

MUNICIPIUL SALONTA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA

Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



HOTĂRÂREA

Nr. 60 din 31 MARTIE 2022

Privind aprobarea „Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL”

Consiliul Local al Municipiului Salonta întrunit în ședință ordinară,

- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL” ;
- Referatul de aprobare nr. 733/02.02.2022 al Primarului Municipiului Salonta, d-l Török László în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 734/02.02.2022 al Serviciului Dezvoltare Urbană – Compartiment Juridic Patrimoniu prin care propune Consiliului Local aprobarea „Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL”.

Având în vedere:

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.227/2007, actualizată, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.668/09.05.2014 pentru aprobarea precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii;
- H.G. nr.136/2014 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;
- HCLMS nr.62 din 29.04.2010 privind defalcarea a 35 unități locative (30 apartamente și 5 garaje) din blocul Z4 - Z3 situat în Salonta, str. Pța Democrației nr. 2, înscris în CF nr. 101549 cu nr. cad. 82 cu suprafața de teren de 732 mp;
- HCLMS nr.195/28.10.2010 privind defalcarea a 30 unități locative (30 apartamente) din blocul Z1 – Z2 situat în Salonta, str. Pța Democrației nr. 2, înscris în CF nr. 102315 cu nr. cad. 102315 cu suprafața de teren de 723 mp;
- HCLMS nr. 33/27.03.2014 privind defalcarea a 60 unități locative de pe str. Puskin, nr. 16, Mun. Salonta;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actualizată.
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate, familie, muncă, protecție socială și protecția copilului, respectiv al Comisiei juridice și de disciplină,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.a) și g), art.139 alin.(1), art.155 alin.(1) lit.e), art.196 alin.(1) lit.a), art.197-199 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL cu anexele, după cum urmează:

- Anexa nr. 1 – cerere de cumpărare locuință ANL;
- Anexa nr. 2 – acte necesare cumpărării locuinței ANL;
- Anexa nr. 3 – Contractul Cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele ANL (cu plata în rate).

Art. 2. Abrogarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Salonta nr.19/2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Salonta nr. 103/2016 privind aprobarea modelului de contract de vânzare cumpărare în rate a locuințelor de tip ANL.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Serviciul de Dezvoltare Urbană și Serviciul Economic.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Serviciul Dezvoltare Urbană
- Biroul Impozite și Taxe Locale
- Serviciul Economic

- Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net – Monitorul Oficial Local, respectiv afișare la sediul Primăriei Municipiului Salonta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CSEKE Sándor

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
Patricia Edith IVANCIUC

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritate calificată astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 15 consilieri prezenți, 15 pentru, --- împotriva, --- abținere

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CAPITOLUL I: Dispoziții generale

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Salonta.

Art.2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- ✓ Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare ;
- ✓ Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 3471/2008 privind aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- ✓ O.U.G. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările;
- ✓ Legea nr. 227/2007, actualizată, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- ✓ O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, aprobat prin Legea 493/2003;
- ✓ Ordinul 668/09.05.2014 pentru aprobarea precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii
- ✓ HG nr. 136/2014 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.

Art.3

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

- ◆ **Locuințe construite prin ANL:** locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art. 8, alin. 2, din Legea nr. 152/1998), terenul aferent acestora sunt în proprietatea publică ori privată a unităților administrativ teritoriale care le administrează;
- ◆ **Solicitant** - persoana fizică, titular al contract de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art. 8 alin. 1 din Legea nr. 152/1998), după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă;
- ◆ **Amortizare** – valoarea calculată în cf. cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 și prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin **Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008**, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată cf. Anexei 16 din HG 962/2001;
- ◆ **Data punerii în funcțiune** a locuinței ANL: data încheierii Protocolului de Predare Primire între consiliul Local al Mun. Salonta și Agenția Națională pentru Locuințe;
- ◆ **Comision** – venit la bugetul local al Municipiului Salonta, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței destinat pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, sumă care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia (art. 10 alin. 2 lit d) din Legea nr. 152/1998);
- ◆ **Cota parte centrală termică** în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea autorităților publice locale prin structurile de specialitate până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc;

◆ **Valoarea de investiție a construcției** este valoarea înscrisă în Protocolului de Predare Primire între consiliul Local al Mun. Salonta și Agenția Națională pentru Locuințe (art. 10 alin 2 lit. d) din Legea nr. 152/1998);

◆ **Valoarea de vânzare a locuinței:** Valoarea de vânzare 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 autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea 152/1998 și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. (art. 10 alin. 2 lit d) e) din Legea nr. 152/1998);

◆ **Prețul final de vânzare al locuinței ANL** – la valoarea de vânzare calculată cf. pct. 7 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia destinat pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10 alin 2 lit. d) e) din Legea nr. 152/1998). După diminuarea cu amortismentul și actualizarea cu rata inflației valoarea de vânzare se ponderează cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul Municipiului Salonta acesta este de 0,90 (art. 10 alin 2 lit. d¹) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final se adaugă rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului (art. 10 alin 21 Legea 152/1998 și art. 192 alin 12 HG 962/2001) **Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.**

◆ **Venitul mediu net pe membru de familie** la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10, alin 2, lit.g din Legea nr.152/1998). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat de ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. **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.**

◆ **Interdicția de înstrăinare:** înscrierea în cartea funciară, odată cu transferul dreptului de proprietate a interdicției de transmitere prin acte între vii a dreptului de proprietate a locuinței ANL pe o perioadă de 5 ani, vizând titularii contractelor de vânzare cumpărare care la data încheierii contractului de vânzare cumpărare cu plata integrală sau cu plata în rate nu dețin 6 ani consecutivi contract de închiriere de la data încheierii primului contract cu același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii.

◆ **Amplasamente ANL:**

◆ str. Pța Democrației nr. 2 bl. Z4-Z3, format din 30 unități locative și 5 garaje;

◆ str. Pța Democrației nr. 2 bl. Z1-Z2, format din 30 unități locative;

◆ str. A.S. Puskin, nr. 16, bl. Z1(A-C)-Z2(A-B) format din 60 unități locative;

CAPITOLUL II: Procedura de valorificare a locuințelor construite prin ANL

Art.4 Vânzarea locuințelor ANL

4.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

4.2. Locuințele ANL, 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.

4.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.4.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Normelor de aplicare aprobate prin HG 962/2001.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 4.2. după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare - Cumpărare, pe baza cererii titularului contractului de închiriere și a documentelor justificative depuse la cerere, prezentate conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 la prezentul Regulament.

4.4 (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc **la data exercitării opțiunii de cumpărare**, următoarele **condiții obligatorii**:

1. **prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;**
2. **titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;**
3. titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană.
4. titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003
5. 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.
6. titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, care sunt înscrise în contractul de închiriere, să nu figureze cu obligații restante către Municipiul Salonta și către Asociația de proprietari/locatari.
7. Contractul de închiriere să fie respectat în totalitate, să fie în vigoare și în termenul de valabilitate la data depunerii cererii de cumpărare precum și la data vânzării locuinței.

4.5 Modelul cererii pentru cumpărarea locuinței pentru tineri se găsește în **Anexa nr. 1** la prezentul regulament.

4.6 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractului de vânzare / cumpărare , în concordanță și pe baza formulei de calcul din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5 Vânzarea locuințelor se poate face

5.1. Cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;

5.2. Cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

5.3. (1) În rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, la suma rezultată după diminuarea prețului de vânzare cu avansul, se adaugă dobânda, ratele lunare cuprinzând o dobândă, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2[^]1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 19² alin 12 HG 962/2001. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

5.4. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor, funcție de cotele părți aferente fiecărei locuințe. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Mun. Salonta până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

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

5.6. Prin excepție, de la prevederile Art. 5.5., locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

5.7. Instituțiile de credit menționate la Art. 5.6 vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la Art. 5.5., pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

Art.6.

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

Art. 7.

În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare, se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.2² din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum este enumerat la art. 12 alin 2 din prezentul Regulament.

Art. 8.

În aplicarea prevederilor art.10 alin 2⁴ și 2⁵ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractelor de vânzare a locuințelor cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 9.

(1) În contractele de vânzare a locuințelor se consemnează interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, dacă locuința s-a vândut după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, către titularul contractului de închiriere.

(2) Excepția: „fără interdicție de vânzare” prevăzută la art.10, alin. 2, lit. f din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, se aplică în cazul contractelor de vânzare a locuințelor, în situația în care locuința s-a vândut după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.10.

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

Art.11.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. 17 din HG 962/2001, se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. 2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel cum a fost modificată de Legea 318/2022 înscrisă după caz, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate locuinței prin contractul de vânzare cumpărare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. 2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage în același timp și radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

CAPITOLUL III: Achiziționarea locuințelor cu plata în rate

Art.12

(1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art. 10 alin. 2, lit.a din Legea 152/1998, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale A României la care se adaugă două puncte procentuale.

(2) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare, prevăzut la art. 10 alin. 2² din Legea 152/1998, prevede următoarele:

- ◆ transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;
- ◆ până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- ◆ executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- ◆ suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- ◆ după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
- ◆ posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- ◆ în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.e, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea nr. 152/1998.

(3) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

Art.13

(1) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la art. 3 alin 5 se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

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

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

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie. (art. 19² alin 11 HG 962/2001)

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, la suma rezultată după diminuarea valorii de vânzare cu avansul, se adaugă dobânda, stabilită conf. art. 10 alin 2¹ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile art. 19² alin 12 HG 962/2001.

(3) În aplicarea prevederilor art. 10 alin. 2¹ din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii de referință a BNR, dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale.

(4) În aplicarea tezei a doua a prevederilor art.10 alin. 2² lit c din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu art. 19² alin 14 HG 962/2001, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.14 Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL

(1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

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

$$\text{Cpt} = (\text{StxSul}) : \text{Sua}$$

1. St - suprafața totală teren (amprenta la sol+trotuar de protecție);
2. Sul - suprafața utilă a locuinței;
3. Sua – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

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

CAPITOLUL IV: Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 15 Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

(1) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, nr. cont

(2) Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL se virează în contul Mun. Salonta deschis la Trezoreria Mun. Salonta, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

(3) Locuințele pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute la art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare se exploatează în continuare în regim de închiriere în condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Calculul prețului de vânzare pentru locuințele ANL va fi realizat prin grija Serviciului Economic al Municipiului Salonta.

(5) După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire și transferul dreptului de proprietate către aceștia, se va iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari, însă administrarea centralelor termice comune ce deservește clădirea vor rămâne în administrarea autorităților publice locale prin structurile de specialitate până la vânzarea a 50%+1 din locuințele blocul de locuințe pe care le deservește.

Art. 16 Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

(1) Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" respectiv "cota parte de teren aferentă locuinței ANL" Municipiul Salonta prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare accesorii în cuantum legal stabilit de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" respectiv "drept de folosință pentru cota parte de teren aferentă locuinței ANL" autoritățile publice locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită.

(3) În cazul neachitării a trei rate consecutive, cu excepția art. 12 din prezentul regulament, și imposibilității executării silită a sumelor restante și majorările de întârziere aferente, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată, pierzând și dreptul locativ.

Art. 17. Dispoziții finale

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

(2) Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

(3) Constatarea abaterilor prevăzute la (2) respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

(4) 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.

(5) Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura instituției/pe adresa: Primăria Municipiului Salonta, str. Republicii, nr. 1, cam. 11, parter. 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 Municipiului Salonta, situată în Salonta, str. Republicii, nr.1, cam. 11, parter.

(6) Garajele aflate la subsolul blocul de locuințe Z3Z4 din str. Pța Democrației nr. 2, jud. Bihor, se vor putea vinde în condițiile prezentului regulament, cu respectarea modului de calcul prevăzut pentru vânzarea locuințelor și cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

◆ solicitantul trebuie să aibă calitatea de proprietar al unei locuințe ANL ori calitatea de titular de contract de vânzare cumpărare cu plata în rate a locuinței ANL, să facă dovada înscrierii contractului în cartea funciară și să dețină un contract de închiriere a garajul;

◆ garajele se pot vinde titularilor contractelor de închiriere garaj, după expirarea a minimum 1 an neîntrerupt de la data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței ANL ori a contractului de vânzare cumpărare în rate a locuinței ANL;

◆ titularul unui contract de vânzare cumpărare poate beneficia doar o singură dată de un garaj;

◆ să facă dovada plăților la zi a obligațiilor către bugetul local și către asociația de proprietari/locatari;

◆ contractul de vânzare a garajului încetează de drept odată cu rezilierea sau anularea Contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate a locuinței ANL sau a Contractului de vânzare cumpărarea locuinței ANL.

(7) Prezentul regulament, inclusiv anexele, se completează și se modifică în concordanță cu prevederile legale în vigoare.

(8) Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul regulament:

- Anexa nr. 1 – cerere de cumpărare locuință ANL;
- Anexa nr. 2 – acte necesare cumpărării locuinței ANL
- Anexa nr. 3 – Contractul Cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele ANL (cu plata în rate);

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CSEKE Sándor

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
Patricia Edith IVANCIUC

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIUL SALONTA

CERERE

pentru cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinată închirierii (ANL)

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în orașul _____, strada _____, bloc _____, scară _____, ap. _____, jud. _____, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____ din data de _____ valabil până la data de _____,

Vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată în Salonta, strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, jud. Bihor, compusă din _____ cameră/camere.

o Doresc să cumpăr locuința cu plata în rate, pe o perioadă de _____ ani, să achit un avans reprezentând _____ % din valoarea de vânzare a locuinței.

o Doresc să cumpăr locuința cu plata integrală.

Menționez că sunt la zi cu plata obligațiilor către Municipiul Salonta și către Asociația de proprietari/locatari.

Anezez: _____ file

Telefon de contact _____

Data _____

SEMNĂTURĂ

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

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

- ◆ Contractul de închiriere, cu viză de prelungire pe anul în curs - în original.
- ◆ Certificat fiscal/sau adeverință care certifică că nu aveți obligații restante către bugetul local, emisă de Biroul de impozite și taxe locale pentru titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, care sunt înscrise în contractul de închiriere – în original;
- ◆ Dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari – în original;
- ◆ Adeverință de la administrator din care să rezulte că locuieste efectiv în apartament – în original;
- ◆ acte doveditoare privind venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea de titularul contractului de închiriere și de membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (adeverință emisă de unitatea angajatoare, cupon pensie, cupon alocație, adeverință de ajutor social, etc) + adeverință emisă de A.N.A.F.-Serviciul Fiscal Orășenesc Salonta pentru membrii familiei majori, pentru anul în curs-în original;
- ◆ actele de identitate ale titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia-în copie.
- ◆ certificatele de naștere ale copiilor și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, minori - în copie.
- ◆ actelor de stare civilă – certificatul de căsătorie, sentință de divorț, hotărâre de divorț - după caz-în copie.
- ◆ In cazul persoanelor aflate în intretinere se va prezenta sentința/decizia de încredințare - în copie;
- ◆ Declarații notariale ale titularului de contract și după caz a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996-în original;
- ◆ Carte funciară a imobilului aflat în coproprietatea titularului contractului de închiriere ori a membrilor familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, dacă dețin cote părți dintr-o locuință + Actul de dobândire a imobilului: contract vânzare-cumpărare, certificat moștenitor, acte donație, sentință civilă, etc. + releveul imobilului dobândit (după caz)-în copie;
- ◆ Sau alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL..

După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat în scris, pentru a i se comunica dacă este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA IN RATE
PENTRU LOCUINȚELE ANL

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SALONTA, în calitate de reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în Salonta, str. Republicii nr. 1, cod fiscal 4593423, reprezentat prin d/l Primar TÖRÖK LÁSZLÓ, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și

D-I/D/na _____,
căsătorit/ă cu _____, domiciliat/ă în Salonta, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, titular al Contractului de închiriere nr. _____ / _____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, proprietate privată a Statului Român, formată din apartamentul nr. _____, situat în Salonta, strada _____ nr. _____, bloc ANL, scara _____, etaj _____, jud. Bihor, compus din _____ camere și dependințe (bucătărie, baie, etc), având o suprafața construită de _____ mp și o suprafața utilă de _____ mp, apartament înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Salonta, având numărul cadastral _____, împreună cu cota parte de _____ din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată, perpetuă și continuă a tuturor proprietarilor din bloc.

Art.2 (1) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, cf. prevederilor legale în vigoare, în suprafață de _____ mp, în cotă parte indiviză.

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

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

Art.4 Vânzarea proprietății imobiliare este reglementată prin:

- ✓ Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 318/2022 privind modificarea Legii 152/1998
- ✓ H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare ;
- ✓ Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 3471/2008 privind aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- ✓ O.U.G. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 227/2007, actualizată, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- ✓ O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 77/2011 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii,

construite prin programe de investitii 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.

✓ Codul Civil

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5 Valoarea de vânzare al locuinței, descrisă la art. 1 este de _____, fiind calculat de autoritatea publică locală în concordanță cu formula de calcul prevăzută în HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 (1) Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază entitatea care a efectuat vânzarea, respectiv Municipiului Salonta.

(2) La suma rezultată după diminuarea valorii de vânzare cu avansul, se adaugă, în aplicarea prevederilor art. 10 alin. 2¹ din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii de referință a BNR, dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, stabilită conf. art. 10 alin 2¹ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile art. 19² alin 12 HG 962/2001

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A PREȚULUI VÂNZĂRII LOCUINTELOR CU PLATA ÎN RATE

Art.7 (1) Odată cu încheierea prezentului contract se achită avansul stabilit prin Legea 156/1998, avansul reprezintă minimum 15% din valoarea de vânzare și comisionul de 1% din valoarea de vânzare prevăzut la art. 6 alin. (1) din prezentul contract.

(2) Avansul și comisionul se încasează de către Municipiului Salonta o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente se vor achita astfel: până în data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs, în numerar,

8. la casieria Primăriei Municipiului Salonta, situată în str. Republicii, nr. 1, Cam. 10, parter,

9. prin virament bancar în contul: RO55TREZ08321390203XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Salonta.

10. cu orice card bancar pe internet la adresa: www.salonta.net/ro/plati-online/

(3) Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor esalona pe o perioadă de _____ de ani, potrivit Anexei nr. 1 a HCL nr./data _____.

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

- transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege,
- până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale Mun. Salonta, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora, cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv. In cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată,
- se acordă posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,
- în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.b, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

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

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

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

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

VI. GARANȚII ȘI INTERDICȚII

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

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

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

Art.15 Vânzarea locuinței ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.16 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia-sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri(ANL) destinate închirierii.

Art.17 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia-sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia declară că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 la data încheierii contractului.

După caz Art. 18. Ținând cont de Contractul de închiriere cu nr. _____ prin care se atestă, îndeplinirea condiției a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, prezenta vânzare se face fără înscrierea interdicției de vânzare și a consemnării interdicției de vânzare în cartea funciară pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii dreptului de proprietate.

Art.18 (1)Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora, unde este cazul. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, în condițiile legii.

(2) Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

(3) Radierea dreptului de ipotecă constituit, nu atrage în același timp și radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani

VII. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 19 Eu/noi, _____, în calitate de cumpărător, declar, ca am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, și am luat la cunoștință situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de OPC Salonta și înțeleg să cumpăr de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de accord. La data semnării contractului am preluat în folosință și posesie apartamentul, a cărui stare corespunde exigențelor mele, preluând în același timp și riscul bunului.

Art. 20. Declar în calitate de cumpărător, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații că eu și membrii familiei mele - sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea mea nu deținem o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășește suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană

Art. 21. Declar, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații că, nici eu și nici soțul/soția nu am beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

Art. 22. Declar, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații că eu și membrii familiei mele - sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea mea nu deținem 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.

Art. 23 Cunosc faptul că, de la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina mea/noastră. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, am obligația încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii.

Art. 24. Cunosc faptul că, toate costurile privind utilitățile pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, cad în sarcina mea, fiind beneficiarul contractelor încheiate cu furnizorul de utilități și voi achita în continuare contravaloarea acestora. În caz de întârziere voi achita și majorările de întârziere aferente facturilor neachitate la scadență. Cunosc faptul că pot fi executat silit în condițiile legii pentru neachitarea costurilor, precum și pentru majorările de întârziere, privind utilitățile pentru apartamentul, obiect al prezentului contract.

Art. 25. Eu, cumpărătorul declar că înțeleg și sunt de acord, să permit furnizorilor de utilități, accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

Art. 26. Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract de vânzare sunt suportate integral de către mine în calitate de cumpărător.

Art. 27. Eu, cumpărătorul, declar că mă oblig să înregistrez prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 zile calendaristice, de la data transmiterii proprietatii prin proces verbal de predare primire cu toate atribuțiile sale a prezentului contract de vânzare cu plata în rate.

Art.28. Declar, cunoscând prevederile Legii 152/1998, că sunt de acord cu instituirea interdicției de a încheia acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietatii către mine, interdicție care se va nota în Cartea Funciara odată cu înscrierea dreptului de proprietate pe numele meu. Nerespectarea acestei interdicții atrage nulitatea absolută a actului încheiat, în condițiile legii. – **Unde este cazul**

VIII. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 29. Declar că, transmisiunea proprietatii cu toate atribuțiile sale, se face după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților cerute de lege și sunt de acord cu înscrierea dreptului de proprietate a cumpărătorului în cartea funciara cu ocazia transferării dreptului de proprietate;

Art. 30. Declar că, la data prezentului contract am predat cumpărătorului folosința bunului și i-am transferat riscurile, care a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor lui. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract. Acest contract dă posibilitatea cumpărătorului de a încheia cu societăți de asigurare contracte de asigurări obligatorii și facultative pentru apartamentul, obiect al prezentului contract.

Art. 31. Pentru prezentul act a fost emisă Adeverința nr. _____ din data de _____ de către Serviciul de Dezvoltare Urbană – Compartimentul Administrare Patrimoniul Intravilan, din care rezultă că au fost achitate la zi sumele reprezentând chiria și contravaloarea cheltuielilor de întreținere pe durata derulării contractului de închiriere, în calitatea sa de chiriaș.

Art. 32. Declar că, bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului de închiriere încheiat între părțile contractante, conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

Art. 33. În calitate de vânzător și administrator, cunoscând obligația instituită de Legea 152/1998, declar că se vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

IX. CLAUZE LEGALE

Art. 34 În conformitate cu art. 10 alin. 2² din Legea 152/1998:

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

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației

publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere în cuantum de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv;

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

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

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

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. (3) Legea 152/1998.

X. ALTE CLAUZE

Art. 35. Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

Art. 36. (1) Până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, cu respectarea legislației în vigoare și cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată în sarcina administratorului/proprietarului.

(2) În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor aliniatului precedent, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare al locuinței sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui îmbogățire fără justă cauză a administratorului/proprietarului locuinței, în condițiile Codului Civil.

Art. 37. Eu cumpărătorul mă declar în mod expres de acord cu clauzele menționate în prezentul contract de vânzare cumpărare cu plata în rate și am luat la cunoștință fișa de calcul al ratelor anexat prezentei, precum și termenele de plată a ratelor stabilite prin acesta.

Art. 38. Noi, părțile contractante, prin reprezentant și în nume propriu, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art. 39. Eu cumpărătorul am luat cunoștință ca prezentul contract de vânzare cumpărare cu plata în rate se încheie în condițiile Legii nr 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată și mă declar în mod expres de acord cu acest fapt.

Art. 40. Situațiile ivite pe durata executării prezentului contract, care nu sunt reglementate de legislația specială, se vor soluționa conform prevederilor Codului Civil privind contractele de vânzare cumpărare și contractele cu executare succesivă.

Art. 41. Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință că operațiunea de intabulare a dreptului de proprietate în Cartea Funciară asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare cu plata în rate va fi efectuată la data transferului de proprietate de către notarul public. Cheltuielile ocazionate de înscrierea dreptului de proprietate și dacă este cazul, înscrierea interdicției de a încheia acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani și radierea interdicției de a încheia acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani, cad în sarcina cumpărătorului. – **Unde este cazul**

X. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.42 Incheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8, alin.3 și ale art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate. Depistarea și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se face prin grija prefectilor.

XI. FORȚA MAJORĂ

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

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru VÂNZĂTOR, 3 exemplare pentru CUMPĂRĂTOR, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public, _____, cu sediul în _____.

VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL SALONTA
PRIMAR
TÖRÖK LÁSZLÓ

CUMPĂRĂTOR,