

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 741

din 27.12.2022

Privind: Modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip A.N.L., situate pe raza Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.360/31.10.2016.

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, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Arhitect Șef, 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. 318/2022 și a O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.G.R. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, aprobată prin H.G.R. nr. 962/2001, precum și H.C.L.M. Brăila nr.360/31.10.2016, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 655/25.11.2021;

În baza art. 129 alin. (1) și (2) lit. b), c) și d), alin. (6) lit. b) și alin. (7) lit. n) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T A R A S T E :

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

Art.2 Anexa la H.C.L.M. Brăila nr.360/31.10.2016, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 655/25.11.2021, se înlocuiește cu anexa la prezenta hotărâre.

Art.3 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 General al Municipiului Brăila o va aduce la cunoștință publică și o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Consiliul Local Municipal Braila

Serviciul de Utilitate Publica

de Administrarea Fondului Locativ și Cimitirelor Braila

nr. 18967 / 05.12.2022

Regulamentul de vanzare a locuintelor tip ANL,

situate pe raza municipiului Braila, conform OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si a Hotararii nr. 1174/2021 privind modificarea si completarea normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobata prin HG nr. 962/2001 si **Legea 318/2022 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte**

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.

- **OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998** privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte

- **Hotararea nr. 1174/2021** privind modificarea si completarea normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobata prin HG nr. 962/2001

- sintagma „Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice“ se înlocuiește cu sintagma „Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației“.

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, cu modificarile si completarile ulterioare. 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
Data vanzarii locuintei	Este considerata data depunerii cererii de achizitionare a locuintei cu respectarea prevederile art.10 alin(1) din Legea 152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
comision(C)	Comision de pana la 1% din valoarea de vanzare calculate a locuintei, prevazut la art. 10 alin.(2) lit.D din Legea 152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
Valoarea de investitie a locuintei (Vil)	Reprezinta raportul dintre valoarea de investitie a imobilului (Vii) si suprafata construita desfasurata (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafata construita a locuintei(Scdl)
Suprafata construita a locuintei (Scdl)	Reprezinta suprafata construita efectiva a fiecarei locuinte, inclusiv cotele indivize aferente fiecarei locuinte.
Rata inflatiei (Ri)	Comunicata de Institutul National de Statistica pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, in baza indicelui anual al preturilor de consum, total, disponibil la adresaweb. http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipcl&lang=ro
Valoarea finala de vanzare a locuintei	Valoarea de investitie actualizata cu rata inflatiei , ponderata cu coeficientul (Cp) prevazut la art.10 alin(2) lit d1)din Legea 152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, la care se adauga comisionul © de pana la 1% din valoarea de vanzare a locuintei, prevazut la art.10 alin (2) lit d) din Legea 152/1998, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL II

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

2.1. Se pot vinde locuințele ANL care reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.(3) sau ale art.23, după caz, din Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea ANL și a OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe ; HG nr.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998 privind înființarea ANL, **Legea 318/21.11.2022 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe.**

2.2. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora:

- După expirarea a minim 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere , de către același titular și /sau de către persoană în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii , fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzarea pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara , în condițiile legii.

Sau

- După minim un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere , cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara , în condițiile legii

2.3. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8., alin3, din Legea 152/1998 se vând titularilor contractelor de închiriere, care, la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii:

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

2.3.2.-titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -sa nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casa de vacanță, cu excepția cotelor-parti dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37,00 mp, suprafața utilă minimă/persoană, prevăzută de Legea 114/1996 -Legea locuinței , republicată, cu modificările și completările ulterioare

2.3.3.-titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia-sa nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

2.3.4.-venitul mediu pe membru de familie la data vânzării (art.10, alin(2), litera g) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare) al titularului

contractului de inchiriere a locuintei sa nu depaseasca cu 100% castigul salarial mediu net 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 încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului, în termen de maximum 5 zile lucratoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciara,

2.4.2.- în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferenta, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

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

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

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 În cazul vânzarii locuintelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata , cumparatorul datoreaza majorari de intarziere.

2.4.7. Nivelul majorarii de întârziere este de 1% din cuantumul obligatiilor neachitate în termen,(sau conform legislatiei in vigoare) calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, începând cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pâna 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 în care sunt amplasate

locuintele, în conditiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere

motivata cu 15 zile înainte de data stabilita pentru plata ratei curente, însoțita 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 in 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 in rate, cumparatorul are posibilitatea achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale.

2.4.12. In cazul achitarii in avans , in totalitate sau partial, pe baza unei solicitari scrise 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 in avans si valoarea achitata anticipat, iar graficul se va reface in cazul in care solicitantul va achita partial o suma cel puțin egala cu rata curenta plus o rata reprezentind principalul sau baza lunara de plata conform optiunii cumparatorului astfel:

-rambursare partiala prin mentinere rata si reducere perioada

-rambursare partiala prin reducere rata si mentinere perioada

d)In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial a ratelor ramase, valoarea contractului de vanzare cumparare cu plata in 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 in 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 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

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. Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza urmarind etapele :

a) Valoarea de investitie a locuintei:

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

Vil = valoarea de investitie a locuintei

Vii = valoare de investitie a imobilului, comunicata de ANL prin protocolul de predare primire a imobilului catre autoritatea publica locala

Scdi = suprafata construita desfasurata a imobilului, conform masuratorilor cadastrale.

Scdl = suprafata construita efectiva a locuintei , inclusive cotele indivize aferente fiecarei locuinte a locuintei, calculate de autoritatea publica locala

b) Valoarea de investitie a locuintei diminuata (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei (**Vila**), calculate in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile publice locale si virata catre ANL, si amortizarea (**A**)

$$Vild = Vil - Vila - A$$

c) Actualizarea valorii de investitie diminuata cu rata inflatiei (V1)

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

V1 se pondereaza cu coeficientul Cp, rezulta V2

Cp = coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevazut la art.10 alin.(2) lit d¹) din Legea 152/1998, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localitatilor pentru Municipiul Braila este de 0.95

$$V2 = V1 \times Cp$$

d) Valoarea finala de vanzare a locuintei (Vvl)

$$Vvl = V2 + C ;$$

C = comision de pana la 1% din valoarea de vanzare a locuinte

2.5.2. Se abroga.

2.5.3 Pentru stabilirea valorii finale de vanzare a locuintei (**Vvl**) , la valoare de investitie diminuata cu pretul inflatiei si ponderata cu coeficientul **Cp**, se adauga coeficientul de

pana la 1% al unitatii prin care se efectueaza vanzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara , evidenta si vanzare.

2.5.4. Contractul de vanzare cumparare se va intocmi dupa aprobarea pretului de vanzare prin hotarare a CLM si nu mai tarziu de 1 luna de la data acesteia. In cazul in care se depaseste termenul de 1 luna de la data emiterii HCLM , pretul de vanzare se va actualiza.

2.5.5. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea pretului final conform prevederilor OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii 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 HG nr. 962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind esalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

2.5.6. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede următoarele:

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

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumparatorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;

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

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 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. (" Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe. După reținerea comisionului prevăzut la alin. (2) lit. d) și, după caz, a valorii de vânzare a construcțiilor prevăzute la art. 2 alin. (7), sumele obținute se virează de către autoritățile administrației publice locale și, respectiv, de operatorii economici în a căror administrare se afla imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din

domeniul sanatatii, sau de catre unitatile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autoritati în a caror administrare se afla imobilele respective, prin bugetul propriu, catre A.N.L., pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri. În colaborare cu autoritatile administratiei publice locale si cu autoritatile administratiei publice centrale din domeniul învatamântului si sanatatii, A.N.L. tine evidenta sumelor rezultate din vânzare si încasate.

2.5.7. În cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii valoarea acestora se cuprinde în pretul locuintelor.

Centralele termice raman în administrarea consiliilor locala pana la vanzarea a jumatate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

2.5.8. În cazul vanzarii locuintelor ANL **cu plata integrala**, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuintei se transfera de la vanzator la cumparator dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara cerute de lege.

- Dupa expirarea a minim 6 ani consecutivi de la data incheierii primului contract de inchiriere , de catre acelasi titular si /sau de catre persoana în beneficiul careia s-a continuat inchirierea în conditiile legii , fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului si fara interdictie de vanzarea pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora la inscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara , în conditiile legii.

- Dupa minim un an neintrerupt de la data incheierii primului contract de inchiriere , cu conditia consemnarii interdictiei de vanzare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora la inscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara , în conditiile legii

2.5.9. În cazul vanzarii locuintelor ANL **cu plata în rate** , dreptul de proprietate asupra locuintei se transfera de la vanzator la cumparator, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara cerute de lege.

Pana la achitarea pretului de vanzare cumparare locuintele raman în administrarea administratiei publice locale ale unitatilor administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate, pana la data transferului dreptului de proprietate si schimbarea rolului fiscal, care se produce dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara cerute de lege.

2.5.10 În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2⁴) si (2⁵) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, contractele de vânzare a locuintelor prevazute cuprind dispozitii privind dreptul de proprietate asupra cotelor-parti de constructii si instalatii, asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum si dispozitii privind dreptul de folosinta asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existentei cladirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.5.11 În contractele de vânzare a locuintelor se înscriu interdictia de înstrainare a locuintei prin acte între vii pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acesteia, **în cazul**

in care vanzarea se face dupa minim un an neintrerupt de la data incheierii primului contract de inchiriere de catre acelasi titular , precum si exceptia de aplicare a acesteia, prevazute la art. 10 alin. (2) lit. f) teza finala din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform O.U.G.99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului , aprobata cu modificari si completari prin Legea 227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte, conform prevederilor legale in vigoare. Institutiile de credit sau, dupa caz, statul roman, prin organele abilitate , vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdictia de înstrainare a locuintei prin acte între vii pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv exceptia de aplicare a acesteia, prevazute la alin. (17), opereaza dupa achitarea integrala a valorii de vânzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei în favoarea beneficiarului, *daca contractual de vanzare se incheie dupa minim un an neintrerupt de la data incheierii primului contract de inchiriere.*

Daca contractual de vanzare cu plata integrala sau in rate se incheie dupa expirarea a minim 6 ani consecutivi de la data incheierii primului contract de inchiriere , de catre acelasi titular si /sau de catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii , vanzarea nu va fi conditionata de varsta solicitantului si nu va fi mentionata interdictia de vanzarea pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara , in conditiile legii.

2.5.12. La data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. 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 restituirea sumelor achitat, acestea constituindu-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 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.



SEF BIROU FOND LOCATIV



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, inregistrat 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 inregistrat 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, **OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998** privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si a **Hotararii nr. 1174/2021** privind modificarea si completarea normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobata prin HG nr. 962/2001 si **legea 318/2022 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru locuinte.**

III. PRETUL SI CONDITIILE 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.6.1 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 valoarea de investitie a locuintei , diminuata cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculate in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile publice locale si virata catre ANL conform art.8 din Legea 152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare . Valoarea obtinuta se diminueaza cu amortizarea calculate potrivit legii si se actualizeaza cu rata inflatiei comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune a locuintei si data vanzarii acesteia (data vanzarii reprezinta data depunerii cererii), ponderata cu coeficientul de 0,95 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

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

Art.6.2.Pretul locuintei----- s-a achitat integral in contul nr.-----

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

IV. 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 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.

V. 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, ***daca de la data incheierii primului contract de inchiriere pana la data incheierii prezentului contract de vanzare este minim un an neintrerupt.***

Fara interdictie de vanzarea pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara , in conditiile legii, in cazul in care au expirat minim 6 ani consecutivi de la data incheierii primului contract de inchiriere , de catre acelasi titular si /sau de catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii.

-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 silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintelor, potrivit art.10, alin(2)lit.f din Legea 152/1998, privind infiintarea ANL, republicata, 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 deservesc.

-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-----.

VI. 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 rezolventeaza 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.

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.



ANEXA 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 CUMPARTOR, 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 inscris 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, **OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998** privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si a **Hotararii nr. 1174/20212021** privind modificarea si completarea normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobata prin HG nr. 962/2001 si **legea 318/2022 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru locuinte.**

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 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 valoarea de investitie a locuintei , diminuata cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculate in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile publice locale si virata catre ANL conform art.8 din Legea 152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare . Valoarea obtinuta se diminueaza cu amortizarea calculate potrivit legii si se actualizeaza cu rata inflatiei comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune a locuintei si data vanzarii acesteia (data vanzarii reprezinta data depunerii cererii), ponderata cu coeficientul de 0,95 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

-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 perioada de :

-maxim 15 ani pentru cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere a locuintei depaseste salariul mediu net 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 a locuintei depaseste salariul mediu net 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 a locuintei nu depaseste cu 50%salariul mediu net pe economie.

Art.8.Ratele lunare cuprind o dobanada 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 Serviciului de Administrarea Fondului Locativ si Cimitirelor 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 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 favoare 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 , **daca de la data incheierii primului contract de inchiriere pana la data incheierii prezentului contract de vanzare este minim un an neintrerupt.**

In cazul in care au expirat minim 6 ani consecutivi de la data incheierii primului contract de inchiriere , de catre acelasi titular si /sau de catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, nu se va consemna in contractul de vanzare interdictia de vanzarea pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara , in conditiile legii.

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 1% 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 prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendare, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minim 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maxim 3 ori până la achitarea integrală a pretului.

(3) CUMPARATORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea dreptului de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din Cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.16. Până la transferarea dreptului de proprietate, CUMPARATORUL 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 scris al administratorului, dar acestea vor fi executate pe seama și cheltuielă cumparatorului și fără nici o plată din partea administratorului/vanzatorului locuinței.

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPARATORUL datorează impozitul aferent locuinței.

Art.18. CUMPARATORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte locuința.

Art.19. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă.

Art.20.(1) VANZATORUL garantează cumparatorul contra evicțiunii, referitor la dreptul la proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

(2) Pentru locuința care face obiectul prezentului contract s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a locuinței din data de -----.

VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 21. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPARATORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile prevăzute de art.10 din Legea 152/1998 republicată și modificată.

Art.22(1). Prezentul contract se desființează de deplin drept, CUMPARATORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPARATORUL NU ACHITA TREI RATE CONSECUTIVE, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Desființarea contractului prevăzută la alin(1) nu operează în cazul în care se dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maxim 3 luni.

(3) Prezentul contract se desființează de deplin drept -CUMPARATORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței

judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratieie , titularul contractului fiind de drept in intarzuere, 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.

Art.23.In cazul desfiintarii contractului in conditiile art.22 din prezentul contract, imobilul ramane in proprietatea privata a VANZATORULUI, iar CUMPARATORUL 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.

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.

VIII. 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 VAFI COMPLETAT CU ALTE DISPOZITII SI CLAUZE OBLIGATORII DE CATRE BIROUL NOTARIAL.

