



**MUNICIPIUL ZALĂU**  
**CONSILIUL LOCAL**

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj  
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869  
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

**HOTĂRÂREA NR. 23**

**din 25 ianuarie 2022**

***privind aprobarea noului Regulament de vânzare a locuințelor de tip ANL***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 2370/11.01.2020 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcției Administrație Publică și Direcției Economice nr. 2372 din 11.01.2022;

- Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

- Prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Prevederile art. 19<sup>2</sup> din Hotărârea nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d, alin. (6) lit. q, art. 139 alin. (1) din OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Aprobarea noului Regulament de vânzare a locuințelor de tip ANL conform **Anexei 1** la prezenta hotărâre.

**Art.2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă HCL nr.7 din 31 ianuarie 2019 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția prefectului Județului Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu; CRP;
- aducere la cunoștință publică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Teodor Bălăjeș**

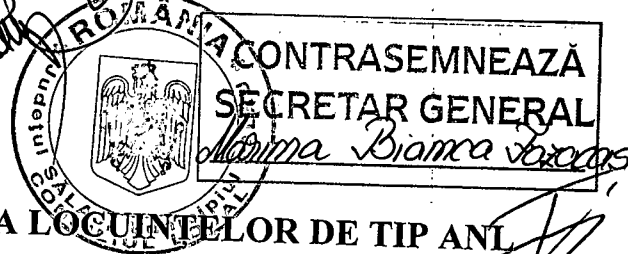


DAP/SJ/ PAL/6EX

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
Marina Bianca Fazacaș**

Anexa 1 la HCL Nr. 23  
din 25.01.2022  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Red Br. D. 1/2022*

Nr. 2368 din 11.01.2022



## REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

### CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

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

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

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare.

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

- \* Amortizarea(A) – Valoarea rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL, conform prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia, în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobat prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, cu completările ulterioare.
- \* Administratorii locuințelor – Sunt prevăzuți la : art.8 alin (2) din Legea nr. 152/1998 ” Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile

administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate(...)", precum și la art. 19 ^1 alin.(1) din H.G.nr. 962/2001, potrivit căruia: "În aplicarea prevederilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după finalizarea lucrărilor de construcție a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, acestea fac obiectul proprietății private a statului și se administrează de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București sau, după caz, se administrează de consiliile județene din unitățile administrativ-teritoriale în care sunt amplasate, în condițiile prevăzute de lege".

- \* Coeficient de ponderare (Cp) – Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, stabilit de prevederile Ordonanței de Urgență nr. 55/2021.
- \* Comision (C) – Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
- \* Data punerii în funcțiune a locuinței ANL – Data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
- \* Drept de suprafață - dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. Durata dreptului de suprafață va fi de 99 ani, de la data constituirii dreptului de suprafață.
- \* Locuințe de tip ANL – Locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- \* Preț de vânzare al locuinței ANL (Pv) - Este compus din valoarea de vânzare a locuinței, la care se adaugă comisionul de 1%.
- \* Preț final al locuinței ANL/Prețul contractului (Pf) – Este compus din prețul de vânzare a locuinței, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent.
- \* Rata inflației (Ri) – Indicele lunar al prețurilor de consum, comunicat de Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia (data depunerii cererii de achiziționare a locuinței).

- \* Solicitant – Persoană fizică, titularul contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, după expirarea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
- \* Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) – Suprafața desfășurată a tuturor planșeelor imobilului (suma ariilor tuturor nivelurilor).
- \* Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl) – Suprafața utilă a locuinței la care se adaugă cota-parte proprietate din părțile comune. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe.
- \* Valoarea de investiție a imobilului (Vii) – Valoarea comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare – primire a imobilului către autoritățile publice locale, la data punerii în funcțiune.
- \* Valoarea de investiție a locuinței (Vil) – Valoarea determinată ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).  

$$Vil = (Vii / Scdi) \times Scdl$$
- \* Valoarea de vânzare a locuinței (Vv) – Valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, reținută de către autoritățile administrației publice locale și virată către ANL, actualizată cu rata inflației, iar apoi ponderată cu coeficientul de ponderare în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (Cp).
- \* Valoarea superficiei (Vs) – Pentru cota parte de teren aferent locuinței ANL se va constitui un drept de suprafață cu titlu oneros pentru o perioadă de 99 ani, la valoarea stabilită în raportul de evaluare.
- \* Venit mediu net pe membru de familie – Suma veniturilor nete ale membrilor familiei raportată la numărul acestora, care la data vânzării să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10 alin (2) lit. g) din Legea nr.152/1998).

## CAPITOLUL II

### PROCEDURA DE VALORIFICARE

**Art. 4** Locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau persoanei în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului, conform art.10 alin (1) din Legea nr.152/1998.

**Art. 5** Vânzarea locuințelor prevăzute la articolul 4 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, de către autoritățile administrației publice locale, potrivit legii.

**Art. 6** Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare, conform contractului cadru prevăzut în anexa nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

**Art. 7** Vânzarea locuințelor prevăzute la articolul 4 se realizează de către autoritățile administrației publice locale, respectiv Municipiul Zalău, cu respectarea următoarelor **condiții obligatorii** :

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

b) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

d) 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;

e) contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;

f) solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie.

**Art. 8** Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie, prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

**Art. 9** Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

**Art. 10** Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10 alin.2 lit.f din Legea 152/1998, republicată cu toate modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin.2 lit.f teza a treia din Legea 152/1998, republicată cu toate modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

**Art. 11** În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

**Art. 12** Valoarea de investiție a locuinței (Vil) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii), care a fost comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe, și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl).

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

unde Vil - Val.de investiție a locuinței

Vii - Val.de investiție a imobilului

Scdi - Suprafața construită desfășurată a imobilului

Scdl - Suprafața construită desfășurată a locuinței

**Art. 13** Valoarea de vânzare a locuinței (Vv) are TVA-ul inclus și se calculează de către autoritățile administrației publice locale la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței (Vil), diminuată cu

contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de către autoritățile administrației publice locale și virată către ANL. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia. Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței.

**Art. 14** Valoarea actualizată stabilită potrivit prevederilor art.13 se ponderează cu un coeficient stabilit în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (Municipiul Zalău – rangul II – municipii de importanță interjudețeană = 0,9), prevăzut la art.10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>).

$$V_v = (V_{il} - A) \times R_i / 100 \times C_p$$

unde  $V_v$  – Valoarea de vânzare

$V_{il}$  – Val.de investiție a locuinței

$A$  – Amortizarea

$R_i$  – Rata inflației

$C_p$  – Coeficient de ponderare (0,9)

**Art. 15** 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 deserveșc.

**Art. 16** Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia, conform art.10 alin (2) lit. d) din Legea nr.152/1998.

$$\text{Preț de vânzare (Pv)} = \text{Val.de vânzare (Vv)} + \text{Comision 1\% (C)}$$

unde Comision = 1% x Val.vânzare

**Art. 17** Pentru cotele părți de teren aferent locuințelor ANL se va constitui un drept de suprafață cu titlu oneros pentru o perioadă de 99 ani, la valoarea stabilită prin Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară valabil pentru anul respectiv(Vs).

$$\text{Preț final al locuinței(Pf)} = \text{Preț de vânzare(Pv)} + \text{Valoare suprafață(Vs)}$$

**Art. 18** Prețul final al locuinței se va achita, în funcție de tipul de vânzare pentru care solicitantul a optat prin cererea de achiziționare a locuinței ANL, integral, la data

încheierii contractului de vânzare, din surse proprii, integral, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, respectiv în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

**Art. 19 Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art.10 alin.(2<sup>2</sup>) lit.a) din Legea 152/1998, prevede următoarele:

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

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

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

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

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

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

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.

**Art. 20** În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, a suprafeței, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

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

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

**Art. 21** Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la art.10 alin.2 lit. a), din Legea 152/1998, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

**Art. 22** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor art.19<sup>2</sup> alin. (8) din H.G. nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

**Art. 23** În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 24** În aplicarea tezei a doua a prevederilor art. 10 alin. (2<sup>2</sup>) lit. c) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**Art. 25** În aplicarea a prevederilor art. 10 alin. (2) lit. a) teza a doua și art. 10 alin. (2<sup>2</sup>) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin. (2) din aceeași lege dispun suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceștia au obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

**Art. 26** Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, și a majorărilor de întârziere se stabilește în conformitate cu modelul prezentat în anexa 21 la Normele de aplicare a Legii nr. 152/1998 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

**Art. 27** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare și dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

**Art.28** Înstrăinarea dreptului de suprafață asupra terenului este permisă numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.

**Art. 29** În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2<sup>4</sup>) și (2<sup>5</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor ANL prevăzute la alin. 1) 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 suprafață asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata de 99 ani, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

### **CAPITOLUL III**

#### **DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

#### **Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL**

**Art. 30** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL se repartizează potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 și se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe.

**Art.31** Sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor ANL se încasează în cont colector, iar după reținerea comisionului de 1% prevăzut la art.16, sumele obținute, se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în termen de maximum 30 de zile de la încasare, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Penalitățile de întârziere datorate ANL, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

**Art. 31** Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL se virează în contul Municipiului Zalău deschis la Trezoreria Municipiului Zalău, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

**Art. 32** Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, respectiv stabilirea valorii suprafeței pentru cota parte de teren aferentă acestora, va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Zalău, precum și controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

### **Dispoziții finale**

**Art. 33** Autoritățile administrației publice locale vor comunica, lunar – până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

**Art. 34** Autoritățile administrației publice locale, prin Direcția Patrimoniu, vor comunica, lunar – până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, situația privind Contractele de Vânzare (încheiate în formă autentică de către un notar public), având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate. Urmărirea încasării ratelor pentru contractele de vânzare cu plata în rate, se realizează de Direcția Patrimoniu.

**Art. 35** Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

**Art. 36** Locuințele pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, locuințele pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept vor fi repartizate de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (3) sau ale art. 23 din Legea nr. 152/1998, după caz, și anume cu respectarea criteriilor-cadru de acces la locuințe și de prioritate în repartizarea locuințelor .

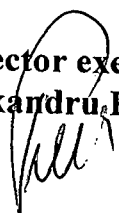
**Art. 37** Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

**Art. 38** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, în carte funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului de vânzare.

**Art. 39** Corespondența dintre Municipiul Zalău, administrator și solicitanți/ cumpărători cu privire la procedura de vânzare a locuințelor ANL se va realiza în scris, prin poștă, cu confirmare de primire sau înregistrare la sediul instituției din Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr.3.

**Art. 40** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Director executiv**  
**Alexandru Pura**



**Şef Serviciu**  
**Adina Predescu**



**Întocmit**  
**Adela Becheru**



## CONTRACT DE VÂNZARE

(cu plata integrală a prețului)

NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Statul Român în calitate de proprietar, prin Municipiul Zalău în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județ Sălaj, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_,  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, identificat cu  
BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, având  
CNP \_\_\_\_\_, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

Având în vedere prevederile art.10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și ale H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, aprobată prin HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. \_\_\_\_\_, situat în Zalău, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, județul Sălaj, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_ Zalău, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_, cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu cotele părți comune aferente.

Art.2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

- dreptul de proprietate asupra cotei indivize din părțile de folosință comună ale blocului înscrise în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;
- dreptul de suprafață pe o perioadă de 99 ani asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_\_, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_ Zalău, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Art.2.4. Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Cap.II art. 2.1 este de \_\_\_\_\_, calculată conform fișei de calcul, fiind stabilită de către autoritatea publică locală și reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu amortizarea, apoi actualizată cu rata inflației și ponderată cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. În conformitate cu prevederile art. 10 alin.(2) lit.e) din Legea nr. 152/1998, în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor.

Art.3.2. Prețul de vânzare a locuinței ANL este de \_\_\_\_\_ lei, stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 și ale H.G. nr. 962/2001, precum și a Regulamentului de vânzare a locuinței ANL aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ și cuprinde:

- a) Valoarea de vânzare a locuinței ANL, în sumă de \_\_\_\_\_ lei;
- b) Comisionul vânzătorului în procent de 1% din valoarea de vânzare, în sumă de \_\_\_\_\_ lei, care se cuvine autorității publice locale ce efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;

Art.3.3. Prețul final de vânzare este de \_\_\_\_\_ și este compus din prețul de vânzare a locuinței de \_\_\_\_\_, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent de \_\_\_\_\_.

Art.3.4. Prețul final de vânzare al locuinței ANL, se achită astfel:

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

Art.3.5. Plata prețului de vânzare se efectuează în numerar, la casieria Primăriei Municipiului Zalău sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Zalău, CUI \_\_\_\_\_, cod iban nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Zalău.

Art.3.6. Dovada achitării prețului de vânzare a locuinței ANL se face cu chitanță, pentru plata prețului în numerar, respectiv cu ordin de plată, pentru plata prețului prin virament bancar în contul vânzătorului.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

Art. 4.1. Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la Cap. II din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare.

Art.4.3. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, drepturile reale imobiliare, asupra imobilului identificat la Cap.II din contract.

Art.4.4. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Art.4.5. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.6. Prin excepție de la prevederile Art. 4.5., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau după caz statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

#### **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

##### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

Art.5.1. La data autentificării contractului de vânzare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la Cap. II și

respectiv dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform Cap. IV din prezentul contract.

Art.5.2. Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Art.5.3. Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, alin.1, alin.2 lit. b,c, c<sup>1</sup> și lit. g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea contractului autentificat în evidențele de carte funciară.

Art.5.4. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.5. De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.6. Cumpărătorul se obligă ca la data autentificării contractului de vânzare să depună documentele necesare reconfirmării condițiilor de eligibilitate prevăzute de lege.

Art.5.7. Cumpărătorul 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 imobilul cumpărat, de către administrația publică locală, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

## **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

Art.5.8. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

Art.5.9. Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate



formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului a dreptului de suprafață asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la Cap. II din contract, pe durata de 99 ani.

## **VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI**

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la art. 3.1. nu intră în contul vânzătorului la data autentificării contractului de vânzare, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.3. Totodată, prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care se constată că, la momentul autentificării contractului de vânzare cumpărătorul nu îndeplinește condițiile stabilite la art. 10, alin.2, lit. b,c, c<sup>1</sup> și lit. g din Legea nr. 152/1998, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.4. Rezoluțiunea de plin drept, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului și fără restituirea comisionului prevăzut la art. 3.2. din contract.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

Art. 7.1. (1) În accepțiunea părților contractante, orice ” notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

## VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 8. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabil în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## IX. LITIGII

Art. 9. Neînțelegerile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOR,**

Statul Român

prin Municipiul Zalău

prin primar

Ionel Ciunt

**CONTRACT DE VÂNZARE****(cu plata în rate lunare)**

NR. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Art. 1. Statul Român în calitate de proprietar, prin Municipiul Zalău în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Zalău, strada Piața Iuliu Maniu nr. 3, județ Sălaj, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, identificat cu BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

Având în vedere prevederile art.10 alin.(2^2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și ale art.19^2 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, aprobată prin HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. \_\_\_\_\_, situat în Zalău, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, județul Sălaj, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_ Zalău, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_, cu suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, cu cotele părți comune aferente.

Art.2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

- dreptul de proprietate asupra cotei indivize din părțile de folosință comună ale blocului înscrise în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;
- dreptul de suprafață pe o perioadă de 99 ani asupra cotei părți de teren de \_\_\_\_\_, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_ Zalău, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Art.2.4. Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Cap.II art. 2.1 este de \_\_\_\_\_, calculată conform fișei de calcul, fiind stabilită de către autoritatea publică locală și reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu amortizarea, apoi actualizată cu rata inflației și ponderată cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. În conformitate cu prevederile art. 10 alin.(2) lit.e) din Legea nr. 152/1998, în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor.

Art.3.2. Prețul de vânzare a locuinței ANL este de \_\_\_\_\_ lei, stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 și ale H.G. nr. 962/2001, precum și a Regulamentului de vânzare a locuinței ANL aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ și cuprinde:

- a) Valoarea de vânzare a locuinței ANL, în sumă de \_\_\_\_\_ lei;
- b) Comisionul vânzătorului în procent de 1% din valoarea de vânzare, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, care se cuvine autorității publice locale ce efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;

Art.3.3. Prețul final de vânzare este de \_\_\_\_\_ și este compus din prețul de vânzare a locuinței de \_\_\_\_\_, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent de \_\_\_\_\_.

Art.3.4. Prețul final de vânzare al locuinței ANL se achită astfel:

- a) comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, avansul de minim 15% din valoarea stabilită la Art.3.1. din contract, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, precum și valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent, în sumă de \_\_\_\_\_ lei, vor fi achitate la data autentificării contractului;
- b) diferența de rămasă de achitat, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, în rate lunare egale, care se vor eşalona pe o perioadă de \_\_\_\_ ani, se va achita conform graficului de plăți, parte integrantă din prezentul contract.

Art.3.5. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii

Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.6. Ratele lunare se achită până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la caseria instituției sau prin virament bancar în contul Municipiului Zalău , CUI \_\_\_\_\_, cod IBAN \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Zalău.

Art.3.7. Dovada achitării avansului și a comisionului se face cu chitanță, pentru plata prețului în numerar, respectiv cu ordin de plată, pentru plata prețului prin virament bancar în contul vânzătorului.

Art.3.8. (1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Cap.III din prezentul contract.

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

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

Art.3.9. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

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

(3) În situația în care cumpărătorul nu înțelege să-și exercite dreptul de a solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni, vânzătorul va notifica cumpărătorul în caz de neplată a ratelor lunare aferente unei perioade de 2 luni consecutive, să procedeze la îndeplinirea obligațiilor de plată. Neplata ratelor lunare pe o perioadă de 3 luni consecutive, dă dreptul vânzătorului de a invoca rezoluțiunea contractului, fără somație, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

Art. 4.1. Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la Cap. II din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de vânzător în acest sens.

Art.4.3. Locuința ANL rămâne în administrarea Consiliul Local al Municipiului Zalău, până la data achitării integrale a prețului de vânzare a locuinței, conform Cap.III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 din Codul Civil.

Art.4.4. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.5. Prin excepție de la prevederile Art. 4.4., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau după caz statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

Art.4.6. Interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, inclusiv excepția de aplicare a acesteia prevăzută la Art.4.5. din contract, operează după achitarea integrală a prețului de vânzare a locuinței ANL și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumpărătorului.

#### **V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI**

##### **A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

Art.5.1. La data autentificării contractului de vânzare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la Cap. II și respectiv dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL.

Art.5.2. Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Art.5.3. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.4. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Art.5.5. De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.6. Cumpărătorul 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 imobilul cumpărat, de către administrația publică locală, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

## **B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

Art.5.7. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

Art.5.8. Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară a contractului de vânzare, precum și notarea interdicției de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii locuinței. De asemenea,

vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de suprafață asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la Cap. II, pe durata de 99 ani, conform Art.5.3. din contract și a interdicției prevăzută la Art.4.4. din prezentul contract.

## **VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI**

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 10 din Legea 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Neplata ratelor lunare pe o perioadă de 3 luni consecutive, precum și neîndeplinirea oricărei obligații contractuale, dă dreptul vânzătorului de a invoca rezoluțiunea contractului, fără somație, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

Art.6.3. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la Cap.III din prezentul contract, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința în termen de 30 zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

Art.6.4. În cazul rezilierii de drept a contractului, pentru neachitarea primei rate ulterior expirării perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmând regimul prevăzut la art.10, alin.3 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situației anterioare de carte funciară revin în totalitate cumpărătorului.

Art.6.5. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.5.5 vor rămâne câștigate locuinței, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței, fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art.1346 din Noul Cod Civil.



## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

Art. 7.1. (1) În accepțiunea părților contractante, orice ” notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

Art. 8. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **IX. LITIGII**

Art. 9. Neînțelegerile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor rezoluna pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

Responsabilitatea urmăririi derulării contractului revine Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

VÂNZĂTOR,  
Statul Român  
prin Municipiul Zalău  
prin primar  
Ionel Ciunt

CUMPĂRĂTOR,

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII  
LOCUINȚELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII

1. Cerere tip ( se obține de la Direcția Patrimoniu);
2. C.I. soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei menționați în contract – original + fotocopii;
3. Certificat de naștere pentru copii minori menționați în contract – fotocopii;
4. Certificat de căsătorie/ hotărâre definitivă de divorț (după caz)- fotocopie;
5. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare/ declarație notarială care să conțină veniturile nete realizate în ultimele 12 luni ( anterioare lunii în care se depune cererea de cumpărare ) pentru soț, soție și ceilalți membri ai familiei care realizează venituri, menționați în contract;
6. Declarație notarială pentru soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținere, menționate în contract, din care să rezulte :
  - starea civilă;
  - că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă minimală/persoană de 37 m<sup>2</sup>;
  - că nu dețin un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
  - că nu au mai beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
  - că veniturile comunicate prin adeverința de venit sunt unicele venituri realizate.
7. Cererea de finanțare aprobată de instituția financiară care acordă creditul pentru cumpărarea locuinței ( pentru cei care optează pentru achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate );
8. Dovada eliberată de administratorul imobilului că beneficiarii sunt la zi cu plata cotelor de întreținere;

Anexa 1 la HCL Nr. 23

din 15.01.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

*Anna Bianca Ieraci*

Anexa nr. 4 la Regulament

**CERERE  
PENTRU CUMPARARE LOCUINȚĂ ANL - TINERET**

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat(ă)  
în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, legitimat(ă)  
cu \_\_\_\_\_, seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, în  
calitate de titular(ă) al(a) contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ ce are ca  
obiect locuința de la adresa \_\_\_\_\_, în  
conformitate cu prevederile Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale  
pentru Locuințe și ale HG nr.962/2001, prin prezenta solicit cumpărarea locuinței de  
la adresa mai sus menționată.

Menționez că optez pentru achiziționarea apartamentului sus menționat :

- ☐ Cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din sursele proprii ale beneficiarului;
- ☐ Cu achitarea integrală a prețului final, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului;
- ☐ În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Vă mulțumesc.

Telefon: \_\_\_\_\_

Data, \_\_\_\_\_

Semnătura, \_\_\_\_\_

Îmi exprim acceptul pentru colectarea și prelucrarea datelor mele personale precum: numele, prenumele, numele anterior, data și locul nașterii, sexul, adresa de domiciliu, număr de telefon, locul de muncă, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate precum și componența familiei de către Municipiul Zalău și transmiterea acestora către Agenția Națională pentru Locuințe.

Menționez că am luat la cunoștință de condițiile de prelucrare a datelor mele cu caracter personal prevăzute în prezenta cerere, conform Regulamentului nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor-RGDP).