ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agentia Națională pentru Locuințe situate pe raza Orașul Bușteni

Consiliul Local al orasului Busteni, judetul Prahova;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare nr.15448/16.10.2025, al Primarului oras Busteni;

Raportul de specialitate nr.15451/16.10.2025,intocmit de Comp.Spatiu Locativ si Comp.Juridic;

Avizele de specialiate ale: **Comisiei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In baza dispozitiilor:

- art.4 alin.(8) si (9) coroborat cu alin.(3) lit.a), art.6 alin.(1) lit.c), art.7 alin.(1) si (2), art.10 si 11 din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.19^2 din anexa la H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cumodificarile si completarile ulterioare;
- Legea 318/2022 de modificare a Legii 152/1998 privind infiinarea Agentiei Natinale pentru Locuinte;
- H.G.81/2023 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in alicare a prevederilor Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin H.G. 962/2001;

In temeiul disp.art.129 alin.(2) lit.d), alin.(7) lit.q), art.139 alin.(1), alin.(3), art.196 alin.(1) lit.a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art.1.- Se ***aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agentia Națională pentru Locuințe situate pe raza Orașul Bușteni.***

Art.2.- Pe data emiterii prezentei HCL nr.175/31.10.2022 și HCL nr.67/27.07.2023 își încetează valabilitatea.

Art.3.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de de primar prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei oras Busteni,,iar Comp.Administratiei publuice locale o va difuza :

- Institutiei Prefectului Judet Prahova;
- Primarului Oras Busteni;
- Comp.Spatiu Locativ;
- Serviciului Economic;
- Comp.Juridic;

si o va publica pe site-ul oficial al institutiei.

JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL ORAȘ BUȘTENI ROMÂNIA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Molnar Arpii Cirpian

[redacted]

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Negutescu Liliana

[redacted]

Bușteni, 30.10.2025_
Nr. 70

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bușteni nr. ...../.....

REGULAMENTUL DE VÂNZARE

A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PENTRU TINERI PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE AFLATE PE RAZA ORAȘULUI BUȘTENI

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE.

Art.1. Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor, a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Bușteni.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip –A.N.L. o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României 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. 114/1996 – Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului Romaniei nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordonanța de urgență nr. 55 din 24 iunie 2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

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

1) **Locuințe pentru tineri, destinate închirierii**, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
2) **Solicitant** - persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoană în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii;
3) **Amortizarea (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu completările ulterioare și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin (13) din Legea 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4) **Locuințe pentru tineri construite prin A.N.L. aflate în proprietatea privată a statului:**
   a. Str.Aleea Parcului, nr 3A - 24 unități locative;
   b. Str. Nestor Ureche, nr.60 – 18 unități locative;
5) **Comision (C)** - venit la bugetul local al Orașului Bușteni, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.
6) **Data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L.**: în vederea calculării amortizării este data procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (art. 14 lit. b dinHotarârea 909/1997 pentru aprobarea

Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale şi necorporale);

7) **Valoarea de investiţie a imobilului (V_{ii})** – se comunică de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală, la care se adaugă valoarea investită de autoritatea publică locală, dacă este cazul;
8) **Suprafaţa construită desfăşurată a imobilului (Scdi),** suprafaţa construită desfăşurată a imobilului se determină de către U.A.T. în baza măsurătorilor cadastrale;
9) **Suprafaţa construită desfăşurată a locuinţei (Scdl),** suprafaţa construită desfăşurată a locuinţei, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuinţe, calculată de către autoritatea publică locală;
10) **Valoarea de investiţie a locuinţei (V_{il})** –raportul dintre valoarea de investiţie a imobilului (V_{ii}) şi suprafaţa construită desfăşurată a imobilului (Scdi), multiplicat cu suprafaţa construită a locuinţei(S_{cdl});
11) **Venitul familiei** - *la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, realizat în ultimile 12 luni, să nu depăşească cu 100% salariul mediu net pe economie* (art. 10 alin. 2 lit. g) din Legea nr. 152/1998); la data vânzării, dacă venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 80%, dar nu mai mult de 100%, pentru plata ratelor în maximum 15 ani (art. 19^2 alin. 11 lit. a) din H.G. nr. 962/2001 - Norme); la data vânzării, dacă venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 50%, dar nu mai mult de 80%, pentru plata ratelor în maximum 20 ani (art. 19^2 alin. 11 lit. b) din H.G. nr. 962/2001 - Norme); la data vânzării, dacă venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, nu depăşeşte cu 50% pentru plata ratelor în maximum 25 ani (art. 19^2 alin. 11 lit. c) din H.G. nr. 962/2001 - Norme);
12) **Familia** - este compusă din soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea soţului/soţiei, dacă persoanele aflate în întreţinere nu realizează venituri, conform dispoziţiilor art.8, alin. (1^2) din Legea nr. 152/1998;
13) **Suma rezultată din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei (v_{ilr})** – calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile publice locale şi virată către A.N.L.;
14) **Rata inflaţiei (R_i)** – Indicele total al preţurilor de consum comunicat de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei (data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei);
15) **Valoarea finală de vânzare a locuinţei (Vvl)** – reprezintă valoarea de investiţie a construcţiei, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale şi virată către A.N.L., actualizată cu rata inflaţiei, comunicată de către Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune a locuinţei şi data vânzării acesteia;
16) **Coeficient de ponderare (Cp)** - determinat în funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările şi completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit.d^1 din Legea nr. 152/1998;
17) **Termen soluţionare cerere cumpărare locuinţă** - maximum 90 de zile de la data la care locuinţele îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalităţi de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, şi care se aplică la valoarea de investiţie a locuinţei, înregistrată în contabilitatea autorităţilor publice locale şi pentru care s-a depus solicitarea de achiziţionare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
18) **Preţul final de vânzare al locuinţei** - este compus din valoarea de vânzare a locuinţei (Vvl) la care se adaugă comisionul de 1%.

CAPITOLUL II. PROCEDURA DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.4. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.5. Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Art.6. Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Art.7. Locuințele situate în orașul Bușteni, construite prin A.N.L. se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

Art.8. Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. va face obiectul unui Contract de vânzare cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.9. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, situate în orașul Bușteni se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia — soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv case de vacanță, cu excepția cotelor-parți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină 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. La data încheierii contractului de vânzare cumpărare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
- la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie, al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimile 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.
- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

Art.10. Dosarul de vânzare trebuie să cuprindă următoarele documente:

- cererea de cumpărare a solicitantului (titularul contractului de închiriere);
- contractul de închiriere în vigoare la data instrumentării dosarului de vânzare/data vânzării;
- HCL privind repartizarea spațiului de locuit ce face obiectul cumpărării;
- HCL privind trecerea unor imobile din domeniul public în domeniul privat al orașului Bușteni, dacă e cazul (centrala termică, dacă e cazul);
- protocol predare-primire imobil încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și Orașul Bușteni;
- adresa comunicare contravaloare recuperare investitie, calculata la zi, în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de către Orașul Bușteni și virată catre A.N.L. (tabel centralizat pe an/luna);
- certificat de performanță energetică;
- foaia de avere cu suprafețele construite la cartea funciară colectivă din care face parte imobilul solicitat spre cumpărare;
- încheierile de intabulare ale imobilului cu planurile de amplasament si delimitare (pe tot imobilul, pe etaje si pe apartamentul care face obiectul cererii solicitantului-releveu);
- valoarea centralei termice (lei), după caz.

Art.11. Serviciul Contabilitate verifică întreaga documentație transmisă de către Compartimentul Spațiu Locativ și întocmește fișa tehnică și de calcul a prețului de vânzare pentru locuințele construite în regim A.N.L., ce va cuprinde și valoarea cotei părți din centrala termică, dacă este cazul.
Ulterior, se va transmite prin adresă, de către Compartimentul Spațiu Locativ titularului contractului de închiriere, prețul de vânzare, la care, în cazul plăților în rate se adaugă dobânda+tva-ul aferent, iar acesta își va exprima prin adresă intenția fermă de cumpărare.
În termen de 90 de zile de la data la care cererea de cumpărare îndeplinește condițiile prevăzute de către lege, se va încheia, în formă autentică, contractul de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL III. VÂNZAREA LOCUINȚELOR.

Art.12. Prețul locuinței se poate achita:
a.integral, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, 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 (art.10, alin.2, lit.a), teza I din Legea nr. 152/1998, republicată)
b.în rate lunare egale până la data de 30 ale lunii în curs, inclusiv dobânda aferentă și TVA aferent), cu un avans, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al Orașului Bușteni, de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art.13. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, acestea cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.
Art.14. Rata dobânzii de referință a Bancii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe intreaga durată a contractului.

Art.15. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art. 16. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vanzare cumpărare 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;

b) 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.

c) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vanzare cumparare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întarziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În cazul rezilierii, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul juridic prevăzut de dispozițiile art. 10 alin.(3) din Legea nr. 152/1998.

Art.17.În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta 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 vanzare cumparare cu plata în rate.

Art.18. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul d evânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. În această situație, titularul contractului este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată. De asemenea, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

Art.19.În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

Art.20. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei de rambursat;
- reducerea ratei lunare și menținerea perioadei de rambursat;

Art.21. Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

- rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă de rambursat;
- rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă de rambursat;

Art.22. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vanzare cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

Art.23. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al Orașului Bușteni de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în forma autentificată, iar ratele lunare egale se pot eșalona 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 putin 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 putin 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.24. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind esalonată în rate lunare egale pentru intreaga perioadă a contractului.

Art.25. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform legislației în vigoare și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale. Elemente de calcul:

a. Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea public locală;

b. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectiv a fiecărei locuințe, inclusive cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdl});

c. Se determină amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin (13) din Legea 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

d. Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}):

$$V_{il} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$$

e. Se determină valoarea de investiție (V_{ild}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau central și virate către A.N.L., și amortizarea (A):

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$$

f. Se stabilește rata inflației (R_i)*, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total:

*Notă: În sensul Normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei „rata inflației (R_i), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței", „data vânzării locuinței" este considerată data depunerii cererii de achizitionare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

g. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației:

$$V_1 = V_{ild} \times R_i/100$$

h. Valoarea rezultată la punctul g, V_1, se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d^1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

Art.26. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliului local până la vânzarea a jumatate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Art.27. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu **plata integrală prin virament bancar**, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art.28. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu **plata în rate, plătibilă în sume egale**, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art. 29. În contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriașii care au cumpărat după minimum 1 an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii, pe o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani de la data dobândirii acesteia. Interdicția operează după achitarea integrală a valorii d evânzare și efectuarea transferului dreptului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art.30. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii Cadastrului și Publicitătii Imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Art.31. Contractele de vânzare cumpărare, 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. 32. Contractul de vânzare-cumpărare va fi perfectat în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Local al Orașului Bușteni, prin care se aprobă vânzarea și prețul imobilului. Contractul de vânzare-cumpărare va fi semnat de către primar sau de persoana desemnată prin dispoziție a primarului.

Art.33. Cumpărătorul preia toate obligațiile aferente posesiei locuinței în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare și își asumă răspunderea pentru toate obligațiile viitoare ce decurg din calitatea de posesor al acestuia.

Art.34. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea construcției de locuințe pentru tineri. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la bugetul local al Orașului Bușteni.

CAPITOLUL IV. DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE.

Art.35. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998.

Art.36. În cazul în care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare a locuințelor de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere din cauza faptului că nu îndeplinesc cerințele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care nu fac obiectul unor contracte de închiriere, se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.37. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legatură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris ce trebuie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Orașului Bușteni. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire sau numărul de înregistrare.

Art.38. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.39. Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE PENTRU LOCUINȚE ANL CU PLATA INTEGRALĂ

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI :

Între subsemnații:

ORAȘUL BUȘTENI prin Consiliul Local al Orașului Bușteni cu sediul in Orașul Bușteni, B-dul Libertății, nr. 91, jud. Prahova, cod fiscal 2845729, reprezentată legal prin Primar ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., CNP ....., prin mandatar ....., CNP ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., în calitate de ....., în calitate de **vânzător**,

si

Domnul(a) ....., CNP ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., căsătorit(a) cu ....., CNP ....., sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de **cumpărător**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1.174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bușteni nr. ..... privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza orașului Bușteni, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bușteni nr. ..... privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în orașul Bușteni;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată in ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., proprietatea privata a Statului Român, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafață construită de ..... mp și suprafață utilă de ..... mp, transmițându-se și cota de ___ %, respectiv ___ mp, din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificata cu numărul cadastral ..... si înscrisa in Cartea Funciara nr. .....

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

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

Blocul din care face parte locuința a fost edificat de vânzător prin AgentiaNationala pentru Locuinte (ANL), în conformitate cu prevederile Legii 152/1998, republicata, cu modificările și completările ulterioare. Locuința are regimul juridic prevăzut de această lege, fiind în proprietatea privată a Statului și în administrarea Consiliului Local al orașului Bușteni.

Blocul din care face parte locuința a fost dobândit prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. ..... si nr. ..... eliberate de Primăria oraș Bușteni și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. ....., apartamentul fiind determinat ca unitate locativa de sine stătătoare în urma încheierii actului de apartamentare autentificat sub nr. ..... de Notar Public ..... cu sediul biroului în oraș .....

Terenul aferent blocului din care face parte locuința este proprietatea Orașului Bușteni și face parte din domeniul privat al acestei unități administrativ teritoriale, conform Hotărârilor Consiliului Local al orașului Bușteni nr. .....

III. PREȚUL, MODALITĂȚI ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3. Prețul de vânzare al **locuinței ANL**, descrisa la art.1. este de ..... lei și este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Prețul de vânzare al locuinței ANL, în suma de **.....**, a fost achitat integral, din surse proprii ale cumpărătorului, prin virament bancar, în contul vânzătorului, , IBAN ....., CIF ....., deschis la Trezoreria Prahova, conform O.P. nr. .....

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.5. (1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la vânzător la cumpărător, la data încheierii 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. 6. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorilor, cu obligația acestora de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

V. GARANŢII

Art.7. Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.8. 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. 9. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____, eliberat de Primăria orașului Bușteni, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din adeverință nr. _____ /_____ eliberată de Compartimentul Spațiul Locativ din Primăria orașului Bușteni, iar cumpărătorii se obligă să preia debitele aferente la furnizorii de utilități (apa, canal, gaze naturale, energie electrica, etc.)

Art. 10. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 11. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. _____ din data de _____, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 12. Pentru aceasta locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. _____ din data de _____, certificat întocmit de inginer auditor energetic _____, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____.

Art. 13. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

Art.14. (1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare - cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în Cartea Funciară a localității imobilului situat în ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., proprietatea privată a Statului Român, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafață construită de ..... mp și suprafață utilă de ..... mp, transmițându-se și cota de ___ %, respectiv ___ mp, din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificat cu numărul cadastral ..... si înscris in Cartea Funciara nr. .....

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

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.18. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

VII. ALTE CLAUZE

Art. 19. Prețul locuinței s-a achitat integral, din sursele proprii ale cumpărătorului, in modul arătat.

VIII. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.20. Încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.21. Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.22. Noi, părțile declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles si acceptăm efectele acestuia și solicităm încheierea lui.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător și un exemplar pentru Cartea Funciară.

VÂNZĂTOR,
ORAȘUL BUȘTENI
Prin mandatar,
.....

CUMPĂRĂTOR,

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE PENTRU LOCUINȚE ANL CU PLATA ÎN RATE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI :

Între subsemnații:

ORAȘUL BUȘTENI prin Consiliul Local al Orașului Bușteni cu sediul in Orașul Bușteni, B-dul Libertății, nr. 91, jud. Prahova, cod fiscal 2845729, reprezentată legal prin Primar ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., CNP ....., prin mandatar ....., CNP ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., în calitate de ....., în calitate de **vânzător**,

si

Domnul(a) ....., CNP ....., cetățean român, domiciliat în oraș Bușteni, str. ....., nr....., jud. Prahova, identificat cu CI seria ..... nr. ....., eliberată de ..... la data de ....., cu valabilitate până la data de ....., căsătorit(a) cu ....., CNP ....., sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de **cumpărător**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1.174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bușteni nr. ..... privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza orașului Bușteni, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bușteni nr. ..... privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în orașul Bușteni;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată in ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., proprietatea privată a Statului Român, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafață

construită de ..... mp şi suprafaţă utilă de ..... mp, transmiţându-se şi cota de ___ %, respectiv ___ mp, din părţile comune de construcţii, instalaţii, precum şi asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalţi coproprietari, identificata cu numărul cadastral ..... si înscrisa in Cartea Funciara nr. .....

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei, titularul contractului dobândeşte dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferente acesteia, pe durata existenţei clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 2. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziţionează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare descrise la art.1.

Blocul a fost dobândit în baza Protocolului de predare primire a obiectivului de investiţii, strada ....., încheiat cu Agenţia Naţionala pentru Locuinţe. Apartamentul a rezultat in urma Actului de apartamentare autentificat sub nr..... de Notarul Public .....

III. PREŢUL, MODALITĂŢI ŞI CONDIŢII DE PLATĂ

Art. 3. Preţul de vânzare al locuinţei ANL, descrisa la art.1. este de ..... **lei** şi este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 4. Preţul de vânzare al locuinţei ANL, descrisă la art. 1, se achită, cu respectarea prevederilor art. 19^2 din H.G. nr.962/2001 astfel :

a. Suma de ..... **lei** reprezentând avansul si comisionul de 1%, a fost achitată în data de ....., prin virament bancar în contul UAT Buşteni, IBAN ....., CIF .....;
b. Restul preţului contractului, în sumă de ..... **lei,** plus dobânda în sumă de ..... **lei,** stabilită conform Hotărârii Consiliului Local, respectiv suma totală de ..... **lei,** se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de maximum ..... ani.

Art. 5. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare si rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 6. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul UAT Buşteni _____, sau la casieria Serviciului Public Finanţe Locale, conform graficului anexă la prezentul contract.

Art. 7. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al UAT Buşteni. Dacă scadenţa plăţii coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul UAT Buşteni, în ziua lucrătoare care precedă respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 8. În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputaţia plăţii se va face mai întâi asupra ratelor restante si apoi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor.

Art. 9. Dovada achitării avansului si a comisionului prevăzut în prezentul contract o constituie documentele de plată.

Art.10. Plata în rate a preţului contractului are următoarele efecte:

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

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân in proprietatea statului si în administrarea UAT Buşteni;

c) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat se transfera de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de UAT Bușteni în acest sens.

(2) Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților si exigențelor cumpărătoului. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare – primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.12. De la data prezentului contract de vânzare – cumpărare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile si obligațiile cumpărătorului

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. ..... eliberat de OCPI – Prahova si înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul si în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Pentru bunul imobil ce face obiectul prezentului act, taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, situație confirmată prin Certificatul de atestare fiscală nr. ....., eliberat de Primăria oraș Bușteni

Art. 14. În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de UAT oraș Bușteni, prin care se adevereşte plata integrala a prețului, precum si să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

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

Art. 15. (1) Cumpărătorul se obligă să achite prețul contractului la termenul si în condițiile stabilite in Cap. III din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență si până la data stingerii efective a 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, urmând ca valoarea rămasă de achitat sa fie recalculata corespunzător.

(4)În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor ramase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
- reducerea ratei lunare și menținerea perioadei;

(5) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

- rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă ;
- rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

Art. 16. (1) Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către UAT Bușteni în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

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

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

(4)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.

Art. 17. De la data contractului de vânzare – cumpărare, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate si fără nicio plată din partea vânzătorului locuinței.

Cumpărătorii vor încheia contractul de asigurare al locuinței împotriva cutremurelor, a alunecărilor de teren si a inundațiilor si vor plăti primele de asigurare obligatorii.

2. Drepturile si obligațiile vânzătorului

Art. 18.Vânzătorul se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art.902 din Codul civil.

Art. 19. Vânzătorul garantează cumpărătorului împotriva evicțiunii, conform art. 1695 din Cod civil, referitor la dreptul de proprietate, că imobilul nu este grevat de sarcini si că nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane si nu face obiectul niciunui litigiu, asa cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru informare nr. _____/__._____ si nr. _____/__._____ eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sinaia.

Locuința figurează în evidențele fiscale ale Primăriei oraș Bușteni conform certificatului de atestare fiscală nr. ..... eliberat de Serviciul Public Finanțe Locale Bușteni.

Art. 20. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetica a locuinței din data de ....., certificat întocmit de auditor energetic ....., conform căruia locuința este clasificată în clasă energetică ..... si a fost pus, în original, la dispoziția cumpărătorului, astăzi, data încheierii contractului.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 21. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care se constată neîndeplinirea de către cumpărător la data încheierii contractului a condițiilor stabilite la art. 10 din Legea nr. 152 /1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Art. 22. Prezentul contract se desființează de plin drept – cumpărătorul fiind de drept în întârziere si fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care cumpărătorul, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.

Art. 23. În cazul desființării contractului, în condițiile art. 23 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, alin. (3) din Legea nr. 153 /1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

VII. NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRŢI

Art. 24. (1) În accepţiunea părţilor contractante orice notificare adresată de una 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 poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire si se consider primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal 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.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părţi în termen de 10 zile lucrătoare de la recepţionarea notificării.

VIII. FORŢA MAJORĂ

Art. 25. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariţia cazului de forţă majoră.

IX. LITIGII

Art. 26. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente, după caz.

X. DISPOZIŢII FINALE

Art.27. Părţile contractante se obligă reciproc, explicit şi în scris, să transmită toate obligaţiile şi drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art.28. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părţile se vor întâlni cât mai curând posibil si vor conveni cu bună credinţă asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului si care are un efect economic legal.

Părţile convin ca pentru orice modificare a prezentului contract (inclusiv cele privind graficul de plăţi) să se încheie un act adiţional în formă autentică.

Art.29. Subsemnatele părţi declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voinţa noastră, am înţeles si acceptăm efectele acestuia si solicitam încheierea lui.

Prezentul contract a fost redactat de părţi, azi, _____ în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător şi un exemplar pentru Cartea Funciară.

VÂNZĂTOR,
ORAŞUL BUŞTENI
Prin mandatar,

.....

CUMPĂRĂTOR,

ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

CERERE CUMPĂRARE LOCUINŢĂ

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap.____, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____, valabil până la data de _____ , vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri construită prin Agenția Națională pentru Locuințe situată în localitatea _____, Str. _____, Nr. _____, Bl._____, Sc. _____, Ap. ____, compusă din _____ camere.

Menționez că doresc să achit prețul locuinței:

☐ Integral, la încheierea contractului de vânzare – cumpărare;

☐ În rate, pe o perioada de _____de ani cu avans de 15% din valoarea de vânzare.

Telefon de contact:_____

Data ___/___/____ Semnătura _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI BUȘTENI

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚEI PENTRU TINERI CONSTRUITĂ PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE, SITUATĂ ÎN LOCALITATEA _____ STR. _____, NR. _____, BL._____, SC. _____, AP. ____,

1. Cerere tip de cumpărare a locuinței după modelul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul regulament;
2. Declarație autentificata la un notar public din care sa rezulte ca titularul contractului de închiriere si membrii familiei acestuia — soț/soție, copii si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia - nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv case de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utila de 37 mp, suprafața utila minimala/persoana, prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
3. Declarație autentificată la un notar public din care să rezulte că titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - 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.
4. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare/cupon pensie care să cuprindă veniturile nete realizate în ultimele 12 luni anterioare lunii în care se efectuează cererea de cumpărare pentru membri majori ai familiei menționați în contract.
5. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate eliberată de Administrația Finanțelor Publice;
6. Pentru persoanele care nu au înregistrat venituri se va prezenta declarație pe proprie răspundere autentificată la Notariat.
7. Certificat fiscal de la Serviciul Public Finanțe Locale pentru titularul contractului de închiriere si membrii familiei acestuia - soț/soție, copii si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia, menționați în contract;
8. Contractul de închiriere care să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării, însoțit de toate actele adiționale de prelungire a termenului.
9. Copie xerox după actul de naștere, certificat de căsătorie și actul de identitate - pentru soț, soție și membrii majori ai familiei.

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.