

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2022

privind aprobarea promisiunii bilaterale de vânzare – cumpărare cadru (antecontract)
pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 79992/14.10.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 79999/M1/14.10.2022,

Luând în considerare prevederile Hotărârii nr. 124/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L. și Hotărârii nr. 304/2016 privind aprobarea actului adițional nr. 1 la promisiunea bilaterală (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L.,

Ținând cont de prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 19² alin. (1), alin. (2) pct. 9 din 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 lit. c) pct. 1 și pct. 2 lit. f) din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, art. 19¹ din Hotărârea Guvernului României nr. 717/2009, privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă", cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Dispoziția Primarului Municipiului Arad nr. 2110/2022 cu privire la numirea unor funcționari publici din cadrul Direcției Patrimoniu, în vederea semnării contractelor de vânzare – cumpărare în formă autentică, a locuințelor de tip A.N.L.,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), alin. (14), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare cadru (antecontractul), care va fi folosit la vânzarea locuințelor de tip A.N.L., prin creditare de către instituțiile financiare, conform anexei, care face parte integrantă din hotărâre.

Art. 2. Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării promisiunii bilaterale de vânzare – cumpărare (antecontractul) la cererea celor interesați.

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea nr. 124/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad modificată prin Hotărârea nr. 304/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Direcția Patrimoniu - Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ / _____ .2022

În temeiul prevederilor art. 136, alin (1) și alin. (8), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L., în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere legislația în vigoare, cu modificările și completările ulterioare referitoare la Legea nr. 152/1998 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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, posibilitatea chiriașilor A.N.L. care au minimum un an de închiriere și nu dețin altă locuință în proprietate, de a-și cumpăra apartamentul prin credit acordat de instituțiile financiare din România, consider oportun adoptarea unei hotărâri privind aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

p. PRIMAR,

Călin Bibarț

VICEPRIMAR,

Lazăr Faur

RAPORT
privind aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru
pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. _____/_____.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L.:

Considerente generale:

- În evidențele autorității locale se regăsesc un număr de 201 de locuințe construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, care pot fi achiziționate de chiriași, după o perioadă de închiriere de minimum un an și prin credite contractate de la instituțiile financiare autorizate.
- Solicitățile venite din partea beneficiarilor contractelor de închiriere, de achiziționare a acestor apartamente, prin credit de la instituțiile financiare autorizate.

Considerente juridice:

- Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, 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,
- Hotărârea Guvernului României nr. 717/2009, privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă",
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Dispoziția Primarului Municipiului Arad nr. 2110/2022 cu privire la numirea unor funcționari publici din cadrul Direcției Patrimoniu, în vederea semnării contractelor de vânzare – cumpărare în formă autentică, a locuințelor de tip A.N.L.,

PROPUNEM

Aprobarea promisiunii bilaterale, (antecontract) de vânzare – cumpărare cadru pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L., având în vedere faptul că atât Legea nr 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și

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 au suferit modificări substanțiale față de prevederile inițiale de la data adoptării.

Aceste modificări legislative au dus la situația în care prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 124/2015, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 304/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad nu mai sunt de actualitate, cu precădere *Capitolul III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ* din promisiunea bilaterală, (antecontract) de vânzare cumpărare cadru, motiv pentru care este necesar adoptarea unei noi hotărâri.

Totodată, propunem abrogarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 124/2015, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 304/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, la data adoptării prezentului proiect.

DIRECTOR EXECUTIV,

C.j. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

**PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
ANTECONTRACT PRIN CREDIT BANCAR**

NR. ____/____.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Între Statul Român, prin Municipiul Arad, reprezentat prin Primar, _____
cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având codul fiscal 3519925, în calitate de PROMITENT
VÂNZĂTOR, pe de o parte și

2. _____, identificat cu CNP _____, posesor C.I. seria ____ nr.
_____, eliberată de _____, la data de _____, și _____, identificată cu
CNP _____, posesoare C.I. seria ____ nr. _____, eliberată de _____, la data de
_____, contract de închiriere nr. ____/____.____, (act adițional nr. ____/____.____, contract
de închiriere inițial nr. ____/____.____), eliberat de Primăria Municipiului Arad, în calitate de
PROMITENT-CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentei promisiuni de
vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. (1) Promitentul vânzător, prin reprezentant, se obligă să vândă și promitentul cumpărător se
obligă să cumpere imobilul înscris în C.F. nr. _____ - Arad, nr. cadastral/nr.
topografic _____, situat în Municipiul Arad, strada _____, Bl. ____, et. ____,
ap. ____, Județul Arad, proprietatea privată a Statului Român, compus din ____ cameră/e, dependințe,
(_____), cu:

1.1 - suprafață construită totală apartament _____ mp, din care cote părți comune suprafață _____ mp;

1.2 - suprafață utilă _____ mp;

(2) Suprafața de ____/____ mp teren aferent apartamentului este proprietatea privată a Municipiului
Arad.

(3) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra
cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi
decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 2 Prețul contractului este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată,
cu modificările și completările ulterioare, fiind compus din :

- a) Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din
Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării
acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată
cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției,
calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile
administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către
A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările
și completările ulterioare. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit
legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru
perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data
vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea
prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările

ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- b) Comisionul de vânzare (1% din prețul de vânzare) este de _____ lei T.V.A. inclus.
- c) Valoarea de investiție a imobilului este de _____ lei/Valoarea de investiție a apartamentului este de _____ lei.
- d) Cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, virată către A.N.L. este de _____ lei.
- e) Amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract este de _____ lei.
- f) Rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia este de _____ %.
- g) Coeficientul de ponderare aferent Municipiului Arad este de _____.

Art. 3 (1) Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. descrisă la art. 1, este de _____ lei, T.V.A. inclus, care se achită astfel:

1.1 – suma de _____ lei, a fost achitată cu titlu de avans, respectiv _____ % din valoarea de vânzare, conform dispozițiilor legale privind modalitățile de accesare a creditului bancar, anterior semnării prezentului act, conform facturii seria _____ nr. _____, chitanței seria _____, nr. _____, emise de vânzător.

1.2 – restul sumei de _____ lei, TVA inclus, se va achita la data perfectării contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, prin credit obținut de promitentul cumpărător de la o unitate bancară din România.

(2) În cazul în care perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în condițiile menționate nu se poate efectua întrucât promitentul – cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară din România sau nu are posibilitatea financiară de a achita promitentului vânzător restul de preț, părțile sunt de acord să desființeze prezenta promisiune bilaterală de vânzare – cumpărare, iar suma achitată de către promitentul cumpărător cu titlu de avans se va restitui de către promitentul – vânzător, promitentului – cumpărător în termen de 60 de zile de la desființarea prezentului antecontract de vânzare – cumpărare.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4. (1) Contractul de vânzare - cumpărare se perfectează în termen de 120 de zile de la data semnării

promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare, antecontract pentru credit bancar, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

(2) Promitentul cumpărător se obligă să suporte toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilități.

(3) Promitentul cumpărător se obligă după semnarea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică să preia toate obligațiile aferente locuinței și terenului, urmând să-și asume întreaga răspundere pentru toate obligațiile ce decurg din calitatea de proprietar.

(4) Promitentul cumpărător, prin semnarea contractului de vânzare – cumpărare își dă acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilități, la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

(5) Promitentul cumpărător a luat cunoștință de prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la interdicția de înstrăinare a locuinței, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cu excepția situației în care locuința constituie obiectul unor garanții reale imobiliare, în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acesteia.

Art. 5. Locuința ce se vinde este ocupată de promitentul cumpărător în baza contractului de închiriere nr. ____/____.____.

Art. 6. (1) Vânzătorul, prin reprezentant, declară pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni este liber de sarcini și servituți, nu a fost înstrăinat sub nicio formă și nu a fost promis spre vânzare vreunei alte persoane fizice, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare prevederilor Legii nr. 10/2001 sau alte litigii.

(2) Vânzătorul, prin reprezentant, se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, să nu îl ipotecheze și nici să îl promită spre vânzare vreunei alte persoane fizice.

Art. 7. (1) Promitenții-cumpărători se obligă să cumpere de la Municipiul Arad prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, să achitate suma de _____ Lei TVA inclus cu titlu de avans și își asumă obligația de a plăti restul de preț al vânzării conform prevederilor contractuale.

(2) Anexa – Schița apartamentului - este parte asumată de părți la încheierea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare – cumpărare și face parte integrantă din acesta.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 8. (1) Taxele și onorariul prilejuite de încheierea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare – cumpărare sunt suportate de promitentul cumpărător.

(2) Promitentul cumpărător se obligă după semnarea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, să preia toate taxele și impozitele aferente imobilului ce face obiectul prezentei promisiuni și să schimbe rolul fiscal, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.

Subscrisele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței părților și condițiilor prevăzute de lege, drept pentru care semnăm mai jos.

Întocmit conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ și redactat la sediul din Arad, B-dul Revoluției nr. 75, în 4 (patru) exemplare, astăzi, data ____.

Promitent-Vânzător
P R I M A R,

Promitent-Cumpărător