ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip A.N.L. situate pe raza orasului Busteni

Primarul orasului Busteni, judetul Prahova;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare intocmit de Primarul orasului Busteni, dl.Corbu Laurentiu Mircea nr. 14531 / 20.09.2022.

Raportul de specialitate nr. 14532 / 20.09.2022 intocmit de Comp.Juridic- Contencios;

Avizele de specialiate ale: **Comisei 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 conformitate cu:

- prevederile art.2 si art.10 alin.(1) si (1.1.) din Legea 152/1998 privind infiintarea ANL, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 1174/2021 privind modificarea si completarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind infiintarea ANL, aprobate prin H.G. 962/2001;
- O.U.G. 55/24.06.2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea ANL;
- O.G. 22/2022 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale de Locuinte;

In baza art.84, art.129 alin.(1) si (2) lit.c) si lit d), alin.(7) lit.q), art.139 alin.(1), (2) si (3) lit.g)

In temeiul art.196 alin.(1) lit.a din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;

P R O P U N E:

Art.1.- Se aproba Regulamentul de vanzare a locuintelor pentru tineri tip ANL aflate pe raza UAT Busteni, conform datelor cuprinse in Anexa 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.- Se aproba Contractul cadru de vanzare(cu plata integrala in numerar/virament bancar) pentru locuintele A.N.L. situate pe raza orasului Busteni, conform Anexei 2, care face parte integrala din prezenta hotarare.

Art.3.- Se aproba Contractul cadru de vanzare(cu plata in rate) pentru locuintele A.N.L. situate in orasul Busteni, conform Anexei nr. 3, care face parte din prezenta hotarare.

Art.2.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul Orasului Busteni prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei oras Busteni, iar Comp.Administratiei publice locale o va publica pe site-ul institutiei si o va comunica:

- Primarului orasului Busteni
- Institutiei Prefectului Judet Prahova
- Comp.Spatiu Locativ;
- Serv.Economic;
- Comp.Patrimoniu;

Si o va public ape site-ul official al institutiei.

INITIATOR
PRIMAR,
Corbu Laurentiu Mircea

Busteni, 24.10.2022
Nr. 497

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASULUI BUSTENI
P R I M A R
Nr.14531 din 20-09-2022

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de de vanzare a locuintelor pentru tineri tip ANL aflate pe raza UAT Busteni

Luand in considerare :

- prevederile art.10 din Legea 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, prin care se stipuleaza ca, locuintele pentru tineri destinate inchirierii se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minimum un an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau de catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii.
- vanzarea se poate face cu achitarea integrala a pretului final sau in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare.
-situatia juridica a locuintelor ANL este reglementata de norma speciala, respective Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale de Locuinte si respective H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, acte care de a lungul timpului au suferit modificari si completari.

- prin O.U.G. 55/24 iunie 2021, s-a modificat Legea 152/1998, prin care se reglementeaza valoarea de vanzare a locuintelor pentru tineri, raportat la valoarea de investitie a constructiei, comunicata de A.N.L. la finalizarea lucrarilor. Pentru ca aceasta masura sa fie aplicabila , Guvernul Romaniei a adoptat H.G. 1174/2021 prin care Normele metodologice ale Legii 152/1998, au fost modificate de completate.

Potrivit celor de mai sus va supun spre aprobare Proiectul de hotarare initiat privind aprobarea Regulamentulului de vanzare a locuintelor pentru tineri tip ANL aflate pe raza UAT Busteni.

INITIATOR,

PRIMAR,

Corbu Laurentiu Mircea

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORAS BUSTENI
Comp.Juridic-Contencios
Nr. 14532 **din** 20-09-2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Avand in vedere prevederile :

- prevederile art.10 din Legea 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind infiintarea Agentiei mNationale pentru Locuinte, prin care se stipuleaza ca, locuintele pentru tineri destinate inchirierii se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minimum un an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau de catre persoana in beneficial careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii.

Vanzarea se poate face cu achitarea integrala a pretului final sau in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare.

Situatia juridica a locuintelor ANL este reglementata de norma speciala, respective Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale de Locuinte si respective H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, acte care de a lungul timpului au suferit modificari si completari.

Astfel, prin O.U.G. 55/24 iunie 2021, au fost aduse modificari la Legea 152/1998, prin care se reglementeaza valoarea de vanzare a locuintelor pentru tineri, raportat la valoarea de investitie a constructiei, comunicata de A.N.L. la finalizarea lucrarilor. Pentru ca aceasta masura sa

fie aplicabila , Guvernul Romaniei a adoptat H.G. 1174/2021 prin care Normele metodologice ale Legii 152/1998, au fost modificate de completate.

Pentru vanzarea acestor locuinte se impune emiterea unui Regulament de vanzare, in care sa se cuprinda toate prevederile legale mai sus mentionate.

In sensul celor de mai sus va supun spre analiza si aprobare Proiectul de hotarare initiat de dl.primar privind aprobarea Regulamentulului de vanzare a locuintelor pentru tineri tip ANL aflate pe raza UAT Busteni

COMP. Juridic- Contencios,
Mihaela Mihaila

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA HCL nr._____/_____

REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L. SITUATE PE RAZA ORASULUI BUSTENI

CAPITOLUL I

Termeni și expresii

- În înțelesul prezentului regulament termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

  - **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 3471/2008 cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării.

- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998-Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate în conformitate cu prevederile legale în materie în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Coeficient de ponderare (Q)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul orasului Busteni, coeficientul de ponderare valabil la data aprobării regulamentului este de 0,85 corespunzător rang III oras. **Comision (C)** - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv primăria orasului Busteni pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
- **Data punerii în funcțiune** - data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților 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 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății

private a statului şi sunt administrate de autorităţile publice locale ale unităţilor administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.

- **Valoarea de investitie a imobilului (Vii)** comunicată de către ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului catre autoritatea publica locală
- **Suprafata construita efectivă a locuinţei, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuinţe (Scdl)** - stabilită de autoritatea publică locală în baza măsuratorilor cadastrale
- **Suprafaţa construită desfăşurată imobil (Scdi)** - stabilită în baza măsuratorilor cadastrale de către autoritatea publică locală
- **Valoarea de investiţie a locuinţei (Vil)** - se calculeaza ca fiind raportul dintre valoarea de investitie a imobilului si suprafata construita desfasurata a imobilului multiplicat cu suprafata construita a locuintei
- **Valoarea de investiţie a locuinţei diminuată (Vild)** - diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei (Vila) calculată în funcţie de durata normata de funcţionare a clădirii reţinută de autorităţile publice locale şi virată către ANL şi amortizarea (A)
- **rata inflaţiei (Ri)** - comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei în baza indicelui anual al preţurilor de consum, total, disponibil la adresa web: http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1<=ro. Data vânzarii locuinţei este considerată data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare
- **Valoare de investiţie actualizata cu rata inflaţiei (V1)** - reprezintă valoarea de investiţie locuinţa diminuată cu amortizarea virată la ANL actualizată cu rata inflaţiei
- **Valoarea de investiţie ponderată (V2)** - reprezintă valoarea de investiţie actualizată cu rata inflaţiei ponderată cu Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din legea nr.152/1998, respectiv în cazul orasului Busteni 0,85.
- **Valoarea finală de vânzare a locuinţei (Vvl)** - preţul contractului este compus din valoarea de investiţie ponderată la care se adaugă comisionul de 1%.
- **Venit mediu net pe membru de familie** - venitul mediu net pe membru de familie obţinut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
- **Solicitant** - persoana fizică, titular a contractului de închiriere, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă.

Valoarea de vânzare a locuinţei se calculează şi actualizează de catre o comisie numită prin dispoziţia ordonatorului de credite.

Comisia are obligaţia de a stabili preţul de vânzare al locuinţelor şi de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpărarea acestora.

CAPITOLUL II
Dispoziţii generale

Art.2.1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor şi a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip ANL aflate în proprietatea Orasului Busteni şi în administrarea Consiliului Local al orasului Busteni..

Art.2.2 Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor şi a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip ANL o reprezintă:

- Legea nr.152/1998, republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe,
- H.G.962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe,
- Legea nr.85/1992, republicată, privind vânzarea de locuinţe şi spaşii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat,
- O.G.81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, cu modificările şi completările ulterioare,
- Ordinul Ministerului Economiei şi Finanţelor nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituţiilor publice,
- HGR 2139/2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe,
- O.U.G.99/2006, actualizată, privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului,
- Legea nr.227/2007, actualizată, privind aprobarea O.U.G. .99/2006, actualizată, privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului,
- H.G.1058/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuinţe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiţii la nivel naţional şi aflate în administrarea consiliilor locale, precum şi a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, referitoare la administrarea şi vânzarea acestora
- OUG 55/2021 privind modificarea Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe
- HG 1174/2021privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.
- Ordonanta 22/2022 pentru modificarea Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte.

CAPITOLUL III
Procedura de valorificare a locuinţelor de tip ANL

Art.3.1 Locuinţele ANL reprezintă locuinţe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condiţiile art.8 alin.(3), din Legea nr.152/1998, republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

Art.3.2 Locuinţele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Art.3.3 (1) Vânzarea locuinţelor prevăzute la art.3.1 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe şi în conformitate cu prevederile H.G.962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe,

(2) La nivelul Orasului Busteni vânzarea locuinţelor se realizează de către UAT Busteni în calitate de proprietar si administrator al locuinţelor.

(3) Vânzarea locuinţelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menţionate la art. 3.2 după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii, fără ca vânzarea să fie condiţionată de vârsta solicitantului.

(4) Cererea trebuie să fie însoţită de documentele prevăzute în Anexa nr. 4 la prezentul regulament pentru a se face dovada îndeplinirii condiţiilor obligatorii prevăzute la art. 10 alin. 2 din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

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

(6) Cererile prevăzute la art. 3.3 alin. 3 din prezentul regulament se soluţionează de către administratorii locuinţelor în termen de 90 zile de la data la care locuinţele îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar administratorii locuinţelor datorează ANL penalităţi de întârziere calculate pentru fiecare lună în cuantum de 0,01% pe lună, şi care se aplică la valoarea de investiţie a locuinţei înregistrată în contabilitatea autorităţii publice locale şi pentru care s-a depus solicitarea de achiziţionare, dar nu mai mult decât cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Penalităţile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 zile, până la îndeplinirea obligaţiei de vânzare a locuinţei către titularul contractului de închiriere, în condiţiile legii.

Art.3.4 Locuinţele pentru tineri destinate închirierii repartizate în condiţiile art. 8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanţilor care îndeplinesc la data exercitării opţiunii de cumpărare următoarele condiţii obligatorii:

- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia nu 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 mp, suprafaţa utilă minimală/ persoană, prevăzută de Legea nr.114/1994, republicată cu modificările şi completările ulterioare,
- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii,
- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe 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 ultimele 12 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 prevăzută la pct.3.5 din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă 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 si rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.7 (1) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate pentru neachitarea la termenul scadent al obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

(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 și 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 corespunzător.
- 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 şi 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 vânzătorul despre cererea de suspendare şi 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 şi 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 partial a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, conform HG 962/2001.

(2) În cazul achitării în avans, în totalitate sau partial, a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- Menținerea ratei lunare la același nivel şi reducerea perioadei
- Sau reducerea ratei lunare şi menținerea perioadei.

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

- Rambursare parțială prin menținere rată şi reducere perioadă
- Rambursare parțială prin reducere rată şi menținere perioadă

(4) În cazul achitării în avans, în totalitate sau partial a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale şi 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 şi a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în forma 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 depăşeşte 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 depăşeşte 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 depăşeşte 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 eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.3.11 (1) Valoarea de vânzare a locuinţei se calculează de către Comisia de vânzare a locuinţelor de tip ANL, constituită în acest sens şi se aprobă de către autorităţile administraţiei publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinţei reprezintă valoarea de investiţie a construcţiei, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile publice locale şi virată către ANL conform prevederilor art.8 alin, (13) din Legea nr. 152/1998 şi actualizată cu rata inflaţiei comunicată de către INS.

(3) Rata inflaţiei se calculează de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării acesteia.

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

(5) Valoarea de investiţie a locuinţei se calculează astfel:

Vil=(Vii/Scdi)*Scdl unde

Vii-este valoarea de investiţie a imobilului comunicată de ANL

Scdi-suprafaţa construită desfăşurată a imobilului conform măsurătorilor cadastrale

Scdl-suprafaţa construită desfăşurată a locuinţei conform măsurătorilor cadastrale

(6) Valoarea de investiţie diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii reţinută de autorităţile publice locale şi virată ANL

Vild=Vil-Vila unde

Vild-valoarea de investiţie diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei,

Vil-valoarea de investiţie a locuinţei

Vila-contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, virată către ANL

(7) Valoarea de investiţie actualizată cu rata inflaţiei

V1=Vild*Ri/100

Vild-valoarea de investiţie a locuinţei diminuată

Ri-rata inflaţiei comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei-data depunerii cererii de achiziţionare

(8) Valoarea de investiţie ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin.(2)lit.d1) din Legea nr.152/1998, în cazul orasului Busteni 0,85

V2=V1*Cp

Art.3.12(1)Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidenţă si vânzare, primăria orasului Busteni beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, comision care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei în preţul final de vânzare a acesteia.

C= 1% x V2

C= Comision

(2) Valoarea de vânzare al locuinţei ANL(preţul contractului) se determină după următoarea formula:

Vvl=V2+C

C=V2*1%

Art.3.13 (1) Pentru stabilirea valorii de vânzare, acolo unde este cazul, se calculează cotă procentuală din această valoare care revine construcţiilor aflate în diverse stadii de execuţie sau de finalizare şi care au fost utilizate pentru construcţia locuinţelor respective, potrivit prevederilor art.2 alin.7 din Legea 152/1998.

(2) Pentru stabilirea cotei părţi din valoarea de vânzare care revine construcţiilor aflate în diverse stadii de execuţie sau de finalizare şi care au fost utilizate pentru construcţia locuinţelor 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 aceluiaşi articol (HG 962/2001)

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

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

Art.3.16 În cazul vânzării locuinţelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinţei se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a preţului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuinţele ramân în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale ale unităţilor administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate până la transferul dreptului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art.3.17 Locuinţele nu pot face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicţie se va consemna în înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condiţiile legii. Prin excepţie, locuinţele pot face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituţiile de creditşi adecvarea capitalului aprobată cu modificări şi completări prin Legea 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 garantarea statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituţiile de credit sau după caz statul român, prin organele competente vor putea valorifica locuinţele şi anterior expurării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinţelor.

Art.3.18 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condiţiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispoziţiilor legii 287/2009, republicată cu modificările uletrioare şi ale Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările uletrioare.

Art.3.19 Interdicţia de înstrăinare prevăzută la art.10 alin.2 lit.f) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate , după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinţei prin contractul de vânzare, în condiţiile legii.

Art.3.20 Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispoziţiilor art.10 alin.(2) lit.f) din legea 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, nu atrage radierea interdicţiei de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.3.21 În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicţia de înstrăinare a locuinţei prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv

excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

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 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului dobândește 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 2 la prezentul regulament.

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

Cpt=(Stx*Sci): Sci

St- suprafața totală teren

Sci-suprafața 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. De asemenea 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 finanțării 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 obținute 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 orasul Busteni, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Primăriei orasului Busteni.

Art.5.5 Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare încasate de UAT Busteni se virează de Serviciul economic, după reținerea comisionului de 1% în contul ANL.

Art.5.6 Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art.2 alin.(7^4) din Legea 152/1998, după caz se virează lunar de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art.2 alin(7^4) din Legea 152/1998 se constituie venituri la bugetul local și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe la nivel local.

Art.5.7 Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată scadente (art.3 pct 3.7 din prezentul regulament si cele prevăzute la art. 3 pct. 3.3 alin. 5 din regulament 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 de către Serviciul economic.

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 in 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 inclusive.

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 încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată 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 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 forma de document scris.

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

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 integral 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

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

ANEXA nr. 2

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. 962/2001 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

1. 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

ŞI

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.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei ANL, situată în or.Busteni, str_____, nr___, bl____, sc___, et___ ap_, judeţul Prahova, cu numărul cadastral_____întăbulat 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 PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3 Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la Art. 1 este de _____lei

Art.4 Prețul de vânzare al locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe actualizată, respectiv ale Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orasului Busteni aprobat prin HCL nr. _____

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

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

- la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică când prețul locuinței 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 prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale beneficiarului și/sau credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, după caz.

Art.7 (1) Plata prețului de vânzare al locuinței se va efectua în baza prezentului contract prin virament bancar în contul vânzătorului _____, deschis la _____, astfel:

Suma de _____lei reprezentând valoarea de vânzare a locuinței 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 locuinței ANL:

- atunci când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului dovada o va constitui documentul de plată – Op-urile vizate de bancă

- atunci când prețul locuinței se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, dovada o va constitui documentul de plată – Op-urile vizate de bancă însoțite de extrasul de Carte Funciară pentru a dovedi că prețul 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 spațiului se va face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Dreptul de proprietate, asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător la data autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi.

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

(4) 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.

(5) Cumpărătorul a luat la cunoştinţă despre starea locuinţei ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităţilor şi exigenţelor cumpărătorului.

(6) Taxele şi impozitele privind imobilul mai sus menţionat sunt achitate la zi, azi data semnării contractului.

(7) Locuinţa ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

(8) 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 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 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.1 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 cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicţia de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului menţionat la art.1, 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.1 să se întăbuleze 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 art.1, prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.17 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. 1 din contract, pe durata existenţei clădirii.

Art.21 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, fără intervenţia instanţei judecătoreşti, fără 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 (1) 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 postal 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. 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.

IX 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.

X DISPOZIȚII 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**

ANEXA NR. 3

Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința 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 înființarea 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 PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. 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 Ecd.Corbu Laurentiu Mircea, pe de o parte

ŞI

2. Dl/d-na _____, căsătorită 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.

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, situată în Busteni, str_____, nr___, bl____, sc___, et___ ap_, județul Prahova, cu numărul cadastral_____întăbulat în CF _____, nr. topo_____, compusă din ___ camere cu suprafață utilă de _____mp, suprafață totală de ____mp şi suprafață construită de ____mp, inclusiv părțile comune de ___.

1.2 Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată se transferă de către vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod civil.

Art.2.1 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește şi dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței pe durata existenței clădirii, teren în suprafață de_____

2.2. Locuința 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 962/2001 şi se va achita conform graficului de plăţi 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.

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

(3) 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.

(4) 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;

(5) în 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.

(2) Cumpărătorul deţine posesia şi folosinţa locuinţei descrisă la Cap. II din prezentul contract.

(3) 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.

(4) 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 locuinţa 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 Beiuş 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(1) 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 nici 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 parte 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 plin 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 constitui 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.

(2) Rezilierea contractului prevăzută la alin. (1) nu operează în cazul în care Primăria orasului Busteni dispune suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor pe o perioadă de maximum trei luni.

(3) 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. 10 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 PĂRȚI

Art.40 (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre părți este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

VIII FORȚA MAJORĂ

Art.41 Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile, în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX LITIGII

Art.42 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

X DISPOZIȚII FINALE

Art.43 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, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.44 Prezentul contract se completează cu dispozițiile 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 părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și 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. 4

Domnului primar al Orasului Busteni,

Cerere cumpărare locuința

Subsemnatul/a_____, domiciliate/ă în _____, str._____, nr__, sc__, bl_____,ap__, în calitate de titular al contractului de înschiriere nr_____din data_____, valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL) situate în _____, str_____,nr.____bl_____,sc___, ap____, compusă din_____cameră/camera.

Doresc sa achit pretul locuintei astfel:

Integral, la data incheierii contractului de vanzare-cumparare.

In 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 locuințelor de tip ANL situate pe raza Orasului Busteni.

Telefon_____

Data_____ Semnătură_____

ANEXA nr.5

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINȚE A.N.L.

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

1. Acte doveditoare privind **veniturile nete realizate– din salarii, șomaj sau pensie (media veniturilor realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării)**, pentru soț, soție, copii și /sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează, după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute):

- Adeverință cu salariul net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon șomaj sau adeverință AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon pensie pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon alocatie copii;
- Dovada platii chiriei la zi;

2. Pentru persoanele care realizează **venituri din/și din alte surse** decât cele susmenționate, se vor prezenta declarațiile specifice activității desfășurate în anul fiscal anterior, vizate de Administrația Finanțelor Publice Busteni/**adeverință de venit de la finanțe.**

3. Contractul de închiriere al locuinței 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.**

4. Certificat fiscal, titular, din care să rezulte obligațiile fiscale achitate la zi către bugetul local.

5. Carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;

6. Certificate de naștere ale copiilor minori – în copie;

7. Certificat de căsătorie (după caz) - în copie;

8. Sentință de divorț sau certificat de deces (după caz) – în copie;

9. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare – în copie;

10. Preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește prin contractarea unui credit, pentru cei care optează pentru achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate (se va depune după verificarea condițiilor de eligibilitate și comunicarea prețului de vânzare al locuinței).

12. Declarație notarială (declarația se va semna în fața notarului public la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței A.N.L.), a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:

- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, nu depășește cu 100 % salariul mediu net pe economie (venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie;
- că nu deține/dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- că nu dețin la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
- că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele depuse la cererea în vederea cumpărării locuinței A.N.L.;
- că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

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