

# REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL aflate pe raza Oraşului Corabia

## CAPITOLUL I – TERMENI ŞI EXPRESII

**ART. 1.** În înţelesul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următoarea semnificaţie:

1. **locuinţe ANL** – locuinţe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condiţiile Legii nr. 152/1998 – privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, care fac obiectul proprietăţii private a statului şi sunt administrate de autorităţile administraţiei publice locale ale unitatilor administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate;

2. **solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere şi/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea neîntreruptă minimum un an;

3. **amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.9, alin.2, lit. d din Legea nr. 152/1998 – privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei şi finanţelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcţiune a locuinţei ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG 962/ 2001;

4. **comision (C)** – venit la bugetul local al Oraşului Corabia, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei, în preţul de vânzare al acesteia;

5. **valoarea de înlocuire (Vi)** - Valoarea de vânzare a locuinţei reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafaţa construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condiţiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuinţelor puse în funcţiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuinţe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puţin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puţin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabileşte anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidenţă şi vânzare, unităţile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinţei, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei, în preţul final de vânzare al acesteia;

6. **valoarea de vânzare al locuinţei (Vv)**- valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafaţa construită efectivă, inclusiv cotele indivize (casa scării, spaţiu tehnic – centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării acesteia;

7. **preţul de vânzare al locuinţei (Pv)** - la valoarea de vânzare calculată conform pct. 6 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei;

8. **venitul familiei** - venitul mediu brut pe membru de familie la data vânzării obţinut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.

9. **preţul final de vânzare al imobilului** – preţul de vânzare al locuinţei calculate conform pct. 7;

10. **teren aferent locuinţelor ANL (St)** – suprafaţă – amprentă la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situaţie;

11. **valoare de inventar (Vmv)** – valoarea prevăzută în cadrul protocolului de predare primire încheiat între autoritățile administrație publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

## **CAPITOLUL II - DISPOZITII GENERALE**

**Art. 2** (1) Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Corabia.

(2) Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin 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;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicată;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 227/2007 – pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare.
- HG nr. 77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

## **CAPITOLUL II - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL**

**ART. 3** (1) Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, 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.

(3) Orașul Corabia are obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (2) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, se datorează către A.N.L., penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(4) Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicata, coroborat cu prevederile Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Vânzarea fiecărei locuințe va face obiectul unei hotărâri de Consiliul Local.

(6) Tranzacția menționată va face obiectul unui Contract de Vânzare – Cumpărare încheiat în formă autentică .

(7) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

a) 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 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

c) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

d) solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie, iar contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;

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

(8) Modelul cererii pentru cumpărarea locuinței se regăsește în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.

### **CAPITOLUL III VÂNZAREA LOCUINTELOR**

**ART. 4** (1) Prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare;

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către **SERVICIUL BUGET, FINANTE, CASIERIE, CONTABILITATE, TELECENTRU** din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Corabia și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care

urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

(3) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. (2), se ponderează cu un coeficient de **0,93** stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare.

(4) În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor alin.(3) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicata, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Orașului Corabia până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

(6) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula :

**Vvânzare a locuinței = (Vînlocuire/mp x Sconstruită efectivă – A)x 0,93 , unde Sconstruită efectivă = S construită a locuinței + Cotele părți uz comun și părți subsol A = Amortizarea**

**0,93 = coeficient de ponderare** stabilit prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare

(7) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzarea a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinandu-se după formula:

**$Pv = Vvânzare + Comision$**

(8) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art. 10 alin. (2), lit. a) din din Legea nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(9) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut în teza a doua a articolului nr. 4 alin. (1) plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (7) 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

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

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

(10) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art. 10 alin. (2), lit.a) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicata, cu modificările și completările ulterioare, 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 Consiliului Local al Orașului Corabia până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

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

d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se suspune hotararii Consiliului Local al Orașului Corabia, 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. În situația în care Consiliul Local al Orașului Corabia hotaraste suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Serviciul Impozite și Taxe Locale are 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.

e) 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 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) 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, care operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului

i) 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. 10 alin (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicata, cu modificările și completările ulterioare.

(11) 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 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.

#### **CAPITOLUL IV – DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENTĂ LOCUINTELOR ANL**

**ART. 6** (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii. Dobândirea folosinței cotei părți de teren aferente locuințelor ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare –cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în anexele nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (  $C_{PT}$  ) se determină după următoarea formulă:  $C_{PT} = S_T * S_{UL} / S_{UA}$  unde,

$S_T$  – suprafața totală teren;

$S_{UL}$  – suprafața utilă a locuinței;

$S_{UA}$  – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

(3) Transferul dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează în aceleași condiții și concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

## CAPITOLUL IV – DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

**ART. 7** (1) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează inițial în contul Orașului Corabia, apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, în Contul numit „Venituri din valorificarea unor bunuri ale statului”, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

(2) Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la art. 3 alin. (2) se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe. După reținerea comisionului prevăzut la alin. art. 4 alin. (7) sumele obținute se virează de către autoritățile Orașului Corabia către A.N.L., pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

(3) Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al Orașului Corabia.

(4) Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Orașului Corabia, precum și controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Orașului Corabia.

(5) Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare accesorii în quantum legal stabilit pentru creanțe bugetare.

(6) Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" Consiliile Locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

(7) Calculul prețului integral de vânzare pentru locuințele ANL va fi realizat de către compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Corabia, în condițiile art. 10 din Legea nr. 152 din 15 iulie 1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, iar actualizarea cărții funciare care stă la baza cumpărării locuinței, va fi suportată de către cumpărător.

(8) Orașul Corabia, prin Serviciul Impozite și Taxe Locale, va 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 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În colaborare cu Orașul Corabia, A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

(9) A.N.L. asigură monitorizarea și ține evidența terenurilor și a locuințelor construite pe acestea și transmise în administrarea Orașului Corabia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(10) Orașul Corabia are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

(11) Nerespectarea dispozițiilor articolului nr. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare, de către autoritățile administrației publice locale atrage răspunderea materială, disciplinară, civilă și penală, după caz, potrivit legii.

(12) În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale ale Orașului Corabia, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare .

(13) Contractele de închiriere, contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate

absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.

(14) 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 la art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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.

(15) 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;

(16) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare se înscrie sau se notează în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu 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 nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

(17) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

(18) Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Oraș Corabia, strada Cuza Vodă nr. 54. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției,

(19) Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

(20) Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament:

**1) Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de vânzare - cumpărare pentru locuița ANL ( cu plată integrală în numerar/virament bancar)**

**2) Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele ANL (cu plata în rate)**

**3) Anexa nr. 3 – cerere de cumpărare locuință ANL**

**4) Anexa nr. 4 – acte necesare cumpărării locuinței ANL**

**ANEXA NR. 1**  
**La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL**  
**CONTRACT CADRU DE VANZARE - CUMPARARE**  
Pentru locuinte ANL cu plata integrala în numerar sau virament bancar

**I. Partile:**

Între subsemnatii:

**Orașul Corabia** cu sediul în Corabia, str. Cuza Vodă, NR. 54, județ Olt,  
CUI 4716810, reprezentat prin Primar \_\_\_\_\_ și Director economic \_\_\_\_\_, în calitate de vânzator ,  
și

\_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ identificați prin CNP \_\_\_\_\_  
CI \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Corabia \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător ( cumpărători ), au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței

ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr.\_\_\_\_, situat în orașul Corabia, strada \_\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_, bloc ANL, scara\_\_\_\_, etaj\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ camera și

dependințe ( bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de \_\_\_\_\_ m.p. și o suprafață

utilă de \_\_\_\_\_ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ a localității Corabia, având număr

cadastral \_\_\_\_\_, împreună cu cota parte de \_\_\_\_\_ din spațiile de folosință comună care prin natura și

destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.



**Art.2. (1)** 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, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, în cote părți indivize.

**(2)** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

**Art.4.** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicata, 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;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicată;
- Ordinul nr. 5396/31.07.2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.
- Legea nr. 227/2007 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- H.G. nr. 77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.
- Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

### **III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art.5. (1)** Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_, fiind stabilit de \_\_\_\_\_, și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

**(2) Valoare de înlocuire este** valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

**(3)** În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care sau încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin a Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Art.6.** Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria Orașului Corabia.

### **IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ**

**Art.7. (1)** Plata integrală a prețului contractului instituie obligația cumpărătorului să achite integral prețul final de vânzare a locuinței ANL, în sumă de \_\_\_\_\_ lei, la data semnării prezentului contract.

**(2)** Plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua, în baza chitanței emise de vânzător, astfel:

- în numerar la casieria Orașului Corabia sau
- prin virament bancar, în contul vânzătorului, Orașul Corabia, CIF4716810 \_\_\_\_\_, cont IBAN nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Corabia.

**(3)** Prețul locuinței se plătește integral, la data încheierii contractului de vânzare, astfel:

- a) din surse proprii ale beneficiarului;
- b) din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

### **V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.8.** Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire

**Art.9. (1)** Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la

VĂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract, în cazul în care plata s-a făcut integral.

(2) Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1.

**Art.10.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

## **VI. GARANȚII**

**Art.11.** Vanzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art. 1707 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

**Art.12.** Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualelor vicii ascunse.

**Art.13.** La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă **de 5 ani** de la data transferului dreptului de proprietate.

**Art.14. (1)** În cazul în care plata prețului prevăzut la art.7 alin.(1), alin. (3) lit.a) și b) se efectuează prin virament bancar, la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietățile imobiliare identificate la art.1 și art.2 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului, instituindu-se asupra acestora o ipotecă legală în conformitate cu art. 2386, pct.1, cod civil pentru suma de \_\_\_\_\_ lei și interdicția de înstrăinare în CF a imobilului, în favoarea Statului Român, ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului în contul vânzătorului.

**(2)** În cazul în care, plata prețului prevăzut la art.7, alin. (3) lit. a) și lit. b), se efectuează prin virament bancar, iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 3 zile bancare, încasarea integrală a sumelor, cumpărătorul se obligă să confirme și să notifice vânzătorului, în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract:

a) returnarea/existența sumelor în contul personal

b) rezoluțiunea prezentului contract și restabilirea situației anterioare

**(3)** În situația prevăzută la art.14, alin. (2), cumpărătorul se obligă:

- să suporte costurile privind

\* radierea ipotecii de rangul I, pentru suma de \_\_\_\_\_ și interdicția de înstrăinare în CF nr. \_\_\_\_\_,

top \_\_\_\_\_ înscrisă în favoarea Statului Român

\* înscrierea dreptului de proprietate a Statului Român în CF \_\_\_\_\_

- să achite chirie pentru proprietatea imobiliară identificată la art.1 conform clauzelor Contractului de închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

## **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art.15. (1)** Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr.\_\_\_\_ din blocul\_\_\_\_situat în orașul \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_ camere și \_\_\_\_ dependințe cu o suprafață construită de\_\_\_\_, înscris în CF Corabia

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

### **OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 16.** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

**Art.17.** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.18.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 7 și art. 8 din prezentul contract.



**Art.19.** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.20.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.21.** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.22.** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## **VII INTERDICȚII**

**Art.23.** Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

## **VIII ALTE CLAUZE**



**Art.24.** Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitatului.

**Art.25.** Cumpărătorul și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

**Art.26.** Cumpărătorul 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, la data încheierii contractului.

**Art.27.** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător.

## **IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art.28.** Încheierea prezentului contract de vânzare -cumpărare, cu **încălcarea** dispozițiilor art.8 alin.(3) și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate.

**Art.29. (1)** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația în care suma plătită cu titlu de preț integral al contractului nu ajunge în contul vânzătorului în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract și nu îndeplinește condițiile prevăzute la art.14 alin. (2) din prezentul contract.

(2) Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la alin. (1) este NOTIFICAREA, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător, în termen de 3 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.

**Art.30 (1)** Rezoluțiunea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută la art.29 alin. (2), conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/ sau Orașului Corabia.

(2) Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman și/sau Orașului Corabia, revin în totalitate Cumpărătorului.

(3) Pentru recuperarea sumelor menționate la alin. (2), Vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare, conform O.G. nr.92/2003, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.



## **X FORȚA MAJORĂ**

**Art.31.** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, \_\_\_\_\_ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_

VÂNZĂTOR,  
Orașul Corabia,

PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,



**ANEXA NR. 2**  
**La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL**

**CONTRACT CADRU DE VANZARE - CUMPARARE**  
Pentru locuințe ANL cu plata în RATE

**I .Partile:**

Între subsemnatii:

**Orașul Corabia** cu sediul în Corabia, str. Cuza Vodă, nr.54, județ Olt, CUI 4716810, **reprezentat prin Primar** \_\_\_\_\_ **si Director economic** \_\_\_\_\_, **în calitate de vânzator** , și

\_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ identificați prin CNP \_\_\_\_\_ CI \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Corabia \_\_\_\_\_, în calitate de **cumpărător ( cumparatori )** , au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI :**

**Art.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței

ANL, proprietatea privată a Statului Român, formată din apartamentul nr.\_\_\_\_, situat în orașul Corabia, strada \_\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_, bloc ANL, scara\_\_\_\_, etaj\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ camera si

dependințe( bucătărie, baie, etc), având o suprafață construită de \_\_\_\_\_m.p. și o suprafață utilă

de \_\_\_\_\_ m.p., apartament înscris în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ , având număr cadastral \_\_\_\_\_,

împreună cu cota parte de \_\_\_\_\_ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află

în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

**Art.2. (1)** 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, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, în cotă părți indiviză.

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

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

**Art.4.** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile unităților economice sau bugete de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor

publice



- Ordinul nr. 5396/2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

- OG nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice,  
cu modificările și completările ulterioare

- HG nr.77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii,  
construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a  
măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale  
pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.

### **III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art.5. (1)** Prețul de vânzare al locuinței, descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_, fiind stabilit de \_\_\_\_\_,

și care reprezintă valoare de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv

cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data  
vânzării acesteia.

**(2) Valoare de înlocuire este** valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

**(3)** În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în

care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru/pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin a Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Art.6.** Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază unitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Primăria Orașului Corabia.

#### **IV MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A PREȚULUI VÂNZĂRII LOCUINȚELOR CU PLATA ÎN RATE**

**Art.7. (1)**În situația în care prețul locuinței se achită în rate lunare, avansul reprezintă minimum 15% din valoarea de vânzare.

**(2)** Avansul se încasează de către Primăria Orașului Corabia o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente se vor achita la casieria Serviciului de Impozite și Taxe Locale din cadrul primăriei.

**(3)** Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maxim 25 de ani.

**Art.8.** Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

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 publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății 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) cumpărătorul se obligă ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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;

- d) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,
- e) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. c), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri pentru ANL și urmând regimul prevăzut la alin. (3) art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- f) în cazul achiziționării locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acopera dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

## **V TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.9.** Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

**Art.10. (1)** Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege .

**(2)** Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1.

**Art.11.** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data întocmirii prezentului contract

## **VI GARANȚII**

**Art.12.** Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

**Art.13.** Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să remedieze de îndată, precum și eventuale vicii ascunse.

**Art.14.** La data plății ultimei rate contractuale cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilelor identificate la art.1 și art.2, pentru o perioadă **de 5 ani** de la data transferului dreptului de proprietate.

## **VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art.15. (1)** Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare cu plata ultimei rate a contractului de vânzare-cumpărare să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL- apartamentul nr.\_\_\_\_ din blocul\_\_\_\_situat în orașul Corabia, compus din \_\_\_\_ camere și \_\_\_\_ dependințe cu o suprafață construită de\_\_\_\_, înscris în CF Corabia.

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

## **B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 16.** Cumpărătorul se obligă să plătească în conformitate cu graficul de plată anexat, ratele lunare, până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, după aceea data se vor calcula majorări de întârziere, cele legale.

**Art.17.** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.18.** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

**Art.19.** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.20.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.21.** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.22.** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII INTERDICȚII

**Art.23.** Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI , în condițiile legii.

## VIII ALTE CLAUZE

**Art.24.** Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

**Art.25.** Cumpărătorul și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

**Art.26.** Cumpărătorul 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, la data încheierii contractului.

**Art.27.** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetic și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către cumpărător.



## IX REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.28.** Incheierea prezentului contract de vânzare -cumpărare, cu **încălcarea** dispozițiilor art.8 alin. (3)

și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu

modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

## X FORȚA MAJORĂ

**Art.29.** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, \_\_\_\_\_ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător, 3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_

VÂNZĂTOR,  
Orașul Corabia  
Primar

CUMPĂRĂTOR,



**ANEXA NR. 3 La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL**

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_ domiciliat(ă)

în orașul \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_,

scară \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ în calitate de titular al contractului de închiriere  
nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ valabil până la data

de \_\_\_\_\_, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru

tineri destinată închirierii (ANL), situată în orașul Corabia, strada \_\_\_\_\_, bloc  
\_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/camere.

Locuinta se va cumpara: cu plata integrală sau cu plata în rate prin primarie.

Telefon de contact \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

SEMNĂTURĂ \_\_\_\_\_

**DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI CORABIA**



## ANEXA NR. 4 La Regulamentul de Vânzare a locuințelor de tip ANL

### LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

Cererea de cumpărare TIP ( întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Registratura Primăriei Orașului Corabia, împreună cu următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele aditionale de prelungire pe anul în curs- copii xerox
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi- copie xerox
3. Adeverință de la compartimentul de specialitate din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi – în original
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor- în copie xerox
5. Certificate de naștere a copiilor minori- în copie xerox
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz – în copie xerox
7. In cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare- în copie xerox
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor

persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că :

- nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția

cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul brut realizat anterior lunii în care se

efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și

ceilalți membrii majori ai familiei, menționați în contract;

10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se

va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;

11. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;

12. Sau alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor

de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

**După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat în scris, pentru a i se comunica dacă**

**este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței.**



**ANEXA NR. 5**  
**PROCES-VERBAL DE PREDARE PRIMIRE**  
**La contractul de vanzare-cumparare Nr.**

JUDETUL OLT  
PRIMARIA ORAȘULUI CORABIA

**PROCES VERBAL**  
**DE PREDARE-PRIMIRE**

Încheiat astăzi, ....., cu ocazia primirii predării SPAȚIULUI DE LOCUINȚĂ situat în orașul Corabia, BL....., SC.....,AP.....,care face obiectul contractului de vanzare-cumparare nr. .... / .....

între:

Orașul Corabia, reprezentat prin \_\_\_\_\_, în calitate de **proprietar** (vanzator )  
și

....., in calitate de cumparator :

I. Locuința se compune din:

**1 cameră în suprafață de ..... mp;**

**1 cameră în suprafață de ..... mp;**

**1 baie în suprafață de ... mp ;**

**1 bucatarie în suprafață de.....mp;**

**1 hol în suprafață de ... mp;**

II. Suprafața locuibilă a locuinței este de: ..... **m.p.**

III.Garsoniera/Apartamentul cu dotarile aferente (toate noi) este compus/compusa din :

a) **camera de ..... mp**

parchet în suprafata de ..... mp închis pe contur cu plintă;

1 geam cu tâmplărie sistem termopan, cu/ fara usa acces balcon;

1 calorifer aluminiu cu instalație încălzire în stare de functionare;

1 aplică;

1 întrerupator;

\_\_\_\_\_ prize;

pereti, tavan zugraviți cu vopsea lavabila;

instalatie electrica în stare de funcționare;

1 usa tâmplărie lemn ;

b) **camera de ..... mp**

parchet in suprafata de ..... mp inchis pe contur cu plintă;



1 geam cu tamplarie lemn si sistem termopan, cu/ fara usa acces balcon;  
1 calorifer aluminiu cu instalatie incalzire in stare de functionare;  
1 aplica;  
1 intrerupator;  
\_\_\_\_\_ prize;

pereti, tavan zugraviti cu vopsea lavabila;  
instalatie electrica in stare de functionare;

1 usa tamplarie lemn ;

**c) baie in suprafata de \_\_\_ mp**

gresie in suprafata de \_\_\_ inchisa pe contur cu plinta de \_\_\_ inaltime;  
faianta in suprafata de \_\_\_ mp;

1 geam cu tamplarie sistem termopan;  
1 calorifer aluminiu cu instalatie incalzire in stare de functionare;  
1 corp iluminat;  
1 sifon pardoseala;  
1 suport sapun;  
1 suport prosop;  
1 suport hartie igienica;  
1 vas WC cu capac si rezervor apa in stare de functionare;  
1 oglinda;  
1 etajera;

1 chiuveta ceramica cu baterie apa rece/calda in stare de functionare;

1 cada de baie de \_\_\_ ;

1 baterie cu dus apa rece/calda in stare de functionare;

pereti, tavan zugraviti cu vopsea lavabila;  
instalatie electrica in stare de functionare;

instalatie apa rece/calda si canalizare in stare de functionare;

1 usa tamplarie lemn;

**d) bucatarie in suprafata de \_\_\_ mp**

gresie in suprafata de \_\_\_ mp inchisa pe contur cu plinta de \_\_\_ cm inaltime;  
faianta in suprafata de \_\_\_ mp;

1 geam cu tamplarie sistem termopan;  
1 calorifer aluminiu cu instalatie incalzire in stare de functionare;  
1 corp iluminat;  
1 chiuveta din inox cu baterie apa rece/calda in stare de functionare;  
2 prize;

pereti, tavan zugraviti cu vopsea lavabila;  
instalatie electrica in stare de functionare;

instalatie apa rece/calda si canalizare in stare de functionare;

instalatie de alimentare cu gaze naturale in stare de functionare;

1 usa tamplarie lemn.

**e) hol in suprafata de \_\_\_ mp**

gresie in suprafata de \_\_\_ mp inchisa pe contur cu plinta de \_\_\_ cm inaltime;

1 ușă acces apartament din tâmplărie lemn, cu intrerupator sonerie;  
1 bloc sigurante electrice în stare de funcționare;  
3 intrerupătoare;  
1 priză;  
1 priză telefon;  
1 corp iluminat.

**Prezentul proces verbal face parte integrantă din contractul de vânzare-cumparare nr. .... /  
....., încheiat în ... exemplare câte unul pentru fiecare parte contractantă.**

***VÂNZĂTOR,***

***CUMPARATOR,***

**Întocmit  
Administrator Public  
Ing. Daniel Albu**