



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 225
din 22 mai 2018

privind aprobarea Contractului cadru de vânzare –cumpărare și a Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 28281/16.04.2018,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat, din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 28281/M1/16.04.2018,

Având în vedere punctul de vedere al Direcției Venituri, Biroul Contracte, nr. ad. 16794/27.03.2018,

Luând în considerare solicitările de cumpărare a apartamentelor de tip ANL cu plata în rate prin Municipiul Arad nr. 3589/18.01.2018, nr. 20756/20.03.2018, nr. 70051/20.10.2017,

Analizând rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 19² alin. (5¹), alin. (5²), alin. (11), alin. (12), alin. (13), alin. (14¹), precum și Anexa nr. 21 din Hotărârea 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,

În temeiul prevederilor art. 2 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3776 / 2017, pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 17, pct. 19, alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Contractul cadru de vânzare-cumpărare a locuințelor tip ANL, cu plata în rate lunare egale, prin Municipiul Arad, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Vlad BOCA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L. (cu plata în rate)

CAP. I. PĂRȚILE:

Statul Român, prin Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, având Cod Fiscal 3519925, având cont bancar IBAN _____, deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat de ing. Gheorghe FALCĂ, Primar, în calitate de VÂNZĂTOR,

Și

Subsemnata/ul _____, având CNP _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, posesor/posesoare al/a CI seria ____ nr. _____, în calitate CUMPĂRĂTOR

Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. (1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. – apartamentul nr. _____, compus din _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, cu suprafața utilă de _____ mp, cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, situat în Arad, str. _____, înscris în C.F. nr. _____, nr. cadastral _____.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată se transferă de la 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 Noul Cod Civil.

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente locuinței, teren înscris în C.F. nr. _____, nr. CF vechi _____, nr.top. _____, nr. cadastral _____, pe durata existenței construcției.

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract, este reglementată prin Legea nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului 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.

CAP. III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din prețul de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul vânzătorului și este de _____ lei, T.V.A. inclus.

(2) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la art.1, este de _____ lei, T.V.A. inclus.

(3) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind compus din :

- Preț de vânzare a locuinței A.N.L.: _____ lei T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ lei, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ lei.
- Comisionul de vânzare (1% din prețul de vânzare) este de _____ lei T.V.A. inclus.

Art. 5. Prețul final de vânzare (contractului) în sumă de _____ lei, se achită astfel:

- a. Azi, __.__.____, data semnării prezentului contract, s-a achitat avans preț de vânzare al locuinței, în sumă de _____ lei, minimum 15% din prețul de vânzare), în numerar/prin virament bancar în contul _____ deschis la Trezoreria Arad .
- b. Azi, __.__.____ , data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul de 1 %, în sumă de _____ lei, în numerar sau prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr. _____ deschis la _____ , în contul Primăriei Municipiului Arad nr. _____ - deschis la Trezoreria Municipiului Arad.
- c. Restul prețului contractului, în sumă de ____ lei, plus dobânda stabilită conform art. 6 din prezentul contract, se achită în rate lunare, pe o perioadă de ____ ani, conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. (1) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) Modul de calcul al ratelor lunare datorate de către Cumpărător sunt cuprinse în graficul de restituire a ratelor, anexă la prezentul contract.

Art. 7. Ratele se vor achita pentru luna în curs până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează, prin ordin de plată în contul Municipiului Arad nr. ____ deschis la ____ sau la casieria Municipiului Arad, conform graficului de restituire a ratelor anexă la prezentul contract.

Art. 8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Municipiului Arad. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de Municipiul Arad în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau sărbătoare.

Art. 9. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art. 10. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 5 lit. a) și b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

CAP. IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emisă de Municipiul Arad în acest sens.

(2) 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 CUMPĂRĂTORULUI.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

(4) Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

(5) 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 potrivit art. 10 alin. (2⁴) din Legea nr. 152/1998.

(6) 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. 12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr. _____, eliberat de Primaria Municipiului Arad.

CAP. V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile cumpărătorului

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin. (1), alin. (2) lit. b), c) și g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligațiile de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 16. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, în baza adresei eliberată de Primăria Municipiului Arad prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1 pentru o perioadă de 5 ani.

Art. 17. (1). CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 4 și art. 5 din prezentul contract.

(2). Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL 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.

(3). CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

(4) 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, potrivit art. 10 lit. d) din Legea nr. 152/1998.

(5) 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, potrivit art. 10 lit. e) din Legea nr. 152/1998.

(6) 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, potrivit art. 10 lit. f) din Legea nr. 152/1998.

Art. 18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 19. 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, doar 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 din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art. 20. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art. 22. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Noul Cod Civil.

Art. 23. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Noul Cod Civil.

Drepturile și obligațiile vânzătorului

Art. 24. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate, că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 25. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare – cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art. 26. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract s-a întocmit certificatul de performanță a locuinței din data de _____, certificat întocmit de auditor energetic _____, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică ____ și a fost pus în original la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

CAP VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 27. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 alin. (1), alin. (2) lit. b), c) și g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 28. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă – fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care avansul din prețul de vânzare al locuinței prevăzut la art. 4 și la art. 5 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. 29. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al

CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 30. Prezentul contract se reziliază de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art. 31. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 32 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut de art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 32. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR, cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

CAP VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 33. (1). În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

CAP VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 34. 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.

CAP IX. LITIGII

Art. 35. 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.

CAP X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume ca datorate ca urmare a închirierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 37. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna din prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor 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. 38. (1). Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2). Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

(3). Subsemnatele părți declarăm că, înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

(5). Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. și terenul aferent acestora stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ și autentificat de Birou Notarial Public _____ cu sediul în _____, într-un singur exemplar, azi, data autentificării.

VÂNZĂTOR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Vlad BOCA

CUMPĂRĂTOR,

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR TIP ANL cu plata în rate prin Municipiul Arad

CAP. I SCOP ȘI DEFINIȚII

Art. 1. Termeni și expresii

- Amortizare – Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Hotărârea Guvernului nr. 962/20017 privind aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. 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 nr. 152/1998 - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative- teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- Coeficient de pondere – Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul Municipiului Arad coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este de 0,96, corespunzător rang II.1.
- Comision – comision de 1 % din valoarea de vânzare a locuinței care se include, împreună cu valoarea de vânzare, în prețul de vânzare a locuinței, *pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.*
- Data punerii în funcțiune este data încheierii Protocolului de predare/primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate locuințele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
- Locuințe ANL –locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative-teritoriale în care acestea sunt amplasate
- Preț final de vânzare al locuinței/Prețul contractului este compus din valoarea de vânzare a locuinței/valoarea actualizată de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1 %.
- Solicitant- persoana fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin 1 an de închiriere neîntreruptă.
- Valoarea de inventar – valoarea locuințelor, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.
- Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire reprezintă valoarea de înlocuire pe mp, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

- Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar reprezintă valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către ANL.
- Valoarea de vânzare a locuinței – în cazul în care, valoarea de vânzare a locuinței este calculată în baza valorii de înlocuire, este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar; în situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire.
- Valoarea actualizată de vânzare a locuinței – Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează ținând cont de:
 - ✓ Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare,
 - ✓ Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine,
 - ✓ Sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către ANL.
- Valoarea de înlocuire - *Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial a următorului ordin.*
- Venitul mediu brut pe membru de familie este obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.

Art. 2. Dispoziții generale

2.1 Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

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

- ✓ Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

Art. 3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23 după caz din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

3.3.1. Vânzarea locuințelor prevăzute la art 3.1 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

3.3.2. Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 3.2. 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.

3.3.3. Tranzacția menționată face obiectul contractului de vânzare, conform modelului prevăzut în Anexa nr 1 la prezentul Regulament.

3.3.4. Cererile prevăzute la 3.3.2. din prezentul regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maxim 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează ANL penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01% pe lună și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile legii pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrative nr. 554/2004.

3.4. 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:

- a. titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- b. titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c. 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, republicată;

- d. 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.

3.5. Prețul locuinței se poate achita :

- ✓ în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare.

3.6.1 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rambursată de achitat.

3.6.2 Rata dobânzii de referință a BNR este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

3.6.3 Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe toată durata contractului.

3.7.1 În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

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

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

- a. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de 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;
- b. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- c. 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;
- d. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare 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.

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

3.8. În cazul neachitării a 3 rate consecutive, contractul de vânzare 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

3.9.1. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

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

- ✓ Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei sau
- ✓ Reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

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

- ✓ Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă,
- ✓ Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

3.9.4. 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 și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

3.10.1 În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15 % precum și a comisionului de 1 % se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

3.10.2. 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.

3.11.1. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

3.11.2. Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire reprezintă produsul dintre :

- ✓ Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și
- ✓ Coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe mp, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe mp a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe mp contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin 2 contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin 2 contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe mp astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial a următorului ordin.

Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

3.11.3. Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire Vvl1 se determină după următoarea formulă:

$$Vvl1 = (Vi/MP * Sce - A) * q, \text{ } Sce = Scl + Ci$$

Unde:

Vi/mp – Valoarea de înlocuire per metru pătrat

A- amortizarea

Sce – suprafața construită efectiv

Scl – suprafața construită a locuinței

Ci – cotele indivize

q- coeficient de ponderare (0,96 pentru Municipiul Arad).

3.11.4. Valoarea de înlocuire per mp aprobată pentru anul 2015, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, forma republicată, cu modificările și completările ulterioare, este de _____

$$Vi/mp \text{ 2018} = \frac{\text{_____}}{\text{_____}} \text{ lei/mp inclusiv TVA}$$

3.11.5. De la data publicării în Monitorul Oficial a următorului ordin se va utiliza Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noul ordin.

3.11.6. În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire Vvl1 este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar Vvl2.

3.11.7. Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar Vvl2 este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL.

3.12.1. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, vânzătorul beneficiază de un comision de 1 % din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

3.12.2. Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Prețul contractului) se determină după următoarea formulă :

$$P_{fvl} = Vvl + C$$

$$C = Vvl * 1\%$$

3.12.3. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către vânzător ținând cont de :

- Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare,
- Valoarea de înlocuire pe mp stabilită prin noi ordine.

3.12.4. Sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către ANL.

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

3.14. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

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

3.16. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea Statului Român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, Statul Român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

3.17. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 și a Legii nr. 7/1996.

3.18. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

3.19. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

3.20. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuare a transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 4. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de vânzare și prezentul regulament.

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

$Cpt = St \cdot Sul / Sua$

St – suprafață totală teren

Sul – suprafață utilă a locuinței

Sua – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

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

4.4. 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.

CAP. III DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 5. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

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 3 rate consecutive, acesta este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL, fiind destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2 Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Municipiului Arad care ulterior virează sumele în contul ANL, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Sumele obținute, din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, la Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

5.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale Municipiului Arad, în calitate de operator economic prin care se realizează vânzarea locuințelor, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1 % în contul Municipiului Arad nr _____ deschis la _____.

5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de Municipiul Arad, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1% în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Primăriei Municipiului Arad, care ulterior virează sumele în contul ANL.

5.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, după caz, se virează lunar, 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) din Legea nr. 152/1998 se constituie ca și venituri la bugetul local, destinate construcției de locuințe.

5.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

5.8. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale ANL ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. ANL monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferende dintre ANL și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice la solicitarea ANL, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

5.9. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, a ratelor, 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 persoana desemnată din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

5.10. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, a ratelor, precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele ANL”, Primăria Municipiului Arad va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

(1) Primăria Municipiului Arad, prin Direcția Venituri va comunica lunar până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația vânzărilor de locuințe ANL, sumele încasate /virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL, în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin structurile abilitate, vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil.

(3) Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998, sunt lovite de nulitate absolută.

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

(5) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către cumpărători/solicitanți sub formă de document scris la adresa părților menționate în contract.

(6) Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Arad. 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.

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

(8) Parte integrantă din prezentul regulament este modelul de contract de vânzare cumpărare a locuințelor ANL cu plata în rate.

(9) Contractul cadru sus menționat va putea fi adaptat și modificat de către Primăria Municipiului Arad raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Vlad BOCA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr. 142/17.04.2018

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2018

privind aprobarea Contractului cadru de vânzare –cumpărare și a Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 28281/16.04.2018,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat, din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 28281/M1/16.04.2018,

Având în vedere punctul de vedere al Direcției Venituri, Biroul Contracte, nr. ad. 16794/27.03.2018,

Luând în considerare solicitările de cumpărare a apartamentelor de tip ANL cu plata în rate prin Municipiul Arad nr. 3589/18.01.2018, nr. 20756/20.03.2018, nr. 70051/20.10.2017,

Analizând rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 19[^]2 alin. (5[^]1), alin. (5[^]2), alin. (11), alin. (12), alin. (13), alin. (14[^]1), precum și Anexa nr. 21 din Hotărârea 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,

În temeiul prevederilor art. 2 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3776 / 2017, pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 17, pct. 19, alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Contractul cadru de vânzare-cumpărare a locuințelor tip ANL, cu plata în rate lunare egale, prin Municipiul Arad, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

PMA – S4 - 01

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Pentru locuințe A.N.L. (cu plata în rate)

CAP I. PĂRȚILE:

Statul Român, prin Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, având Cod Fiscal 3519925, având cont bancar IBAN _____, deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat de ing. Gheorghe FALCĂ, Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

Și

Subsemnata/ul _____, având CNP _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, posesor/posesoare al/a CI seria ____ nr. _____, în calitate **CUMPĂRĂTOR**

Au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAP II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.(1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. – apartamentul nr. _____, compus din _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, cu suprafața utilă de _____ mp, cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, situat în Arad, str. _____, înscris în C.F. nr. _____, nr. cadastral _____.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată se transferă de la 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 Noul Cod Civil.

Art.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și **dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente locuinței**, teren înscris în C.F. nr. _____, nr. cf vechi _____, nr.top. _____, nr. cadastral _____, pe durata existenței construcției.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

CAP III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din prețul de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul vânzătorului și este de _____ lei, T.V.A. inclus.

(2) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la art.1, este de _____ lei, T.V.A. inclus.

(3) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind compus din :

- Pret de vânzare a locuinței A.N.L.: _____ lei T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ lei, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ lei.
- Comisionul de vânzare (1% din pretul de vânzare) este de _____ lei T.V.A. inclus.

Art.5. Prețul final de vânzare (contractului) în sumă de _____ lei, se achită astfel:

- d.** Azi, __. __. ____, data semnării prezentului contract, s-a achitat avans preț de vânzare al locuinței, în sumă de _____ lei, minimum 15% din pretul de vânzare), în numerar/prin virament bancar în contul _____ deschis la Trezoreria Arad .
- e.** Azi, __. __. ____, data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul de 1 %, în sumă de _____ lei, în numerar sau prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr. _____ deschis la _____ , în contul Primăriei Municipiului Arad nr. _____ - deschis la Trezoreria Municipiului Arad;
- f.** Restul prețului contractului, în sumă de _____ lei, plus dobânda stabilită conform art.6 din prezentul contract, se achită în rate lunare, pe o perioadă de _____ ani, conform prevederile art. 10 alin. (1)1 din Legea nr. 152/1998 – republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. (1) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) Modul de calcul al ratelor lunare datorate de către Cumpărător sunt cuprinse în graficul de restituire a ratelor, anexă la prezentul contract.

Art.7. Ratele se vor achita pentru luna în curs până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează, prin ordin de plată în contul Municipiului Arad nr. ____ deschis la ____ sau la casieria Municipiului Arad, conform graficului de restituire a ratelor anexă la prezentul contract.

Art.8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Municipiului Arad. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de Municipiul Arad în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau sărbătoare.

Art.9. în cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art.10. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 5 lit. a) și b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

CAP. IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emisă de Municipiul Arad în acest sens.

(2) 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 CUMPĂRĂTORULUI.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

(4) Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

(5) 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 potrivit art 10 din Legea 152/1998 (2⁴).

(6) 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. 12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr. _____, eliberat de Primaria Municipiului Arad.

CAP V. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Drepturile și obligațiile cumpărătorului

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin. (1), alin. (2) lit. b), c) și g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligațiile de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I. Arad și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 16 (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, în baza adresei eliberată de Primăria Municipiului Arad prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art.1 pentru o perioadă de 5 ani.

Art. 17.(1). CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.4 și art.5 din prezentul contract.

(2). Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL 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.

(3). CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

(4) 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 , potrivit art 10 lit. d) din Legea 152/1998;

(5) 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, potrivit art 10 lit e din Legea 152/1998;

(6) 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, potrivit art 10 lit f) din Legea 152/1998.

Art. 18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale,

costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 19. 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, doar 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 din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art. 20. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art. 22. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Noul Cod Civil.

Art. 23. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Noul Cod Civil.

Drepturile și obligațiile vânzătorului

Art. 24. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate, că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 25. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare – cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de

proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art. 26. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract s-a întocmit certificatul de performanță a locuinței din data de _____, certificat întocmit de auditor energetic _____, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică _____ și a fost pus în original la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

CAP. VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 27. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 alin. (1), alin. (2), lit. b), c) și g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 28. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă – fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care **avansul din prețul de vânzare al locuinței** prevăzut la art. 4 și la art. 5 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. 29. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 30. Prezentul contract se reziliază de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art. 31. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 32 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a

solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut de art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 32. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR, cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

CAP VII. NOTIFICĂRI INTRE PARTI

Art.33.(1). În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

CAP VIII. FORTA MAJORA

Art. 34. 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.

CAP IX. LITIGII

Art. 35. 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.

CAP X. DISPOZITII FINALE

Art. 36. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume ca datorate ca urmare a închirierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 37. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna din prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor 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. 38. (1). Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Arad, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2). Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

(3). Subsemnatele părți declarăm că, înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

(5). Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. și terenul aferent acestora stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ și autentificat de Birou Notarial Public _____ cu sediul în _____, într-un singur exemplar, azi, data autentificării.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR,

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR TIP ANL cu plata în rate prin Municipiul Arad

CAP 1 SCOP ȘI DEFINIȚII

Art 1 Termeni și expresii

- **Amortizare** – Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. 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 aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative- teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Coeficient de pondere** – Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul Municipiului Arad coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este de 0,96 , corespunzător rang II.1
- **Comision** – comision de 1 % din valoarea de vânzare a locuinței care se include, împreună cu valoarea de vânzare, în prețul de vânzare a locuinței , *pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;*
- **Data punerii în funcțiune** – este data încheierii Protocolului de Predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate locuințele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe
- **Locuințe ANL** –locuințe pentru tineri destinate închirierii , realizate în condițiile Legii 152/1998, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative-teritoriale în care acestea sunt amplasate
- **Preț final de vânzare al locuinței/Prețul contractului-** este compus din valoarea de vânzare a locuinței/valoarea actualizată de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1 %
- **Solicitant-** persoana fizică , titulară a contractului de închiriere , după împlinirea a cel puțin 1 an de închiriere neîntreruptă.
- **Valoarea de inventar** – valoarea locuințelor, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere , respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere
- **Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire-** reprezintă valoarea de înlocuire pe mp, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a

locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

- **Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar** – reprezintă valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către ANL
- **Valoarea de vânzare a locuinței** – în cazul în care, valoarea de vânzare a locuinței este calculată în baza valorii de înlocuire, este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar; în situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire
- **Valoarea actualizată de vânzare a locuinței** – Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează ținând cont de :
 - ✓ Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare
 - ✓ Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine
 - ✓ Sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către ANL
- **Valoarea de înlocuire** - *Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în MOF a următorului ordin.*
- **Venit mediu brut pe membru de familie** – este obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora

Art 2 Dispoziții generale

2.1 Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL

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

- ✓ Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- ✓ H.G. nr 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare

CAP II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

Art 3 Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art 8 alin. (3) sau ale art. 23 după caz din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

3.3.1. Vânzarea locuințelor prevăzute la art 3.1 se realizează în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu HG 962/2001, cu modificările și completările ulterioare

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art 3.2. 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 face obiectul contractului de vânzare, conform modelului prevăzut în Anexa nr 1 la prezentul Regulament.

(4) Cererile prevăzute la 3.3.2. din prezentul regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maxim 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează ANL penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01% pe lună și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile legii pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ 554/2004.

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

- e. titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- f. titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g. 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, republicată;

- h. 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.

3.5. Prețul locuinței se poate achita :

- ✓ în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare

3.6.1 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rambursată de achitat.

3.6.2 Rata dobânzii de referință a BNR este rata dobânzii de politica monetară stabilită de BNR.

3.6.3 Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe toată durata contractului.

3.7.1 În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

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

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

- e. 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
- f. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător
- g. 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.
- h. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare 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.

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

3.8. În cazul neachitării a 3 rate consecutive, contractul de vânzare 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

3.9.1. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial , a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

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

- ✓ Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei sau
- ✓ Reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

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

- ✓ Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă
- ✓ Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

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

3.10.1 În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15 % precum și a comisionului de 1 % se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticat iar ratele lunare egale se pot achita astfel :

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

3.10.2 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.11.1. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

3.11.2. Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire reprezintă produsul dintre :

- ✓ Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și
- ✓ Coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe mp, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe mp a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe mp contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, ANL nu a încheiat cel puțin 2 contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin 2 contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe mp astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a

anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în MOF și este valabilă până la data publicării în MOF a următorului ordin. Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

3.11.3. Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire V_{vl1} se determină după următoarea formulă :

$$V_{vl1} = (V_i/MP * S_{ce} - A) * q, S_{ce} = S_{cl} + C_i$$

Unde :

V_i/MP – Valoarea de înlocuire per metru pătrat

A- amortizarea

S_{ce} – suprafața construită efectiv

S_{cl} – suprafața construită a locuinței

C_i – cotele indivize

q- coeficient de ponderare (0,96 pentru Municipiul Arad)

3.11.4. Valoarea de înlocuire per mp aprobată pentru anul 2015, stabilită conform prevederilor art 10 alin 2 lit d din Legea 152/1998, forma la zi, este de _____

$$V_i/mp \text{ 2018} = \frac{\text{_____ lei/mp inclusiv TVA}}{\text{_____}}$$

3.11.5. De la data publicării în Monitorul Oficial a următorului ordin se va utiliza Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noul ordin.

3.11.6. În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire V_{vl1} este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar V_{vl2} .

3.11.7. Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar V_{vl2} este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL.

3.12.1. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, vânzătorul beneficiază de un comision de 1 % din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de **vânzare** al acesteia;

3.12.2. Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Pretul contractului) se determină după următoarea formulă :

$$P_{fvl} = V_{vl} + C$$

$$C = V_{vl} * 1\%$$

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către vânzător ținând cont de :

- Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare
- Valoarea de înlocuire pe mp stabilită prin noi ordine;

3.12.3. Sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către ANL

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

3.14. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

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

3.16. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea Statului Român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, Statul Român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;

3.17. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii 287/2009 și a Legii 7/1996.

3.18. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art 10 alin (2) lit f) din Legea 152/1998, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

3.19. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art 10 alin (2) lit f) din Legea 152/1998, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

3.20. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuare a transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art 4 Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de vânzare și prezentul regulament.

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

$$Cpt = St * Sul / Sua$$

St – suprafață totală teren

Sul – suprafață utilă a locuinței

Sua – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

(3) Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

(4) 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.

CAP 3 DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art 5 Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

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 3 rate consecutive, acesta este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL, fiind destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2 Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Municipiului Arad care ulterior virează sumele în contul AN , în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Sumele obținute , din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, la Ordinul Ministrului Finanțelor Publice 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

5.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale Municipiului Arad, în calitate de operator economic prin care se realizează vânzarea locuințelor, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1 % în contul Municipiului Arad nr _____ deschis la _____.

5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare , încasate de Municipiul Arad, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1% în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis pe seama Primăriei Municipiului Arad, care ulterior virează sumele în contul ANL.

5.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare , după reținerea sumelor prevăzute la art 2 alin 7 din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, 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 din Legea 152/1998 se constituie ca și venituri la bugetul local , destinate construcției de locuințe.

5.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

5.8. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale ANL ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. ANL monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferențe dintre ANL și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice la solicitarea ANL, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

5.9. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, a ratelor, 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 persoana desemnată din cadrul Primăriei Municipiului Arad .

5.10. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, a ratelor, precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Art 6 Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele ANL” , Primăria Municipiului Arad va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art 7 Dispoziții finale

(1) Primăria Municipiului Arad, prin Direcția Fiscală va comunica lunar până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară , ANL situația vânzărilor de locuințe ANL, sumele încasate /virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL, în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea 152/1998.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin structurile abilitate, vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil.

(3) Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art 8 alin. (3) și ale art 10 din Legea 152/1998, sunt lovite de nulitate absolută.

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

(5) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legatură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către cumpărători/solicitanți sub formă de document scris la adresa părților menționate în contract.

(6) Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Arad. 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.

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

(8) Parte integrantă din prezentul regulament este modelul de contract de vânzare cumpărare a locuințelor ANL cu plata în rate.

(9) Contractul cadru sus menționat va putea fi adaptat și modificat de către Primăria Municipiului Arad raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Primăria Municipiului Arad

Nr. 28281/16.04.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere legislația în vigoare, locuințele pentru tineri pot fi achiziționate de chiriași, după o perioadă de închiriere de minimum un an prin achitarea de rate lunare egale, printr-un contract încheiat cu autoritățile publice locale, respectiv Municipiul Arad, menționând totodată faptul că în Municipiul Arad avem în prezent un număr de 258 de locuințe de tip ANL, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării apartamentelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad .

PRIMAR,
Gheorghe Falca

Primăria Municipiului Arad

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Nr. ad. 28281/M1/16.04.2018

R A P O R T

Privind aprobarea Contractului cadru de vânzare –cumpărare pentru locuințe tip ANL ,cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad, precum și a Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad

Având în vedere dispozițiile art.10 din Legea 152/1998, republicata, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe „ (1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. ” – și art. 19[^]2, lit.c, din H.G.R. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe – care prevede "...rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare."

Valoarea de înlocuire care se utilizează în prezent la calcularea de către autoritățile publice locale a prețului de vânzare al locuințelor, stabilită prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3776 din 02 august 2017 și valabilă până la data publicării următorului ordin în Monitorul Oficial al României, este de 1.600,20 lei/metru pătrat, inclusiv TVA, valabila până la data de 31 iulie 2018.

Ținând cont de legislația antemenționată și faptul că în evidențele autorității locale se regăsesc un număr de 258 de locuințe construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, care pot fi achiziționate de chiriași, după o perioadă de închiriere de minimum un an, prin achitarea de rate lunare egale printr-un contract încheiat cu autoritățile publice locale.

Având în vedere numărul ridicat de cereri din partea beneficiarilor contractelor de închiriere, de achiziționare a acestor apartamente, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad, **propunem** următoarele:

1. Aprobarea Contractului cadru de vânzare-cumpărare a locuințelor tip ANL, cu plata în rate lunare egale, prin Municipiul Arad, conform Anexei Nr 1.

2. Aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, cu plata în rate lunare egale prin Municipiul Arad, conform Anexei Nr 2.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,

Linda Ocenic

CONSILIER JURIDIC,

Oana Vancu Oprean