacabil.

Art. 22. Cumpărătorul a luat cunoștința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art. 23. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțare, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și 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.

VII. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art. 24. (1) La data autentificării prezentului contract, vânzătorul se obligă la notarea în Cartea Funciară în temeiul art. 902 alin.2 pct.9 Cod civil a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra imobilului pe care l-a vândut sub rezerva dreptului de proprietate.

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

B. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI

Art. 25. Cumpărătorul se obligă să ia la cunoștință că înscrierea ca proprietar deplin în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când vom executa integral obligația de plată a prețului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract.

Art. 26. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 27. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art. 28. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de autoritatea administrației publice locale prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art.1.

Art. 29. (1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respectiv ratele lunare conform scadențarului anexă la prezentul contract, la termenul și în condițiile stabilite la prin prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

Art. 30. (1) Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea administrației publice locale în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

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

(3) 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 prețului.

Art. 31. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art. 32. Până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuielile cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art. 33. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 34. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 35. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art. 36. Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art. 37. Subsemnatele părți declarăm că în blocul ANL din str. _____ nu există asociație de proprietari.

Art. 38. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art. 39. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Art. 40. Cumpărătorul declară ca la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciara, declara ca a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se afla bunul imobil,

a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declara de acord.

Art. 41. Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

VIII. INTERDICȚII

Art. 42. (1) Imobilul dobândit în condițiile prezentului contract 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 funciara în condițiile legii. Prin excepție, imobilul dobândit în condițiile prezentului contract poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

(2) Interdicția de înstrăinare prevăzută la alin. 1 și stipulate de art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanei interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

IX. REZOLUTIUNEA SI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 43. Prezentul contract de vânzare 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. 44. (1) Prezentul contract se rezoluează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Desființarea contractului prevăzută la alin. 1, nu operează când sunt incidente prevederile art. 28 alin. 1 din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria comunei Aninoasa dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, cumpărătorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezoluează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și alta formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu, cumpărătorul având obligația de a preda locuința la data notificată, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art. 10 alin. 8 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art. 8 alin. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 45. În cazul desființării contractului în condițiile art. 44 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 46. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 29 alin. 1, 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. LITIGII

Art. 47. 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.

XI. FORȚA MAJORA

Art. 48. Forța majoră legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996.

--- Subsemnatele părți declarăm că am citit integral actul și toate cele consemnate reprezintă voința noastră.

--- Tehnoredactat de către _____, într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării și _____ duplicate din care 1 (un) duplicat pentru vânzător, 3 (trei) duplicate pentru cumpărător, 1 (un) duplicat urmând a fi trimis de către notarul public la biroul de cadastru, în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA ANINOASA
CONSILIUL LOCAL

Str. Constantin Manolescu nr. 143, localitatea Aninoasa, județul Dâmbovița, cod poștal 137005
Tel: 0245-22.62.14 Fax: 0245-22.65.33 Email: aninoasadb@yahoo.com

Anexa nr. 3 la Regulament

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ

Subsemnatul/a _____, domiciliat/ă în _____, str. _____ nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, județ _____, posesor/oare al/a C.I. seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, având CNP _____, 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 _____, str. _____ nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, județ _____, compusă din _____ cameră/camere.

Telefon: _____

Data: _____

Semnătura: _____

Viza administratorului

Se certifică faptul că solicitantul/a locuiește efectiv în locuința ANL

Nume și prenume

Semnătura

Domnului Primar al Comunei Aninoasa, județ Dâmbovița

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI**

LISTA CU DOCUMENTAȚIA NECESARĂ CUMPĂRĂRII LOCUINȚELOR TIP A.N.L

1. Cerere tip (*Anexa 3 la Regulament*) – formularul se obține de la Registratura Primăriei comunei Aninoasa - *în original*
2. Contract de închiriere valabil - *în original*
3. Certificat fiscal – din care să rezulte că sunt achitate la zi toate obligațiile de plată către bugetul local inclusiv chiria pentru luna în curs în care se face vânzarea și cheltuielile cu întreținerea – *în original*
4. Adeverință de la Asociația de proprietari din care să rezulte că nu sunt datorii față de aceasta – (*în cazul în care este înființată*) - *în original*
5. Dovada că locuiește efectiv în locuință (viza administratorului pe cerere)
6. Carte de identitate a solicitantului/ei, și/sau a soției/soțului și după caz a copiilor – *în copie*
7. Certificat de naștere a copiilor minori – *în original*
8. Certificat de căsătorie - *în original*
9. Alte acte doveditoare în caz de divorț, decizie de încredințare, deces etc. după caz - *în original*
10. Declarații notariale ale titularului contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - *în original*
11. Declarații notariale ale titularului 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 - *în original*
12. Adeverințe cu venitul mediu brut al titularului contractului de închiriere, soț/soție, și membrii familiei acestuia (copii sau alte persoane aflate în întreținere), realizat în ultimele 12 luni. Pentru persoanele care cumulează venituri din profesii liberale se va prezenta dovada pentru veniturile realizate conform datelor din PatrimVen eliberată de Compartimentul taxe și impozite din cadrul Primăriei comunei Aninoasa. Persoanele care nu au nici un venit vor prezenta o declarație notarială - *în original*
13. Alte acte pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de exigibilitate la vânzarea locuinței A.N.L. - *în original*
14. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate se va depune cererea de finanțare aprobată de instituția financiară autorizată ce poate acorda un credit pentru cumpărarea locuinței.

ACTELE SE DEPUN LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI COMUNEI ANINOASA, SITUATĂ LA ADRESA COMUNA ANINOASA, SAT ANINOASA, STR. CONSTANTIN MANOLESCU NR. 143, JUDEȚ DÂMBOVIȚA.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andreea Alexandra MATEI**