

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 360

din 31.10.2016

Privind: Aprobarea *Regulamentului* de vânzare a locuințelor tip A.N.L., situate pe raza Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Patrimoniu, raportul de specialitate al Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G.R. nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin.(5) lit.b) și alin. (6) lit. a) pct. 17 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001 legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă *Regulamentul* de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Brăila, conform *anexei*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor, iar Secretarul Municipiului Brăila o va aduce la cunoștință și o va comunica celor interesați.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**BUCUR CLAUDIA – RALUCA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**

REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR TIP ANL, SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI BRAILA

CAP.1 BAZA LEGALA PENTRU STABILIREA CADRULUI GENERAL SI DEFINITII

1.1 Regulamentul de vanzare a locuintelor tip ANL situate pe raza Municipiului Braila este intocmit cu respectarea urmatoarelor prevederi legale:
-Legea 152/1998, republicata si actualizata, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare;
-H.G.R. nr.961/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind aplicarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

1.2 TERMENI SI EXPRESII

Amortizare.-A	Valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.14 din Normele Metodologice privind evaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei si Finantelor nr.3471/2008.Amortizarea se calculeaza de la data punerii in functiune a locuintei ANL pana la data vanzarii.
Data punerii in functiune	Data incheierii protocolului de predare - primire intre autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ teritoriale in care sunt amplasate locuintele
Coeficient de pondere -q	Coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, in cazul municipiului Braila coeficientul de pondere este de 0,97 (municipiu de importanta interjudeteana, intre 200.000-300.000 locuitori
comision(C)	Comision de 1%din valoarea de vanzare a locuintei(VVL), care se include impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei in pretul de vanzare al locuintei si revine unitatii prin care realizeaza vanzarea

Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire -Vvî	Reprezinta valoarea de inlocuire pe m ² , multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuata cu valoarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei ANL pana la data vanzarii.Valoarea astfel calculata se pondereaza cu coeficientul determinat de ierarhizarea localitatilor pe ranguri.
Valoarea de inlocuire-vî	valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe mp, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre anl cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe mp contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.in cazul in care, in cursul anului anterior, ANL nu a incheiat cel putin 2 contracte de antrepriza cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de inlocuire se utilizeaza ca an de calcul ultimul an in care sau incheiat cel putin 2 contracte de antrepriza.Valoarea de inlocuire pe mp astfel calculata se stabileste anual cel tirziu pana la data de 31 iulie a anului urmator, prin ordin al Ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, care urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, si este valabila pana la data publicarii in M.O a noului Ordin.
Valoarea de inventar -Vi	Valoarea locuintelor, inregistrata in contabilitatea mijloacelor fixe, actualizata conform prevederilor legale in vigoare,
Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inventar-Vvi	Reprezinta valoarea de inventar a locuintelor, inregistrata in contabilitatea mijloacelor fixe, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata functie de durata normata de functionare a cladirii , retinuta de autoritatea administratiei publice locale si virata catre ANL.
Valoarea de vanzare a locuintei VVL	In cazul in care valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de

	inlocuire este mai mica decat valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar In cazul in care valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire este mai mare decat valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire.
Pretul final al locuintei (PFVL). Pretul contractului.	Este compus din valoarea de vanzare a locuintei la care se adauga comisionul de 1%
Valoarea actualizata de vanzare a locuintei VVLac.	Valoarea de vanzare a locuintei se actualizeaza tinand cont de: -amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare; -valoarea de inlocuire pe metru patrat stabilita prin noi ordine; -sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea invstitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare - cumparare si virata catre ANL.
Venitul mediu brut pe membru de familie	Venitul mediu brut pe membru de familie obtinut prin insumarea veniturilor membrilor de familie raportat la numarul acestora.

CAPITOLUL II

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

2.1 Se pot vinde locuintele ANL care reprezinta locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8 alin.(3) sau ale art.23, dupa caz, din Legea nr.152/1998, republicata si actualizata, privind infiintarea ANL.

2.2 Locuintele ANL se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere, la solicitarea acestora, dupa 1 an de inchiriere neintrerupta, de catre acelasi titular/si sau de catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

2.3 Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8, alin.(3), din Legea nr.152/1998 se vand titularilor contractelor de inchiriere, care, la data solicitarii indeplinesc urmatoarele conditii obligatorii:

2.3.1 titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii

si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri, destinate inchirierii.

2.3.2 titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia sa nu detina o alta locuinta proprietate personala, inclusiv casa de vacanta, cu exceptia cotelor-parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37,00 mp, suprafata utila minimala/persoana, prevazuta de Legea nr.114/1996 - Legea locuintei, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

2.3.3 titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia sa nu detina la data incheierii contractului de vanzare-cumparare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuinte proprietate personala.

2.3.4 venitul mediu pe membru de familie la data vanzarii (art.10, alin.(2), litera g) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare) al titularului contractului de inchiriere a locuintei sa nu depaseasca cu 100% castigul salarial mediu brut pe economie, comunicat in ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, inainte de data incheierii contractului de vanzare-cumparare.

2.4 PRETUL LOCUINTEI se poate achita:

2.4.1 integral, la data incheierii contractului de vanzare, din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului, in termen de maximum 5 zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara,

2.4.2 in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare;

2.4.3 Pentru achizitionarea locuintelor cu plata in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, ratele lunare cuprind o dobanda anuala care acopera dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

2.4.4 Rata dobandii anuale de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este rata dobandii de politica monetara stabilita de Banca Nationala a Romaniei.

2.4.5 Dobanda de referinta este cea valabila la data incheierii contractului de vanzare si ramane valabila pe tot parcursul derularii contractului.

2.4.6 In cazul vanzarii locuintelor cu plata in rate lunare egale, pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, cumparatorul datoreaza majorari de intarziere.

2.4.7 Nivelul majorarii de intarziere este de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, (sau conform legislatiei in vigoare) calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

2.4.8 Executarea obligatiei de plata a ratelor poate fi suspendata pentru o perioada de maximum 3 luni, in urmatoarele conditii:

a) Suspendarea se dispune de catre autoritatile administratiei publice locale in care sunt amplasate locuintele, in conditiile in care titularul contractului de vanzare cu plata in rate lunare depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

b) Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit

suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculata corespunzator;

c) Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori pâna la achitarea integrala a valorii de vânzare;

d) Dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, în cazul neachitarii primei rate, contractul de vânzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere si având obligatia de a preda locuinta la data notificata;

2.4.9 In cazul in care autoritatea administratiei publice locale dispune suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor, aceasta are obligatia de a informa ANL, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendarii si numarul suspendarilor solicitate de catre titularul contractului de vanzare-cumparare cu plata în rate.

2.4.10 In cazul neachitarii a trei rate consecutive, contractul de vanzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului de inchiriere fiind considerat de drept de intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata .

In acest caz, titularul contractului de inchiriere este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate acestea constituindu-se venit la ANL.

2.4.11 In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata în rate, cumparatorul are posibilitatea achitarii în avans, în totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale.

2.4.12 In cazul achitarii în avans , în totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale, dobanda se poate recalcula prin:

a) mentinerea ratei lunare si reducerea perioadei de rambursat

b) prin micșorarea ratei lunare si pastrarea perioadei de rambursat.

c) dobanda se va aplica la suma ramasa de achitat ce reprezinta diferenta dintre valoarea datorata la incheierea contractului si suma ratelor efective platite pana la data rambursarii în avans si valoarea achitata anticipat, iar graficul se va reface conform optiunii cumparatorului astfel:

1) rambursare partiala prin mentinere rata si reducere perioada

2) rambursare partiala prin reducere rata si mentinere perioada

d) In cazul achitarii în avans, în totalitate sau partial a ratelor ramase, valoarea contractului de vanzare cumparare cu plata în rate va fi diminuata cu contravaloarea dobanzii calculate prin diferenta dobanzii initiale si a celei aplicate la noua valoare ramasa de achitat.

2.4.13 In cazul achizitionarii locuintei cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, plata avansului de minim 15% si plata comisionului de 1% se face la data incheierii contractului de vanzare-cumparare sub forma autentica, iar ratele se pot esalona astfel:

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

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

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

2.5 VALOAREA DE VANZARE A LOCUINTEI se calculeaza de catre **SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRAREA FONDULUI LOCATIV SI CIMITIRELOR BRAILA**

2.5.1 Vvî-Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire reprezinta produsul dintre

a) valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita desfasurata a locuintei, inclusiv cotele indivize, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia si

b) ponderata cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se ia in calcul valoarea de inlocuire in vigoare la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

Coeficientul functie de ierarhizarea localitatilor pentru Municipiul Braila-0,97

Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire se determina cu urmatoarea formula:

$$Vv\hat{i}=(v\hat{i}/mp*Sce-A)*q$$

Sce=Scl+ ci

vî/mp-valoarea de inlocuire pe metru patrat

A-amortizarea

Sce-Suprafata construita efectiva-suprafata construita a locuintei la care se adauga cotele indivize din suprafata construita a partilor de folosinta comuna

Scl-suprafata construita a locuintei

ci-cota indiviza din suprafata construita a partilor de folosinta comuna.

q-coeficient de pondere

Valoarea de inlocuire pe metru patrat aprobata pentru anul 2016, stabilita conform prevederilor art.10 alin.(2)lit.d din legea 152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare este de 1757,88 lei, inclusiv TVA.

Valoarea de inlocuire pe metru patrat se utilizeaza pana la data aparitiei in Monitorul Oficial a Ordinului Mnistrului Dezvoltarii Regionale cu noua valoare de inlocuire.

2.5.2 VVi -Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inventar este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii , retinuta de autoritatile publice locale si virata catre ANL.

Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inventar se determina cu urmatoarea formula:

$$Vvi=vinventar\ locuinta-valoarea\ chiriei\ virata\ catre\ ANL$$

In situatia in care valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire (Vvî) este mai mica decat valoarea de inventar, atunci se utilizeaza valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar (Vvi).

2.5.3 Pentru stabilirea pretului final de vânzare a locuintei, la valoarea de vânzare calculata , functie de valoarea de inlocuire sau valoarea de inventar, dupa caz, se adauga comisionul de

pâna la 1% al unitatii prin care se efectueaza vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vânzare.

Comisionul de 1% se aplica la valoarea de vânzare calculata a locuintei

Pretul final (PF) de vanzare al locuintei ANL (pretul contractului) se stabileste dupa urmatoarea formula

$$PFVL = V_{vi} + C$$

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

sau

$$PFVL = V_{vi} + C$$

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

2.5.4 Valoarea de vanzare se actualizeaza la data vanzarii acesteia tinand cont de amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare-cumparare, valoarea de inlocuire la data vanzarii sau sumele rezultate din calculul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de catre autoritatile publice locale si virata catre ANL.

2.5.5 În cazul vânzării locuintelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea pretului final conform prevederilor alin. (8), se adauga quantumul integral al dobânzii, stabilita conform prevederilor art. 10 alin.(2¹) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, valoarea finala fiind esalonata în rate lunare egale pentru întreaga perioada a contractului.

2.5.6 Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferenta, prevede urmatoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuintei se produce după achitarea integrala a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuintele rămân în administrarea autoritatilor administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, ori în administrarea unor unitati aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autoritati, până la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumparatorul se obliga sa achite ratele lunare la scadenta. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, acesta datoreaza majorari de întârziere;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, în cazul neachitarii primei rate, contractul de vânzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere si având obligatia de a preda locuinta la data notificata;

g) posibilitatea achitarii în avans, în totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobânda, până la data achitarii integrale;

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. si urmând regimul prevazut la art.9, alin.(3) din Legea nr.152/1998 ("Sumele obtinute din vânzarea locuintelor prevazute la alin.(1) se utilizeaza numai pentru finantarea constructiei de locuinte"). După retinerea comisionului prevazut la alin.(2) lit.d) si, după caz, a valorii de vânzare a constructiilor prevazute la art.2 alin.(7), sumele obtinute se vireaza de catre autoritatile administratiei publice locale si, respectiv, de operatorii economici în a caror administrare se afla imobilele respective, precum si de catre autoritatile administratiei publice

centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități în a căror administrare se afla imobilele respective, prin bugetul propriu, către A.N.L., pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale și cu autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului și sănătății, A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

2.5.7 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.

2.5.8 În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plată integrală**, în numerar/prin virament bancar, transferul de 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.

Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

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

Până la achitarea prețului de vânzare cumpărare locuințele rămân în administrarea administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului dreptului de proprietate și schimbarea rolului fiscal, care se produce după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

2.5.10 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-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.5.11 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 la art.10 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. 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, 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.

În cazul contractelor de vânzare cu plată 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 alin.(17), operează după achitarea integrală a valorii de

vânzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei în favoarea beneficiarului.

2.5.12 Venitul mediu pe membru de familie la data vanzarii, al titularului contractului de inchiriere a locuintei, sa nu depaseasca cu 100% salariu mediu brut pe economie.

Actele juridice de înstrainare încheiate cu încălcarea prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, sunt lovite de nulitate absoluta, în conditiile art.11 din aceeași lege.

2.5.13 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în conditiile legii si în conformitate cu prevederile alin.(17) si (17¹) se înscrie sau se noteaza, dupa caz, în cartea funciara potrivit dispozitiilor Legii nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare si ale Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificarile ulterioare. Interdictia de înstrainare prevazuta la art.10 alin.(2) lit.f) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se radiaza la cererea persoanelor interesate, dupa împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuintei prin contractul de vânzare, în conditiile legii. Radierea dreptului de ipoteca constituit în aplicarea dispozitiilor art.10 alin.(2) lit.f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, nu atrage radierea interdictiei de înstrainare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

2.5.14 Contractul de vanzare-cumparare va fi perfectat, in forma autentica, prin reprezentantul delegat de Serviciului de Utilitate Publica de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor Braila.

2.6 REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

2.6.1 Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

De asemenea, in cazul vanzarii locuintelor cu plata in rate, in situatia in care cumparatorul nu achita trei rate consecutive, cumparatorul este decazut din dreptul de a solicita restituierea sumelor achitat, acestea constituinde-se venituri la ANL.

2.6.2 Sumele reprezentand comisionul de 1% calculat la valoarea de vanzare a locuintelor se incaseaza si se constituie venituri ale Serviciului de Utilitate Publica de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor Braila, pentru acoperirea cheltuielilor de evidenta si vanzare

2.6.3 Sumele obtinute din vanzarea locuintelor se inregistreaza in contul deschis la unitatile Trezoreriei Statului, conform structurii prevazute in anexa "Clasificatia indicatorilor privind bugetul institutiilor publice si activitatilor finantate integral sau partial din venituri proprii" la Ordinul ministrului finantelor publice nr.1954/2005 pentru aprobarea Clasificatiei indicatorilor privind finantele publice, regimului de finantare al institutiilor publice.

2.6.4 Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL, inclusiv ratele lunare si penalitatile de intarziere se vireaza lunar in contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri.

2.6.5 ANL, in colaborare cu Serviciul de Utilitate Publica de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor Braila, tine evidenta sumelor rezultate din vanzare si incasate.

ANL monitorizeaza actiunea de vanzare a locuintelor, autoritatile publice locale fiind obligate sa transmita lunar stadiul contractelor de vanzare-cumparare.

Eventualele diferente dintre ANL si autoritatile publice locale se clarifica si se rezolva prin interventia directiilor teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice, la solicitarea ANL, cu cel

putin 10 zile lucratoare inainte de inceperea anului financiar-bancar.

CAPITOLUL III .RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL.

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "pret de vanzare pentru locuintele ANL" SUPAFLC-Braila va proceda la initierea masurilor de executare silita potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL IV.DISPOZITII FINALE

4.1 SUPAFLC-Braila va comunica, lunar, catre ANL, situatia privind vanzarile de locuinte, sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL

4.2 Autoritatile administratiei publice locale-prin structurile abilitate vor initia procedurile legale pentru infiintare asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, dupa vanzarea unui numar de 3 unitati locative din imobil.

4.3 Contractele de vanzare cumpare , precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor art.8, alin.(3) si ale art.10 din Lgea nr.152/1998, republicata si actualizata, privind infiintarea ANL, sunt lovite de nulitate absoluta.

4.4 Constatarea abaterilor prevazute la art.4.3, respectiv sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii inregistrurilor si restabilirea situatiei anterioare se realizeaza prin grija prefectilor.

4.5 In cazul locuintelor pentru care contractul de vanzare-cumparare a fost reziliat de drept, acestea se repartizeaza de catre autoritatile publice locale, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

4.6 Orice solicitare, comunicare, notificare informare in legatura cu procedura de vanzare a locuintelor ANL se va transmite de catre solicitanti in sub forma unui document scris, care se va inregistra la SUPAFLC-Braila.

Dovada comunicarii o va reprezenta confirmarea de primire semnata si stampilata in cazul expedierii prin posta respectiv documentatia stampilata in cazul depunerii la registratura institutiei.

4.7 Cumparatorul are obligatia sa solicite intocmirea certificatului de performanta energetica pe cheltuiala proprie.(cand este cazul)

4.8 Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



ANEXA NR.1
la Regulament

CONTRACT CADRU DE VANZARE CU PLATA INTEGRALA

I PARTILE:

1 Statul Român prin Municipiul Braila, prin Consiliul Local Municipal Braila, cu sediul in Braila, P_ta Independentei nr.1, prin Serviciul de Utilitate Publica de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor Braila, cu sediul in Braila, str.M.Eminescu nr.27, Braila, in calitate de VANZATOR, reprezentat de -----domiciliat in Braila,-----
-----,identificat cu----- numit in baza -----si

2 D-nul/D-na-----,in calitate de cumparatori, cu domiciliul in Braila, str.-----,bl.-----, sc.----, etj.-----, ap.---, identificat/identificata cu CI/BI seria-----nr.-----, avand CNP nr.-----au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoarele conditii:

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 VÂNZATORUL vinde locuinta ANL, situata in Braila, str-----nr.-----bl.-----sc.---
---etj.----ap.-----, compusa din---- camere, cu suprafata construita efectiva inclusiv partile comune indivize in suprafata de----- mp, cu suprafata utila de -----mp, cu partile indivize de in cota de -----%: fundatiile, zidurile despartitoare dintre apartamente, planseele, casa scarilor, holurile de la fiecare nivel, respectiv de la subsol, acoperisul, bransamentele de apa, canalizare, energie electrica, gaze pâna la intrarea in apartament, in scris in cartea funciara nr.-----, cu nr.cadastral-----.

ART.2 Odata cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuintei, titularul contractului de inchiriere dobândește si dreptul de folosinta asupra cotei (suprafetei) de----- teren aferent locuintei in scris in cartea funciara nr.-----, nr.cadastral-----, pe durata existentei constructiei.

ART.3 Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementata prin Legea nr.152/1998 republicata si actualizata, H.G.R.nr.962/2001-republicata si actualizata privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii 152/1998.

PRETUL SI CONDITILE DE PLATA

Art.4 Pretul contractului este compus din: valoarea (actualizata) de vânzare a locuintei ANL si comisionul vânzatorului si este de-----lei.(----- lei).

Art.5 Valoarea (actualizata) de vanzare a locuintei ANL descrisa la art.1 este de-----lei (--- -----), la care nu se aplica TVA-----.

Art.6 Pretul contractului locuintei ANL este stabilit in conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 - republicata si actualizata respectiv Regulamentul aprobat prin HCLM nr.-----, fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori-----.

-Valoarea (actualizata) de vânzare a locuintei ANL-----lei(-----), la care nu se aplica TVA, reprezentand produsul dintre valoarea de inlocuire pe metru patrat multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize, in quantum de -----lei, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare perfectarii contractului de vanzare,in quantum de -----lei(-----) si

coeficientul de 0,97, aferent Municipiului Braila, determinat functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare/valoarea de inventar a acesteia, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autorutatile administratiei publice locale si virata catre ANL.

-Comision de vanzare (1%din valoarea actualizata de vanzare)-----LEI,la care nu se adauga TVA

Art.6 Pretul locuintei----- s-a achitat integral in contul nr.-----

Comisionul , in suma de -----lei s-a achitat cu -----

III.DAREA-LUAREA IN PRIMIRE

Art.7.1 Dreptul de proprietate, cat si posesia asupra locuintei mai sus mentionate, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR azi-----, data incheierii si si autentificarii prezentului contract.

Art.7.2 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului, cu obligatia acestuia de a declara proprietatile imobiliare in vederea stabilirii obligatiilor fiscale

Art.7.3 Cumparatorul a luat la cunostiinta despre starea locuintei ANL, care face obiectul prezentului contract, prezentul contract tine loc de proces verbal de predare-primire a locuintei, riscul asupra bunului fiind transferat cumparatorului la data semnarii contractului.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

1 Obligatiile cumparatorului

Art.8(1) La data incheierii si autentificarii prezentului contract CUMPARATORUL se obliga sa suporte cheltuielile vanzarii,se obliga, in conditiile legii, sa inscrie, in evidentele de publicitate imobiliara, respectiv in Cartea Funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, identificata la art.1 si respectiv dreptul de folosinta asupra terenului aferent, conform art.2.din contract.

Art.8(2) De asemenea, la data incheierii prezentului contract CUMPARATORUL se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in favoarea VANZATORULUI, in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare prin acte intre vii, asupra imobilului, pentru o perioada de 5 (cinci)ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozitiilor legale

-prin exceptie, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform OUG. nr.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte si/sau in favoarea statului roman, in cazul creditelor acordate de catre institutiile de credit, cu garantia statului, conform prevederilor legale in vigoare.Institutiile de credit sau, dupa caz, statul roman, prin organele competente, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor, potrivit art.10, alin(2)lit.f0 din Legea 152/1998, privind infiintarea ANL,republigata, cu modificarile si completarile ulterioare.

-radierea dreptului de ipoteca constituit asupra imobilului nu atrage radierea interdictiei de instrainare anterior implinirii termenului de 5(cinci)ani.

-sa permita furnizorilor de utilitati accesul gratuit la masinile si/sau echipamentele pe care

acestia le deserve.

-cumparatorul se obliga sa achite toate obligatiunile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, costurile legate de incheierea, executarea, modificarea sau desfiintarea contractului.

Art.9 De la data transferului dreptului de proprietate CUMPARATORUL datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat conform legislatiei in vigoare.

Art.10 Pentru locuinta care face obiectul prezentului contract s-a intocmit certificatul de performanta energetica a locuintei din data de-----.

V REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.11 Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in cazul in care CUMPARATORUL nu indeplineste la data incheierii contractului conditiile stabilite la art.10 alin.(1), alin.(2), lit.b), c), c1) si g) din Legea 152/1998, privind infiintarea ANL,cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.12 Prezentul contract se rezolucioneaza de deplin drept , fara a mai fi necesara punerea in intirziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti , fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie , in situatia in care pretul prevazut in prezentul contract nu intra in contul VANZATORULUI in termen de 5 zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art.13 In cazurile prevazute la art.11 si art.12 din prezentul contract, imobilul reintra in proprietatea privata a vanzatorului, iar CUMPARATORUL renunta in mod expres la orice pretentii de orice natura fata de VANZATOR.

In cazul locuintelor pentru care contractul de vanzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizeaza de catre autoritatile publice locale , cu respectarea prevederilor art.8,(alin 3) sau ale art.23, dupa caz.

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPARATORULUI din Cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare a dreptului de proprietate sunt in sarcina cumparatorului.

Art.14 Prezentul contract constituie titlu executoriu in favoarea VANZATORULUI, conform art.100 din Legea 36/1995, pentru recuperarea de la cumparator a oricaror sume datorate ca urmare a incheierii, desfasurarii sau desfiintarii prezentului contract.

Art.15 Prezentul contract se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Prezentul contract va fi avut in vedere la biroul notarial public la care se va perfecta contractul de vanzare-cumparare si va fi completat cu alte dispozitii si clauze obligatorii de catre biroul notarial.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



ANEXA NR.2
la Regulament

CONTRACT CADRU DE VANZARE CU PLATA PRETULUI IN RATE

I PARTILE

1 Statul Roman prin Municipiul Braila prin Consiliul Local al Municipiului Braila, cu sediul in P-ta Independentei nr.1, judetul Braila, prin Serviciul de Utilitate Publica de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor Braila, cu sediul in Braila, str.M.Eminescu nr.27, in calitate de VANZATOR, reprezentata de -----, domiciliat in -----, identificat cu-----, numit in baza -----si

2 D-nul/D-na-----,cu domiciliul in Braila, str.-----,nr.-----, bl.-----,sc.-----, etj,-----ap.---, jud.Braila, identificat prin CI/BI seria-----/nr-----, CNP-----/CNP-----, in calitate de cumparator, au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoarele conditii:

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 VANZATORUL vinde locuinta ANL, situata in Braila, str.-----, nr.-----,bl.----, sc.----, etj.-----, ap.-----,inscrisa in Cartea funciara-----, nr.cadastral-----, compusa din ----camere, cu suprafata construita efectiva, inclusiv partile indivize in suprafata de ----mp, cu suprafata utila de-----mp, cu partile comune indivize in cota de ----%,:fundatiile,zidurile despartitoare dintre apartamente, planseele, casa scarilor, holurile de la fiecare nivel, subsol, acoperisul, bransamentele de apa, canalizare, energie electrica, gaz pana la intrarea in apartament .

Dreptul de proprietate asupra locuintei ANLmai sus mentionata se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR dupa achitarea integrala a pretului contractului.

Art.2 Odata cu dobandirea dreptului de proprietate asupra locuintei, titularul contractului dobandeste si dreptul de folosinta asupra cotei (suprafetei) de teren aferent locuintei in scris in Cartea Funciara nr.-----, nr.cadastral -----, pe durata existentei constructiei.

Art.3 Vanzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract este reglementata de Legea 152/1998-republicata si actualizata si HGR.nr.962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare privind Normele Metodologice de aplicare a Legii 152/1998-privind infiintarea ANL.

III. PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA

Art.4 Pretul contractului este compus din :valoarea (actualizata) de vanzare a locuintei ANL si comisionul unitatii prin care se face vanzarea si este de-----lei(-----)

Art.5 Valoarea (actualizata) de vanzare a locuintei ANL este de -----lei(-----), la care nu se aplica TVA

Art.6 Pretul contractului locuintei ANL este stabilit in conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998-republicata si reactualizata, fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

-Valoarea actualizata de vanzare a locuintei ANL-----lei(-----), la care nu se aplica TVA, reprezentand produsul dintre valoarea de inlocuire pe metru patrat multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize,in cuantum de -----lei(-----),diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare autentificarii prezentului contract, in cuanrum de-----lei(-----) si coeficientul de 0,97 aferent Municipiului Braila//valoarea de inventar a acesteia actualizata

conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre ANL -Comision de vanzare(1% din valoarea actualizata de vanzare)-----lei, la care nu se aplica TVA.

Art.7 Pretul contractului in suma de-----lei(-----), se achita astfel:

a.Suma de (minim 15% din pret), cu titlu de avans pret de vanzare al locuintei, s-a achitat, in data de-----cu-----, sau prin virament bancar-----.

b.Suma de -----lei(-----)reprezentand comisionul, s-a achitat in data de -----cu-----.

c.Suma de-----, reprezentand restul pretului contractului, plus dobanda in suma de -----lei(-----),respectiv suma totala de -----lei(-----), se achita in rate lunare egale, pe o perioada de :

-maxim 15 ani pentru cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere depaseste salariul mediu brut pe economie cu cel putin 80%, dar nu mai mult de 100%.

-maxim 20 de ani in cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere depaseste salariul mediu brut pe economie cu cel putin 50%, dar nu mai mult de 80 %.

-maxim 25 de ani in cazul in care , la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere nu depaseste cu 50% salariul mediu brut pe economie.

Art.8 Ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale este cea valabila la data incheierii contractului de vanzare-cumparare si ramane neschimbata pe intreaga durata a contractului.

Art.9 Ratele se vor achita pentru luna in curs, pana cel mai tarziu in ultima zi a fiecarei luni.

IV DAREA-LUAREA IN PRIMIRE

Art.10(1) Dreptul de proprietate asupra imobilului se transfera de la vanzator la cumparator dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor cerute de lege.

(2) Locuinta ramane in administrarea autoritatilor publice locale pana la data transferului de proprietate.

(3) Cumparatorul a luat la cunostiinta despre starea locuintei ANL, care face obiectul prezentului contract, care tine loc si de proces verbal de predare-primire, riscul bunului fiind transferat CUMPARATORULUI la data semnarii contractului.

V.OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11 La data incheierii si autentificarii contractului, CUMPARATORUL declara ca indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare, inclusiv conditiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicata si modificata si se obliga, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru notarea prezentului contract in Cartea Funciara si sa noteze prezentul contract in Cartea funciara, pe cheltuiala proprie.

Art.12 CUMPARATORUL se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in favoarea VANZATORULUI in Cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare prin acte intre vii, asupra imobilului, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de

proprietate, respectiv de la data intabularii definitive a imobilului, in conditiile dispozitiilor legale.

Art.13 In termen de 30 de zile de la data achitarii integrale a pretului locuintei, CUMPARATORUL se obliga sa indeplineasca formalitatile de intabulare definitiva a locuintei in Cartea funciara, si sa noteze in Cartea funciara data de la care curge perioada de 5 ani a interdictiei de instrainare prin acte intre vii.

Art.14(1) Cumparatorul se obliga sa achite contravaloarea imobilului in termenul si conditiile stabilite.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent al ratelor, CUMPARATORUL datoreaza majorari de intarziere de 2% din quantumul obligatiilor neachitate la termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Cumparatorul are dreptul sa achite in avans, in totalitate sau partial, ratele ramase, inclusiv dobanda, pana la achitarea integrala a pretului contractului.

Art.15(1) Cumparatorul poate solicita suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor, pe o perioada de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de catre autoritatile administratiei publice locale in conditiile in care CUMPARATORUL depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

(2) Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendare, valoarea ratelor fiind recalculata corespunzator.

Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minim 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maxim 3 ori pana la achitarea integrala a pretului.

(3) CUMPARATORUL se obliga sa achite toate obligatiile fiscale care decurg din transsferul dreptului de pripietate, inscrierea dreptului de pripietate in Cartea funciara, costurile notariale, costurile legate dede inscrierea si radierea dreptului de instrainare si a tuturor sarcinilor din Cartea funciara, precum si orice alte costuri legate de incheierea, executarea, modificarea sau desfiintarea contractului.

Art.16 Pana la transferarea dreptului de proprietate, CUMPARATORUL va executa toate lucrarile de intretinere a locuintei, modificari constructive, lucrari de amenajari, imbunatatiri, pentru o mai buna folosinta a locuintei ce face obiectul contractului, doar cu acordul scris al administratorului, dar acestea acestea vor fi executate pe seama si cheltuiala cumparatorului si fara nici o plata din partea administratorului/vanzatorului locuintei.

Art.17 De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPARATORUL datoreaza impozitul aferent locuintei.

Art.18 CUMPARATORUL declara ca este de acord sa faca parte si sa se inscrie in asociatia de proprietari ce urmeaza a se constitui pentru blocul de locuinte din care face parte locuinta.

Art.19 Cesiunea drepturilor si obligatiilor ce decurg din prezentul contract este interzisa.

Art.20 VANZATORUL garanteaza cumparatorul contra evictiunii, referitor la dreptul la proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane si nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.21 Pentru locuinta care face obiectul prezentului contract s-a intocmit Certificatul de performanta energetica a locuintei din data de -----

VIREZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.21 Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in conditiile in care CUMPARATORUL nu indeplineste la data incheierii contractului conditiile prevazute de art.10 din Legea 152/1998 republicata si modificata.

Art.22(1) Prezentul contract se desfiinteaza de deplin drept CUMPARATORUL fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, titularul contractului fiind de drept in intarziere, in situatia in care CUMPARATORUL NU ACHITA TREI RATE CONSECUTIVE, acesta avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

(2) Desfiintarea contractului prevazuta la alin(1) nu opereaza in cazul in care se dispune suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor pe o perioada de maxim 3 luni.

(3) Prezentul contract se desfiinteaza de deplin drept -CUMPARATORUL fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, titularul contractului fiind de drept in intarziere, in situatia in care CUMPARATORUL dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, nu achita prima rata corespunzatoare imediat acestei perioade de suspendare, acesta avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

Art.23 In cazul desfiintarii contractului in conditiile art.22 din prezentul contract, imobilul reintra in proprietatea privata a VANZATORULUI, iar CUMPARATORUL renunta in mod expres la orice pretentii de orice natura fata de vanzator, contractul de inchiriere fiind nul si este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se in venituri la ANL si urmand regimul prevazut in art.10, al.3 din LEGEA 152/1998, republicata si modificata.

In cazul locuintelor pentru care contractul de vanzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizeaza de catre autoritatile publice locale, cu respectarea prevederilor art.8,(alin 3) sau ale art.23, dupa caz.

Art.24 In caz de desfiintare a prezentului contract, imbunatatirile aduse locuintei de catre CUMPARATOR cu sau fara acordul administratorului raman, fara vreo plata din partea administratorului sau vanzatorului locuintei si fara dreptul CUMPARATORULUI de a putea invoca un drept de retentie in ceea ce priveste locuinta. Lucrarile de amenajare a locuintei sunt considerate efectuate pe riscul si in interesul personal si exclusiv al CUMPARATORULUI, fara a fi considerate o imbogatire fara justa cauza a administratorului/vanzatorului locuintei.

VII NOTIFICARI INTRE PARTI

Art.25 Orice notificare adresata de catre una dintre parti este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a acestui contract.

Art.26 In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi trimisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire.

DISPOZITII FINALE

Art.27 Prezentul contract constituie titlu executoriu in favoarea VANZATORULUI, pentru recuperarea de la CUMPARATOR a oricaror sume datorate ca urmare a incheierii, desfasurarii sau desfiintarii prezentului contract.

Art.28 Prezentul contract se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Art.29 Taxele aferente incheierii prezentului contract sunt suportate de catre

CUMPARATOR, in sarcina caruia se afla si cheltuielile de intabulare.

Prezentul contract va fi avut in vedere la biroul notarial public la care se va perfecta contractul de vanzare - cumparare si va fi completat cu alte dispozitii si clauze obligatorii de catre biroul notarial.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

