ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

privind ***modificarea si completarea HCL 175/31.102022 de aprobare a Regulamentului pentru vanzarea locuintelor pentru tineri tip ANL*** situate ***pe raza Orasul Busteni***

Consiliul Local al orasului Busteni, judetul Prahova;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare nr.11751/20.07.2023, al Primarului oras Busteni;

Raportul de specialitate nr.11752/20.07.2023,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; Agenţiei

Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 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 aproba ***modificarea si completarea HCL 175/31.102022 de aprobare a Regulamentului pentru vanzarea locuintelor pentru tineri tip ANL situate pe raza Orasul Busteni***

Art.2.- 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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA ORAȘ BUȘTENI CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Miclea Constantin

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
Negutescu Liliana

Bușteni, 27.07.2023
Nr.67

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL BUȘTENI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA nr.67/27.07.2023

REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L. SITUATE PE RAZA ORAȘULUI BUȘTENI

CAPITOLUL I
Termeni și expresii

În înțelesul prezentului regulament termenii șiexpresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Administratorii locuințelor- sunt prevazuți la art.8 alin.(2) din Legea 152/1998 –Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate înconformitate cu prevederile legale în materie învigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unitțăilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.

Coeficient de ponderare (Cp) - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului nțional – Secțiunea a IV a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10, alin (2), lit. d^1 din Legea nr. 152/1998. Încazul orașului Bușteni, coeficientul de ponderare valabilladataaprobăriiregulamentuluiestede0,85corespunzator rang III oraș.

Comision (C) – venit la bugetul local al orașului Bușteni, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă care este inclusă împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10, alin. (2), lit. d) din Legea nr. 152/1998);

Data punerii în funcțiune–data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unitaților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele tip ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Locuințe ANL- locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate *în* condițiile Legii 152/1998,republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființareaAgențieiNaționalepentruLocuințe,carefacobiectulproprietățiiprivate a statuluii sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale încareacesteasuntamplasate.

Valoarea de investiție a imobilului (Vii) - Valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin Protocolul de predare – primire a imobilului către autoritatea publică locală. Se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl);(art. 1 pct. 3 din Anexa nr. 23 H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998);

Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Scdl)- stabilită de autoritatea publică localăîn baza măsurătorilor cadastrale;

Suprafața construită desfășurată imobil (Scdi)- stabilităîn baza măsurătorilor cadastrale de către autoritatea publică locală;

Valoarea de investiție a locuinței (Vil)- se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului șisuprafața construită desfășurată a imobilului multiplicat cu suprafața construită a locuinței;

Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr) – suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către A.N.L, conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Valoarea de investiție diminuată (Vild) – Valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculată în funcție de durata normată de funcționare a

clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L.;
Rata inflației (Ri) - comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web: http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1<=ro. Data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998;
Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației (V1) – actualizarea cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată;
Valoarea de investiție ponderată (V2) - reprezintă valoarea de investiție actualizată cu rata inflației ponderată cu Cp prevazut la art.10 alin. (2) lit. d^1 din Legea nr. 152/1998, respectiv în cazul orașului Bușteni 0,85;
Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl) - prețul contractului este compus din valoarea de investiție ponderată, la care se adaugă comisionul de 1%, conform prevederilor din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998;
Venit mediu net pe membru de familie – veniul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale mernbrilor de familie raportat la numărul acestora;
Solicitant – persoana fizică titular al contractului de închiriere și/sau persoana fizică în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii (art 10 alin. 1 din Legea nr. 152/1998);
Familia – este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, conform art. 8 alin (1^2) din Legea nr. 152/1998.
Valoarea de vânzare a locuinței se calculează și se actualizează de către o comisie numită prin dispoziția ordonatorului de credite.
Comisia are obligația de a stabili prețul de vânzare a locuințelor și de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpararea acestora.

CAPITOLUL II

Dispoziții generale

Art. 2.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL aflate în proprietatea Orașului Bușteni și în administrarea Consiliului Local al orașului Bușteni.
Art. 2.2. Prezentului Regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 privind 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 Legii nr. 152/1998;
- Legea nr. 207/2015 – privind Codul de procedură fiscală, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471 / 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice,
- HGR 2139/2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe,
- O.U.G. 99 /2006, actualizată,privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Legea nr. 227/2007, actualizată, privind aprobarea O.U.G. 99 / 2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- H.G. 1058/2009 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;

- OUG 55/2021 privind modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- HG 1174/2021privind 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 22/2022 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr. 318/2023 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- HG nr. 81/2023 privind modificarea și completarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

CAPITOLUL III
Procedura de valorificare a locuințelor de tip 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.

Art. 3.2. Locuințele A.N.L. se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art. 3.3. (1) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționte la art. 3.2., după:

- expirarea a minimum 6 (șase) ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și fără interdicție de vânzare;

sau

- după minimum 1 (un) an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19^2, alin. (17) și alin. (17^1) din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001;

(2) La nivelul Orașului Bușteni vânzarea locuințelor se realizează de către UAT Bușteni în calitate de proprietar și administrator al locuințelor.

(3) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2 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 Iegii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(4) Cererea trebuie să fie însoțită de documentele prevazute în Anexa nr. 4 la prezentul regulament pentru a se face dovada îndeplinirii condițiilor obligatorii prevăzute la art. 10 alin. 2 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(5)Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare conform modelului cadru prevăzut în anexa nr.1, respectiv anexa nr. 2 la prezentul regulament.

(6) Cererile prevăzute Ia art. 3.3 alin. 3 din prezentul regulament se soluționează de către administratorii Iocuințelor în termen de 90 zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de Iege pentru a putea fi vândute. În caz contrar administratorii locuințelor datorează ANL penalități de întârziere calculate pentru fiecare luna în cuantum de 0,01% pe lună și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achizitionare, dar nu mai mult decât cuantumul sumei asupra căreia sunt

calculate.

Penalitățile se calculează pentru fiecare luna începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

Art. 3.4. Locuințele pentru tineri destinate închirierii repartizate în conditiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:

- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soț/soție, copiii/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casa 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;
- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia s soț/soție,copiii/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soț/soție, copii/sau alte persoane aflate în intreținerea 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 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 ultimele12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;

Art.3.5. 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;
- În rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, în conformitate cu prevederile art.19^2 alin. 11 din HG 962/2001.

Art. 3.6. (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate egale lunare prevazută la pct. 3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2) Rata dobânzii de referință a BNR este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

(3 Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 3.7. (1) În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la termenul scadent al obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere conform prevederilor art. 10 alin.(2^2) lit. c) din Legea nr. 152/1998.

(2) Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

- Suspendarea se dispune de autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de documente doveditoare privind diminuarea veniturilor;
- Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzator;
- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

- 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

(4) În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa ANL, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate.

(5) Titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate va informa vânzatorul despre cererea de suspendare și modul de soluționare a acesteia.

Art. 3.8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L.

Art. 3.9. (1) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, conform art. 10, alin.(2^2) lit. g) din Legea nr. 152/1998.

(2) 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 rambursare,

Sau

- Reducerea ratei lunare și menținerea perioadei de rambursare.

(3) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului șisuma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avan 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;

(3) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare 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. 3.10. (1) În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autentificată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

- în maximum 15 ani pentru cazul în care la data vânzării venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%,
- în maximum 20 ani pentru cazul în care la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%,
- în maximum 25 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.

(2) 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 eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 3.11. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia de vânzare a locuințelor de tip ANL, constituită în acest sens și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale

și virată către ANL conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, și actualizată cu rata inflației comunicată de către INS.

(3) Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(4) Valoarea de investiție a imobilului se comunică de către ANL prin protocolul de predare primire a imobilului către autoritatea publică locală.

(5) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente: Valoarea de investiție a locuinței: Vil=(Vii/scdi) x Scdl

Vil = valoarea de investiție a locuinței;

Vii = valoarea de investiție a imobilului comunicată de ANL prin protocolul de predare primire a imobilului catre autoritatea publica locală;

Scdi = suprafața construită desfașurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale;

Scdl = suprafața construită efectiva a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculată de autoritatea publică;

(6) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL.

Vild = Vil - Vilr

(7) Actualizarea cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată:

V1= Vild x Ri/100 + Vild

Vild-valoarea de investiție a locuinței diminuată

Ri-rata inflației comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței;

(8) V1 - se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut prevazut la art.10 alin. (2) lit. d^1 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în cazul orașului Bușteni 0,85, rezultând V2

V2=Vl*Cp

Art. 3.12. (1) Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată, actualizată cu rata inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% aferent Primăriei Orașului Bușteni, prin intermediul căreia se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență, vânzare și altele.

C= comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței;

C= V2x1%;

(2) Valoarea finală de vânzare a locuinței ANL (prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

Vvl=V2+C.

Art. 3.13 (1) Pentru stabilirea valorii finale de vânzare, acolo unde este cazul, se calculează cota procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construția locuințelor respective, potrivit prevederilor art. 2 alin.7 din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Pentru stabilirea cotei părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construcția locuințelor respective, acolo unde este cazul, la suma constituită din valoarea de vânzare calculată potrivit art. 19*2 alin. 4 se aplică procentul stabilit potrivit prevederilor alin. 6 al aceluiași articol (HG 962/2001).

Art. 3.14. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Art. 3.15. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a valorii de vânzare cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art. 3.16. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu

îndeplinirea formalităților de publicitate 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 transferul dreptului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art. 3.17. În cazul contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriașii care au cumpărat după minimum 1 (un) an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 (șase) ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acesteia, conform art. 10, alin. 1 din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19^2, alin. (17) și alin. 17^1 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998. Această interdicție se va consemna în înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, îin condițiile legii. Prin excepție,locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea 227/2007 cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe și/sau în favoarea statului roman, și în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit cu garantarea statului, conform prevederilor legale în vigoare. Lnstituțiile de credit sau după caz statul roman, prin organele competente vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, și în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art. 3.18. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, și în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii 287/2009, republicată cu modificările și completările ulterioare ale Legii cadastrului publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 3.19. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 3.17 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 (cinci) ani de la data dobândirii locuinței prin contractual de vânzare cumpărare, în condițiile legii.

Art. 3.20. *Radierea dreptului de ipotecă constituit conform* art. 10, alin. 1 din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19^2, alin. (17) și alin. 17^1 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 (cinci) ani.

Art. 3.21. În cazul contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriași, interdicția de vânzare pe o perioadă de 5 (cinci) ani operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului, conform art. 10, alin. 1 din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19^2, alin. (17) și alin. 17^1 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

CAPITOLUL IV

Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL

Art. 4.1. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului dobandește și dreptul de folosință asupra cotei părți (suprafețe) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți (suprafețe) de teren aferente locuinței ANL pe durata extinderii clădirii este menționată în Contractul de vânzare, conform modelului cadru prevăzut în anexele nr.1 și nr. 2 la prezentul regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formulă:

Cpt = (Stx*Sci):Sci

St - suprafață totală teren

Sci - suprafață construită locuință cf.schiței de defalcare

Sci – suprafața construită imobil obținută prin însumarea suprafețelor construite/locuințe;

Art. 4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.
Art. 4.3. 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.

CAPITOLUL V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE
Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor de tip ANL

Art. 5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe. Deasemenea,în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL fiind destinate exclusiv finanățării construcției de locuințe.
Art. 5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul administrației publice locale care, ulterior virează sumele în contul ANL, în vederea finanțării programului pentru tineri.
Art. 5.3. Sumele obtinute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa nr. 10 la "Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii" la OMFP nr. 1954/2005 privind aprobarea clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.
Art. 5.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la primăria orașul Bușteni, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Primăriei orașului Bușteni.
Art. 5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare încasate de UAT Bușteni se virează de Serviciul economic, după reținerea comisionului de **1%** în contul ANL.
Art. 5.6. Conform art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998, sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 2 alin. (7) se virează lunar de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri, în termen de maxim 30 de zile de la încasare.
Art. 5.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată scadente conform art. 10 alin. (3^1) din Legea nr. 152/1998 se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei statului.
Art. 5.8. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de valoare de vânzare va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat conform prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL VI
Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

Art. 6.1. Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere în cuantum de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
Art. 6.2. Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale, prin structurile desemnate în acest sens, vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită conform prevederilor legale.

CAPITOLUL VII
Dispoziții finale

Art. 7.1. Contractele de vânzare, precum și orice acte încheiate cu încalcarea dispozitiilor art.8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 7.2. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998 art.8 alin.(3) sau ale art. 23, după caz.

Art. 7.3. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

Art. 7.4. Orice document scris va trebui să fie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărator la registratura Primăriei Orașului Bușteni. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și stampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

Art. 7.5. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.7.6. Fac parte din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr.1 - Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrală în numerar/virament bancar);

Anexa nr. 2 - Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate)

Anexa nr. 3 - Cererea de cumpărare locuință ANL;

Anexa nr. 4 - Listă acte necesare cumpărării locuinței ANL.

Anexa nr. 5 - Cerere informare preț cumpărare a locuinței ANL

Art. 7.7. Contractele cadru sus menționate se completează în conformitate cu prevederile legale, raportat la particularitățile fiecărei vânzări

ANEXA nr. 1

Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuinţa ANL
(cu plata integral în numerar/virament bancar)

În baza Legii nr. 152/1998, republicată şi actualizată, H.G. 962/200 I privind aprobarea normelelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înfiinţarea ANL, a Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza orasului Busteni aprobat prin HCL nr. ___ , ca urmare a cererii nr. _____din data de __aprobată prin _____

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

I. U.A.T. Busteni în calitate de proprietar - VÂNZĂTOR, cu sediul în Busteni, B-dul Libertatii nr.91, Cod poştal 105500, C.U.I. 2845729, administrator al imobilelor repartizate în baza Legii 152/1998, reprezentată prin dl. primar Ec.Corbu Laurentiu Mircea, pe de o parte
Şl
2. Dl/d-na ..... căsătorit/ă cu..... având domiciliul în ....., str....., nr.....,bl..... sc..... et....,ap....., identificat prin CI seria....., nr.....,eliberat de.....,la data de....., CNP .....,în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiţii:

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.I Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei ANL, situată în oraş Busteni, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., judeţul Prahova, cu numărul cadastral.....intabulat în CF..... nr. topo ....., compusă din .....camere cu suprafaţă utilă de .....mp, suprafaţă totală de .....mp şi suprafaţă construită de .....mp, inclusiv părţile comune de.....
Art.2.1 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei, titularul contractului dobândeşte şi dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferent locuinţei pe durata existenţei clădirii, teren în suprafaţă de.....
2.2. Locuinţa ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr...../.....
2.3. Contractul de închiriere nr....., din ....., existent pentru locuinţa ANL încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere şi fără nici o altă formalitate.

III PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.3 Preţul de vânzare al locuinţei A.N.L. descrisă la Art. I este de .....lei.
Art.4 Preţul de vânzare al locuinţei ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 cu modificările şi completările ulterioare, ale HG 962/200 I privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/ 1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe actualizată, respectiv ale Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza orasului Busteni aprobat prin HCL nr...../.....
Art.5 Orasul Busteni beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, în cuantum de ....., comision inclus împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei în preţul

final de vânzare al acesteia, prevăzut la art. 3 din prezentul contract.
Art.6(1) Preţul de vânzare al locuinţei, ANL prevăzut la art. 3 din prezentul contract se va achita integral astfel:

- la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică când preţul locuinţei ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului
- cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, când preţul locuinţei ANL se achită din surse proprii ale beneficiarului şi/sau credite contractate de cumpărător de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, după caz.

Art.7 (I) Plata preţului de vânzare al locuinţei se va efectua în baza prezentului contract prin virament bancar în contul vânzătorului....., deschis la ..... astfel:

- Suma de ..... lei reprezentând valoarea de vânzare a locuinţei prin virament bancar în contul orasului Busteni nr. ..... deschis la Trezoreria Busteni.
- Suma de .....lei reprezentând comisionul vânzătorului Orasul Busteni se va achita prin virament bancar în contul orasului Busteni ..... deschis la Trezoreria Busteni.

(2) Dovada achitării valorii de vânzare a locuinţei ANL:

- atunci când preţul locuinţei ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului dovada o va constitui documentul de plată- Op-urile vizate de bancă
- atunci când preţul locuinţei se achită din credite contractate de cumpărător de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, dovada o va constitui documentul de plată
- Op-urile vizate de bancă însoţite de extrasul de Carte Funciară pentru a dovedi că preţul a fost achitat în termenul de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

IV TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.8 (1) Predarea spaţiului se va face pe bază de proces-verbal de predare-primire.
Dreptul de proprietate, asupra locuinţei ANL se transferă de la vânzător la cumpărător la data autentificării prezentului contract, cu taxele şi impozitele achitate la zi.
Cumpărătorul se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art. I din prezentul contract. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile şi riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligaţia acesuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale, în termen de 30 de zile, de la data autentificării prezentului contract.
Cumpărătorul a luat la cunoştinţă despre starea locuinţei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităţilor şi exigenţelor cumpărătorului.
Taxele şi impozitele privind imobilul mai sus menţionat sunt achitate la zi, azi data semnării contractului.
Locuinţa ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.
Prin excepţie de la prevederile Art. 8.7 locuinţa poate face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform Ordonanţei de urgentă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe, şi/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituţiile de credit, cu garanţia statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituţiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuinţele şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractele de credit de către proprietarul locuinţei.

V DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.9 (1) La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în evidenţele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala

proprie, dreptul de proprietate asupra locuinţei ANL identificată la art. I şi respectiv dreptul de folosinţă asupra terenului aferent locuinţei, conform art. 2.1 din contract.
(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract, cumpărătorul se obligă în condiţiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cai1ea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicţia de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului menţionat la art. I, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispoziţiilor legale.
Art.10 Întrucât plata preţului locuinţei se face prin virament bancar prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. I să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării preţului în favoarea vânzătorului, conform art. 1723 şi art. 2386 din codul civil, drept de ipotecă ce va fi radiat prin adresa eliberată de Primăria orasului Busteni - Serviciul Economic la data confirmării încasării integrale a preţului de vânzare în conturile vânzătorului.
Art.11 Cumpărătorul este de acord şi consimte să nu solicite radierea interdicţiei de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii prevăzută la art. 9 alin. 2.
Art.12 Cumpărătorul declară că la data încheierii şi autentificării prezentului contract, îndeplineşte toate dispoziţiile legale în vigoare, inclusiv condiţiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată şi modificată şi se obligă să întocmească şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract autentificat în evidenţele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligaţia de verificare a stării în care se află imobilul , a luat la cunoştinţă de situaţia juridică a acestuia din extrasul CF ....., eliberat de OCPI Prahova şi înţelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară a fi de acord.
Art.13 Cumpărătorul se obligă să achite toate obligaţiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea şi radierea interdicţiei de înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor din cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului.
Art.14 Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare la termenul şi în condiţiile stabilite în prezentul contract.
Art.15 De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare şi are responsabilitatea declarării imobilului în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale, inclusiv virarea acestora în termen conform legislaţiei în vigoare.
Art.16 Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform a11. I, prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.
Art.I 7 Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte şi să se înscrie în asociaţia de proprietari la care este arondat blocul de locuinţe din care face parte imobilul cumpărat.
Art.18. Cumpărătorul declară că la data încheierii şi autentificării prezentului contract, îndeplineşte toate dispoziţiile legale în vigoare, inclusiv condiţiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată şi modificată şi se obligă să întocmească şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidenţele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligaţia de verificare a stării în care se află imobilul, a luat la cunoştinţă de situaţia juridică a acestuia din extrasul CF ,eliberat de OCPI Prahova şi înţelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară a fi de acord.

Obligaţiile vânzătorului

Art.19. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicţiunii conform art. 1695 Cod civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane şi nu face obiectul nici unui litigiu.
Art.20.Vânzătorul îşi dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalităţile legale privind înscrierea în evidenţele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum şi să noteze interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea vânzătorul îşi dă acordul ca în baza contractului de vânzare- cumpărare, să se îndeplinească toate formalităţile legale privind înscrierea în

evidenţele de publicitate imobiliară în favoarea cumpărătorului a dreptului de folosinţă a cotei părţi de teren aferentă locuinţei identificate conform art. I din contract, pe durata existenţei clădirii.
Art.2.Vânzătorul se obligă să pună la dispoziţia cumpărătorului Certificatul de performanţă energetică, în original, la data autentificării contractului.

VI. REZOLUŢIUNEA CONTRACTULUI

Art.22 Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispoziţiile art. 8 alin. (3) şi ale Art. 10 din Legea 152/1998 cu modificările şi completările ulterioare.
Art.23 Prezentul contract se rezoluţionează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - cumpărătorul fiind de drept în întârziere şi fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, rară intervenţia instanţei judecătoreşti, rară posibilitatea acordării unui termen de graţie, în situaţia în care preţul prevăzut la art. 3 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.
Art.24 În cazurile prevăzute la art. 23 şi 24 din prezentul contract imobilul reintră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul renunţă în mod expres la orice pretenţii, de orice natură faţă de vânzător. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară şi restabilirea situaţiei anterioare din cartea funciară în favoarea vânzătorului revin în totalitate cumpărătorului.
Art.25 Rezoluţiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinţei din cartea funciară şi restabilirea situaţiei anterioare din cartea funciară în favoarea vânzătorului, precum şi la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.fără restituirea comisionului prevăzut la art.....din contract.
Art.26 Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la cumpărător a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfiinţării şi desfăşurării prezentului contract.
Art.27 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 şi vor conveni cu bună credinţă asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRŢI

Art. 28 (I) În accepţiunea părţilor contractante orice notificare adresată uneia dintre părţi 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 şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul postai 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.

FORŢA MAJORĂ

Art. 29 Forţa majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condiţiile legii, în cazul notificării scrise prealabile, în termen de 3 zile lucrătoare de la apariţia cazului de forţă majoră.

LITIGII

Art.30 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.

DISPOZIŢII FINALE

Art.31 (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căreia se află şi cheltuielile de întăbulare.
Prezentul contract a fost autentificat în . . . . . exemplare.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

ANEXANR.2

Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuinţa ANL (cu plata în rate)

În baza Legii nr. 152/1998, republicată şi actualizată, H.G. 962/2001 privind aprobarea normelelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înfiinţarea ANL, a Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza orasului Busteni aprobat prin HCL nr. ....., ca urmare a cererii nr. ..... din data de .....aprobată prin .....

I PĂRŢILE CONTRACTANTE

U.A.T.Busteni in calitate de proprietar - VÂNZĂTOR, , cu sediul în Busteni, B-dul Libertatii nr.91, Jud.Prahova, cod 105500, C.U.I. 2845729, administrator al imobilelor repartizate în baza Legii 152/1998, reprezentată prin dl. primar Ec.Corbu Laurentiu Mircea, pe de o parte
Şl
Dl/d-na ..... căsătorit/ă cu..... având domiciliul în ....., str....., nr.....,bl..... sc..... et....,ap....., identificat prin CI seria....., nr.....,eliberat de.....,la data de....., CNP .....,în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiţii:

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.I.I Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei ANL, situată în Busteni, str....., nr....., bl....., sc....., et..... ap....., judeţul Prahova, cu numărul cadastral..... intabulat în CF....., nr....., topo, compusă din ....., camere cu suprafaţă utilă de ..... mp, suprafaţă totală de mp şi suprafaţă construită de .....mp, inclusiv părţile comune de .....
1.2 Dreptul de proprietate asupra locuinţei ANL mai sus menţionată se transferă de către vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a preţului contractului, conform dispoziţiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul îşi rezervă proprietatea până la achitarea integrală a preţului, în condiţiile art. 1684 Cod civil.
Art.2.1 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei, titularul contractului dobândeşte şi dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferent locuinţei pe durata existenţei clădirii, teren în suprafaţă de .....
2.2. Locuinţa ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. .....
2.3. Contractul de închiriere nr. ..... din existent pentru locuinţa ANL încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere şi fără nici o altă formalitate.

III PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.3 Preţul de vânzare al locuinţei A.N.L. descrisă la Art. 1 este de ..... lei.
Art.4 Preţul de vânzare al locuinţei ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 cu modificările şi completările ulterioare, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/ 1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe actualizată, respectiv ale Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza orasului

Busteni aprobat prin HCL nr. .....

Art.5 Orasul Busteni beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, comision inclus împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei în preţul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art. 3 din prezentul contract.

Art.6 Preţul de vânzare al locuinţei A.N.L. prevăzut la Art. 3, din prezentul contract, respectiv suma de ..... lei se va achita cu respectarea prevederilor art. 4 alin. 3 din Legea 70/2015, astfel:

- comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, în cuantum de ..... lei, se va achita la data încheierii contractului de vânzare în formă autentificată, în numerar sau prin virament bancar în contul Orasului Busteni nr.deschis la Trezoreria Busteni,
- avansul de minim 15% din preţul stabilit la Art. 3 din contract, mai puţin valoarea comisionului prevăzut la lit a) a prezentului articol în cuantum de ..... lei, se va achita la data încheierii contractului de vânzare în formă autentificată, în numerar sau prin virament bancar în contul orasului Busteni nr.....deschis la Trezoreria Busteni.
- diferenţa de preţ, în cuantum de ., plus dobânda în cuantum de ....., respectiv suma totală de ....., se achită în rate lunare egale care se vor eşalona pe o perioadă de___ ani, în conformitate cu prevederile art. 19^2 alin. 11 din HG 962/200 I şi se va achita conform graficului de plăti ce constituie anexă la prezentul contract.

Art.7 Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.8 Ratele lunare se vor achita pentru luna în curs, până cel târziu în ultima zi din lună, după cum urmează: prin virament bancar în contul Primăriei Orasului Busteni nr....., deschis la Trezoreria Busteni sau în numerar la caseria administraţiei publice locale, conform scadenţarului (grafic de plată) anexă la prezentul contract.

Art.9 Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Primăriei orasului Busteni. Dacă scadenţa plăţii coincide cu o zi de sâmbătă, duminică sau o sărbătoare legală, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul Primariei Orasului Busteni în ziua lucrătoare care precede sâmbăta, duminica sau sărbătoarea legală respectivă.

Art.10(1) Cumpărătoul se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare la termenul şi în condiţiile stabilite la Cap. III din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent al ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Cumpărătorul are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parţial, ratele rămase, inclusiv dobânda până la achitarea integrală a preţului contractului.

Art.11 În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputaţia plăţii se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii acestora şi apoi asupra ratelor restante în ordinea vechimii acestora.

Art.12 Dovada achitării avansului şi a comisionului prevăzute la art. 6 o constituie documentele de plată.

Art.13(1) Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de autorităţile administraţiei publice locale în condiţiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoţită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

Durata contractului nu se prelungeşte cu perioada pentru care a intevenit suspendarea, valoarea ratelelor fiind recalculată corespunzător.

Suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată după minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maxim 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

După expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei 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 şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată;
In cazul rezilierii contractului în temeiul Art. 13 alin. 4, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. şi urmând regimul prevăzut la alin. (3).

IV TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.14(1) Dreptul de proprietate asupra locuinţei ANL se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a preţului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate prevăzute de lege, în baza adresei emise de vânzător în acest sens.
Cumpărătorul deţine posesia şi folosinţa locuinţei descrisă la Cap. II din prezentul contract.
Locuinţa ANL rămâne în administrarea UAT Oras Busteni până la data achitării integrale a valorii de vânzare a locuinţei conform cap. III din prezentul contract. Vânzătorul îşi rezervă proprietatea până la achitarea integrală a preţului, în condiţiile art. 1684 din Codul Civil.
Cumpărătorul a luat la cunoştinţă despre starea locuinţei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităţilor şi exigenţelor cumpărătorului.
Art.15 Taxele şi impozitele privind imobilul mai sus menţionat sunt achitate la zi, azi data semnării contractului.
Art.16 Locuinţa ANL nu face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.
Art.17 Prin excepţie de la prevederile Art. 16, locuinţa ANL poate face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe şi/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituţiile de credit, cu garanţia statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituţiile de credit, sau după caz statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuinta şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinţei.
Art.18 Interdicţia de înstrăinare a locuinţei prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, inclusiv excepţia de aplicare a acesteia prevăzută la Art. 17 din contract, operează după achitarea integrală a preţului de vânzare al locuinţei ANL şi efectuarea transferului de proprietate asupra locuinţei în favoarea cumpărătorului.

V DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Drepturile şi obligaţiile cumpărătorului

Art.19 Cumpărătorul are obligaţia de a constitui un avans de minim 15% din valoarea locuinţei care va fi achitat până la data autenticării contractului.
Art.20 De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale şi până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreţinere, reparaţii curente, precum şi reparaţiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.
Art.21 Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor, republicată, obligaţiile încheierii contractelor de asigurare a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor şi plăţii primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.
Art.22 Cumpărătorul declară că la data încheierii şi autentificării prezentului contract, îndeplineşte toate dispoziţiile legale în vigoare, inclusiv condiţiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată şi modificată şi se obligă să întocmească şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidenţele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligaţia de verificare a stării în care se află imobilul, a luat la cunoştinţă de situaţia

juridică a acestuia din extrasul CF .....,eliberat de OCPI Prahova şi înţelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară a fi de acord.
Art.23 La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condiţiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidenţele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, iar dreptul de proprietate al locuinţei ANL identificată la cap. II şi respectiv dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferent locuinţei ANL, se vor înscrie conform cap. IV din prezentul contract.
Art.23 Cumpărătorul se obligă în condiţiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicţia de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la cap. II, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întăbulării definitive a imobilului, potrivit dispoziţiilor legale.
Art.24(I) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a preţului locuinţei ANL, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalităţile de întabulare definitivă a locuinţei în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de vânzător, prin care se adevereşte plata integrală a preţului precum şi să înscrie locuinţa pe rolul său fiscal.
(2) De asemenea în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a preţului locuinţei, cumpărătorul se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge interdicţia de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la cap. II, pentru perioada de 5 ani.
Art.25 Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare la termenul şi în condiţiile stabilite în prezentul contract.
Art.26 Cumpărătorul se obligă să achite toate obligaţiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea şi radierea interdicţiei de înstrăinare a tuturor sarcinilor şi ipotecilor din cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului.
Art.27 Până la data transferului dreptului de proprietate cumpărătorul va executa toate lucrările de întreţinere a locuinţe, lucrări de amenajări, îmbunătăţiri, pentru o mai bună folosinţă a locuinţei care face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil scris al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama şi pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenţie asupra lucrărilor efectuate şi fără 111c1 o plată/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vânzătorului locuinţei.
Art.28 De la data transferului dreptului de proprietate cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinţei ce face obiectul prezentului contract, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.
Art.29 Cumpărătorul declară că este de acord să facă pa,te şi să se înscrie în asociaţia de proprietari la care este arondat blocul de locuinţe din care face parte imobilul cumpărat.
Art.30 Cesiunea drepturilor şi obligaţiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă potrivit dispoziţiilor art. 1315 Cod Civil.

Drepturile şi obligaţiile vânzătorului

Art.31 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicţiunii conform art. 1695 Cod civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane şi nu face obiectul nici unui litigiu).
Art.32 Vânzătorul îşi dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalităţile legale privind notarea în evidenţele de publicitate imobiliară, a contractului de vânzare-cumpărare, precum şi notarea interdicţiei de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii locuinţei.
Art.33. De asemenea, vânzătorul îşi dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalităţile legale privind înscrierea în evidenţele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a preţului, a dreptului de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferentă locuinţei descrise la cap. II, pe durata existenţei clădirii conform art. 2 şi a interdicţiei prevăzută la art. 16 din prezentul contract.
Art.34 Vânzătorul va prezenta certificatul de performanţă energetică înregistrat sub nr. .....

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.35 Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispoziţiile art. 8 alin. 3 şi ale art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
Art.36 Prezentul contract se reziliază de p li n drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - cumpărătorul fiind de drept în întârziere şi fară a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fară intervenţia instanţei judecătoreşti, fără posibilitatea acordări unui termen de graţie, în situaţia în care avansul din preţul de vânzare al locuinţei, prevăzut la Cap. III şi V nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.
Art.37 În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătăţirile aduse locuinţei ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.27 vor rămâne câştigate locuinţei, fară vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinţei şi fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenţie în ceea ce priveşte locuinţa ANL. Lucrările de amenajare la locuinţa ANL sunt considerate efectuate pe riscul şi în interesul personal şi exclusiv al cumpărătorului, fără a const1tu1 o îmbogăţire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinţei, în condiţiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.
Art.38 (1) Prezentul contract se desfiinţează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept pus în întârziere şi fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenţia instanţei judecătoreşti, fără posibilitatea acordării unui termen de graţie, titularul contractului fiind de drept în întârziere în situaţia în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, acesta având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată.
Rezilierea contractului prevăzută la alin. (I) nu operează în cazul în care Primăria orasului Busteni dispune suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor pe o perioadă de maximum trei luni.
Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, cumpărătorul fiind de drept în întârziere şi fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenţia instanţei judecătoreşti, fără posibilitatea acordării unui termen de graţie, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situaţia în care cumpărătorul după expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.
Art.39 În cazul rezilierii contractului, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri ale ANL, urmând regimul prevăzut la art. IO alin. 3 din Legea 152/1998 cu modificările şi completările ulterioare, iar cumpărătorul renunţă în mod expres la orice pretenţii, de orice natură, faţă de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situaţiei anterioare de carte funciară revin în totalitale cumpărătorului.

VII NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRŢI

Art.40 (I) În accepţiunea părţilor contractante orice notificare adresată uneia dintre părţi 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 şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul postai primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

VIII FORŢA MAJORĂ

Art.41 Forţa majoră exonerează de răspundere partea pe 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.42 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.

X DISPOZIŢII FINALE

Art.43Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului conform art. 101 din Legea nr.36/1995, pentru recuperarea de la cumpărător a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfăşurării sau desfiinţării prezentului contract.
Art.44 Prezentul contract se completează cu dispoziţiile legale în vigoare. Dacă vreuna din 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 şi vor conveni cu bună credinţă asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.
Art.45 Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de cumpărător în sarcina căruia se află cheltuielile de întăbulare.

VÂNZĂTOR CUMPĂRĂTOR

ANEXA nr. 3

Domnului primar al Orașului Bușteni,

Cerere cumpărare locuinţă

Subsemnatul/a, ..., domiciliat/ă în ....., str....., nr....., sc....., bl....., ap....., în calitate de titular al contractului de închiriere nr....., din data ....., valabil până la data de ....., vă rog să-mi aprobaţi cumpărarea locuinţei pentru tineri destinată închirierii (ANL) situată în str....., nr....., bl.....,sc....., ap....., compusă din ..... cameră/camera.

- Doresc sa achit pretul locuintei astfel:
- Integral, la data încheierii contractului de vanzare-cumparare.
- În rate lunare egale, pe o perioada de ..... ani, cu un avans de .....%

Ataşez prezentei, documentele prevăzute în Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip ANL situate pe raza Orașului Bușteni.

Telefon .....

Data .....
Semnătura

ANEXA nr.4

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINŢE A.N.L.

Cererea de cumpărare a titularului/titularilor contractului de închiriere sau a persoanei în beneficiul căreia s-a continuat închirierea. în condiţiile legii trebuie să fie însoţită de următoarele documente:

- Acte doveditoare privind veniturile nete realizate- din salarii, şomaj sau pensie (media veniturilor realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării), pentru soţ, soţie, copii şi /sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia (se anexează, după caz, actul corespunzător categoriei de venit obţinute):
- Adeverinta cu salariul net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon şomaj sau adeverinţă AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon pensie pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon alocatie copii;
- Dovada platii chiriei la zi:
- Pentru persoanele care realizează venituri din/şi din alte surse decât cele sus-menţionate, se vor prezenta declaraţiile specifice activităţii desfăşurate în anul fiscal anterior, vizate de Administraţia Finanţelor Publice Busteni/adeverinţă de venit de la finanţe.
- Contractul de închiriere al locuinţei A.N.L. a cărei cumpărare se solicită (contractele de închiriere. după caz), din care să rezulte o perioadă de închiriere neîntreruptă de minimum 1 an.
- Certificat fiscal, titular, din care să rezulte obligaţiile fiscale achitate la zi către bugetul local.
- Carte de identitate a titularului şi/sau soţiei. soţului şi după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care deţin C.1.)- în copie:
- Certificate de naştere ale copiilor minori - în copie;
- Certificat de căsătorie (după caz) - în copie;
- Sentinţă de divorţ sau certificat ele deces (după caz) - în copie;
- În cazul persoanelor aflate în întreţinere se va prezenta sentinţa/decizia de încredinţare - în copie:
- Preaprobare financiară eliberată de instituţia financiară autorizată, clacă preţul se plăteşte prin contractarea unui credit, pentru cei care optează pentru achitarea integrală a preţului final din credite contractate de la instituţii financiare autorizate (se va depune după verificarea condiţiilor de eligibilitate şi comunicarea preţului de vânzare al locuinţei).
- Declaraţie notarială (declaraţia se va semna în faţa notarului public la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinţei A.N.L.). a titularului contractului de închiriere şi a membrilor familiei acestuia - soţ/soţie. copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia. din care să rezulte faptul că:
    - venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuin\ei. nu depăşeşte cu l00 % salariul mediu net pe economie (venitul mediu pe membru de familie se stabileşte raportat la câştig1il salarial mediu net pe economic:
    - că nu deţine/deţin o altă locuinţă în proprietate. inclusiv casă de vacanţă. cu excepţia cotelor-părţi dintr-o locuinţă. dobândite în condiţiile legii, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 m2. suprafaţă utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996. republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
    - că nu deţin la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personal[1. republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obţinerea unui teren în condiţiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

- că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele depuse la cererea în vederea cumpărării locuinţei A.N.L.;
- că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declaraţiei notariale.

*După analiza documentelor sus-menţionate, Primăria orasului Bușteni poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale.

Anexa nr. 5

FORMULAR – CERERE INFORMARE PREȚ DE CUMPĂRARE A LOCUINȚEI A.N.L.

Titular/împuternicit: _____ Telefon_____ E-mail _____ Adresa _____

Subsemnatul/subsemnata, încalitate de titular(ă) al/a contractului de închiriere, ce are ca obiect locuința de la adresa anterior menționată, prin prezenta solicit să îmi comunicați prețul stabilit pentru vânzarea locuinței respective, întrucât intenționez să depun documentele necesare pentru cumpărarea ei.

Menționez că utilizez acest spațiu cu contract de închiriere din anul _____. Sunt de acord ca datele mele cu caracter personal să fie prelucrate în vederea soluționării prezentei cereri.

Data completării_____

Semnătura_____