



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

ANEXĂ LA HCL NR. 151/30.09.2021

**REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL
ORAȘ TECHIRGHIOI**

CAPITOLUL I: SCOP SI DEFINIȚII

Art.1. Termeni si expresii

1.1. În înțelesul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Amortizare (A) – Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele de Metodologie privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei si Finanțelor nr.3471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L., pana la data vânzării.

Coefficient de pondere (q) – Valoarea de vânzare a locuinței (VVL) se ponderează, conform art.10 al.2 lit.d)¹ din Legea nr.152/1998, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările si completările ulterioare. Coeficientul aplicabil în cazul Orașului Techirghiol este cel aferent rangului III, respectiv coeficientul 0,85.

Comision (C) – Comision de 1% din valoare de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței(VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Oraș Techirghiol.

Cote indivize – Raportul între suprafața unui apartament și totalul suprafețelor apartamentelor din clădirea respectivă. Astfel cota indiviză/ cota parte din proprietatea comună este reprezentată de cota de proprietate din proprietatea comună ce revine fiecărei proprietăți în parte.

Data punerii în funcțiune – Data încheierii Protocolului de Predare Primire între UAT Oraș Techirghiol, în care este amplasat imobilul A.N.L., și Agentia Naționala pentru Locuințe

Locuințe A.N.L. – Locuințe pentru tineri, realizate în condițiile Legii nr.152/1998, cu modificările s completările ulterioare.

Preț de vânzare a locuinței (PVL) – Valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.

Solicitant – Persoana fizică, titulară a contractului de închiriere pentru locuința A.N.L., dupa împlinirea a cel puțin 1 an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor A.N.L. – Suprafață-amprentă la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

Valoare de inventar (VINV) - Valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe. În situația în care valoarea de vânzare a locuinței, stabilită conform prevederilor art.10 al.(2) lit.d¹ din Legea nr.152/1998, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor 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, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din lege.

Valoarea de vânzare a locuinței (VVL) - 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 locuințelor reprezintă *valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea* calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu completările ulterioare, *de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art.10 alin.(2) lit. d¹ din Legea nr.152/1998*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea de înlocuire (Vi/Mp) - 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. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) 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 publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin. Conform Ordinului nr.3519/29.07.2020, valoarea de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2021 este de 2.996,00 lei/mp inclusiv T.V.A.

Venit mediu net pe membru de familie - Venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie, raportat la numărul acestora.

Suprafața construită - Suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor, la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței.

Suprafața utilă - Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baile, dușul, bucătăria, spațiile de depozitare și de circulație din interiorul locuinței.



Art.2. Dispozitii generale

- 2.1. Scopul prezentului Regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. din Orașul Techirghiol.
- 2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:
1. Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 2. H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 3. Ordonanța de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
 4. Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare,
 5. Ordinul nr.3519/2020 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2020, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

CAPITOLUL II:PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

- 3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 3.2. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de Inchiriere numai la solicitarea acestora.
- 3.3. (1) Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.
- (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. 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, cumulativ, 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 – soțul/soția, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - sa nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casa de vacanță, cu excepția cotelor-parți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii. dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoana, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soțul/soția, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - sa nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.152003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedura prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.152003, republicată;

d) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, sa nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie, prin raportare la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

3.4. Pretul locuinței se poate achita astfel:

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

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

c) cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare. Ratele lunare cuprind o dobândă care acopera dobânda de referință a Bancii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

3.5. Pentru achiziționarea locuințelor:

(I) Rata dobânzii de referință a Bancii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul achiziționării locuinței 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:

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

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

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

(3) în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin.(8), se adaugă quantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin. (2¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.6. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plata, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din quantumul 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. Executarea obligației de plata a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Orașului Techirghiol 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 minim 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 plata a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

3.8. În situația în care Consiliul Local al Orașului Techirghiol dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Serviciul Venituri-Contabilitate din cadrul Primăriei Oraș Techirghiol are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior datei în care rata lunară este scadentă, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către



titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

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

3.10. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula, cu respectarea modelelor de calcul din Anexa nr.21 la H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, prin:

a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei, sau

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

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

a) rambursarea parțială prin menținere rată și reducere perioadă;

b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

3.12. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor ramase, 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 ramașă de achitat.

(1) Valoarea de vânzare a locuinței, precum și prețul final de vânzare al locuinței, se vor calcula de către o comisie constituită în acest sens prin dispoziție a primarului orașului Techirghiol. Comisia menționată, formată din personal din cadrul tuturor serviciilor de specialitate implicate în derularea procedurii de vânzare a locuințelor de tip ANL(respectiv Serviciul contabilitate și economie, Serviciul Urbanism, Serviciul Administratie Publica Locala), va verifica îndeplinirea tuturor condițiilor de vânzarea locuințelor ANL și va stabili prețul de vânzare al locuințelor. Ulterior, proiectele de hotărâre întocmite în vederea vânzării locuințelor ANL vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Orașului Techirghiol.

(2) 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 locuințelor reprezintă *valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(3) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2021, este de 2,996,00 lei inclusiv TVA.

(4) În situația în care vânzarea locuințelor se face în condițiile prevăzute de art.19² alin (2) lit."b" din norme (respectiv cu achitarea integrala a prețului final din surse proprii ale



beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară), valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire în vigoare la data încheierii, în condițiile legii, a antecontractului de vânzare, în forma autentică, iar dacă nu este încheiat un antecontract de vânzare, în condițiile prevazute la aliniatul precedent.

- (5) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire, se determină după următoarea formulă:

$$\mathbf{VVLI = (Vi/MP * SCE-A)*q}$$

unde: Vi/mp-Valoarea de înlocuire per metru patrat ; A-amortizarea SCE-suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize ; q-coeficient de ponderare .

3.13. În cazul în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V VLI) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (VvI2).

3.14. Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (VvI2) 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, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

- e) Prețul final de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formula:

$$\mathbf{PVL = VVL + C} \text{ (unde C= comisionul de 1\%)}$$

$$\mathbf{C = VVL * 1\%}$$

3.15. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Consiliul Local al Orașului Techirghiol, ținând cont:

-de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;

-de Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi Ordine;

-sume rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea publică până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către A.N.L.

-în situația în care valoarea stabilită este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor 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, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L.



- În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice raman in administrarea consiliilor locale sau a autoritaților administrației publice, centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc;

3.17. 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.

3.18. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea Consiliului Local al Orașului Techirghiol, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

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

3.19. 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.

3.20. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscriu sau se notează, după caz, în Cartea Funciară potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.21. Interdicția de înstrăinare prevăzute la art.10 alin (2) lit.f din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.



3.22. Radierea dreptului de ipoteca constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. (2) lit.f) teza a treia din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

3.23. 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 efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art.4. Alte clauze contractuale obligatorii

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

4.2. 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.

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

CAPITOLUL 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 și construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Orașului Techirghiol indicat în contractul de vânzare-cumpărare, iar acestea vor fi virate ulterior în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor în contul Orașului Techirghiol deschis la Trezorerie în acest sens, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și a vânzării spațiilor locative menționate.

5.4. După reținerea comisionului, sumele obținute se virează de către Orașul Techirghiol în termen de maximum 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu, către A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Penalitățile de întârziere datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de quantumul sumei asupra careia sunt calculate.

5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de Orașul Techirghiol, se virează - după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1% în contul Orașului Techirghiol, deschis pe seama Consiliului Local- în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului, pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Operațiunea se



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

efectuează prin ordin de plata pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Sumele prevăzute la art.2 alin.7 din Legea nr.152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate construcției de locuințe.

5.6. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plata la scadență (art.3 pct.3.7 din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art.3 pct.3.3 alin.4 din prezentul Regulament, se virează de către Orașul Techirghiol în contul A.N.L. deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

5.7. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, Consiliul Local al orașului Techirghiol fiind obligat să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferențe dintre A.N.L. și Consiliul Local Techirghiol se clarifică și se rezolvă prin intervenția Ministerului Finantelor Publice, la solicitarea A.N.L., cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

5.8. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Serviciului Contabilitate din cadrul Primăriei Orașului Techirghiol.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL.

6.1. Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL", Serviciul Administratie Publica Locala din cadrul Primăriei Orașului, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită, potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

7.1. Serviciul Venituri-Contabilitate din cadrul Primăriei Orașului Techirghiol, va comunica lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. și sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7.2. Comisia de vânzare a locuințelor ANL, numită prin dispoziție a Primarului, va întocmi un proces verbal cu ocazia analizării fiecărei solicitări de cumpărare, care să conțină mențiuni clare privind îndeplinirea condițiilor de vânzare a locuinței precum și modul de stabilire și de calcul al prețului de vânzare al locuinței. Procesul-verbal va sta la baza întocmirii proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, care va fi supus dezbaterii Consiliului local al Orașului Techirghiol.

7.3. În baza hotărârilor Consiliului Local Techirghiol de aprobare a vânzării locuințelor A.N.L., Serviciul Urbanism întocmește contractele de vânzare-cumpărare conform modelelor din cadrul prevăzute în Anexele nr.3 și 4.

7.4. Un exemplar al Contractelor de vânzare cu plata în rate va fi comunicat Direcției Economice, în vederea încasării ratelor și virării sumelor convenite ANL.



7.5. Un exemplar al contractelor de vânzare cumpărare cu plata integrala va fi comunicat, ulterior autentificării la notar, Serviciului Urbanism precum și Serviciului Impozite și Taxe Locale , în vederea operării acestora în evidențele specifice.

7.6. Serviciul Administratie Publica Locala din cadrul Primariei urmareste, dupa caz, încheierea Contractelor de Vânzare - Cumparare având ca obiect locuințe ANL.

7.7. Serviciul Administratie Publica Locala, prin compartimentul de specialitate, va iniția procedurile legale pentru înființarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., după vânzarea unui numar de 3 unitati locative din imobil.

7.8. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.10 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

7.9. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legatură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

7.10. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura, pe adresa Primaria Oraș Techirghiol, str.Dr. V. Climescu nr.24, oraș Techirghiol, jud. Constanța. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnata și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

7.11. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

7.12. Prezentul regulament se completează cu următoarele anexe, care fac parte integrantă din acesta:

- **Anexa nr.1 – Lista cu acte necesare achiziționării locuințelor A.N.L. și formular cerere;**
- **Anexa nr.2.- Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate);**
- **Anexa nr. 3 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrala, în numerar/prin virament bancar);**

7.13. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de catre Primăria Orașului Techirghiol, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.



ANEXA 1

LA REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR TIP ANL – UAT TECHIRGHIOI

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII

LOCUITELOR A.N.L

1. Cerere privind cumpărarea locuinței cu plata integrală/în rate, după caz.
 2. Contractul de închiriere/act adițional valabil - în copie;
 3. Copie după cartea de identitate a titularului de contract, și membrii familiei acestuia;
 4. Copie după certificatul de naștere pentru copii minori;
 5. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz - în copie;
 6. Declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că:
 - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soțul/sotia, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin o alta locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-parți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin 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.
 7. Adeverință privind venitul net realizat de membrii familiei pe ultimele 12 luni anterioare vanzării.
- Nota: Persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate eliberată de către Administrația Finanelor Publice;
8. Solicitantul sa nu figureze în evidențele instituției cu datorii la plata chiriei aferente locuinței.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____,
domiciliat(a) în _____,
str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, în
calitate de titular al Contractului de inchiriere cu nr. _____, valabil până la data
de _____, va rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri
construită prin Agenția Națională pentru Locuințe situată în localitatea Techirghiol,
str. A.S. Puskin nr.3B bl. ANL, et. ____, ap. ____, compusă din ____ camere.

Mentionez că doresc să achit prețul locuinței:

- Integral, la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare
- În rate, pe o perioadă de _____ (15/20/25) ani cu avans de 15% din valoarea de vânzare.

Telefon contact: _____

Data ____/____/_____

Semnatura _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

ANEXA 2

LA REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR TIP ANL – UAT TECHIRGHIOI

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

(cu plata in rate)

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Statul Roman, in calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Techirghiol, in calitate de administrator al imobilului in baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Techirghiol, str.Dr.V. Climescu nr.24, jud.Constanta, CUI 4300540 cont deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat legal prin Primar - **SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN**, in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte, și
Dl/d-na, _____, cu domiciliul în Techirghiol, str. _____ nr. _____ legitimat/ă cu B.I/C.I, seria. _____, nr. _____, CNP. _____, eliberată de către SCLEP _____ la data de _____, în calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte,

In baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, a H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobata prin HCL nr. _____ / _____, au convenit la incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL- apartament nr. _____, situat in Techirghiol, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj. _____, judetul Constanta, in scris in CF nr. _____ Techirghiol, nr.cad. _____ compus din _____ cu suprafata construita efectiv, inclusiv partile comune indivize, în suprafata de _____, cu suprafata utila de _____ mp, si cota de _____, respectiv _____ mp din partile comune indivize.

Art.2.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL , se transmite dreptul de proprietate asupra cotei parti comune de _____%, respectiv suprafata indiviza de _____ mp din partile comune indivize ale blocului.

Art.2.3. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de folosinta pe durata existentei constructiei (blocului) asupra cotei parti de teren de _____ mp aferenta locuintei ANL din terenul in suprafata de _____ mp, pe care este construit blocul de locuinte, in scris in CF nr. _____ Techirghiol,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

nr. cad _____

Art.2.4. Locuinta ANL ce se vinde este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. _____ din _____.

Art.2.5. Contractul de inchiriere existent pentru locuinta, mentionat la a11.2.4., inceteaza de drept la data incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

III.PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA

Art.3.1. Pretul de vanzare al locuintei ANL descrisa la CAP.II. este de _____ lei, la care nu se aplica TVA, pret calculat in baza Legii nr.152/998, a HG nr.962/2001 si a Ordinului nr.

Art.3.2. Pretul de vanzare mentionat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. _____ si a fost obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

(1) Valoarea de vanzare a locuintei ANL, in cuantum de _____ lei, calculata in baza valorii de inlocuire pe metru patrat/valorii de inventar a locuintei, dupa caz.

(2) Comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, care se cuvine autoritatilor publice locale.

Art.3.3. Pretul de vanzare al locuintei ANL, prevazut la art.3.1.din prezentul contract, se achita integral, astfel:

- avansul de minim 15% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, se va achita prin virament bancar la data autentificarii contractului, in contul autoritatii publice locale nr. _____ deschis la **Trezoreria Eforie**;

- comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, se va achita prin virament bancar la data autentificarii contractului, in contul autorității publice locale nr. _____ deschis la **Trezoreria Eforie**;

- diferenta de pret, in cuantum de _____ lei, plus dobanda in suma de _____ lei ,calculata conform art.3.4. din prezentul contract, respectiv surna totala de _____ lei, se va achuita in rate lunare egale esalonate pe o perioada de _____ ani, conform graficului de plati ce constituie anexa nr.1 la prezentul contract si face parte integranta din acesta.

- **Art.3.4.** Ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat. Rata dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este rata dobanzii de politica monetara stabilita de BNR. Rata dobanzii de referinta este cea valabila la data Incheierii contractului de vanzare cumparare și ramane neschimbată pe întreaga durata a contractului.

- **Art.3.5.** Ratele lunare se achita pana la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna in curs, in numerar la casieria Primariei Orașului Techirghiol sau prin virament bancar in contul vanzatorului nr. _____ deschis la **Trezoreria Eforie**.



Art.3.6.Dovada achitarii pretului de vanzare a locuintei ANL se face prin chitanta/ordinele de plata vizate de banca.

Art.3.7. (1) Cumparatorul se obliga sa achite pretul de vanzare al locuintei la termenul si in conditiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumparatorul datoreaza majorari de intarziere de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, începând cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta și pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Cumparatorul are posibilitatea achitarii în avans, în totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la achitarea integrala a pretului contractului.

Art.3.8. (1) Executarea obligatiei de plata a ratelor poate fi suspendata pentru o perioada de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de catre Consiliul Local al Orașului Techirghiol in conditiile in care titularul contractului de vanzare cu plata in rate lunare depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculata corespunzator.

(2) Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori pana la achitarea integrala a valorii de vanzare.

(3) In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale, dobanda se poate recalcula, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumparatorul detine posesia si folosinta locuintei ANL descrisa la CAP.II din prezentul contract.

Art.4.2.Dreptul de proprietate asupra locuintei ANL se transfera de la vanzator la cumparator, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege, in baza adresei emise de vanzator, in acest sens.

Art.4.3.Locuinta ANL ramane in administrarea Consiliului Local al Orașului Techirghiol pana la data achitarii integrale a pretului de vanzare al locuintei, conform Cap.III din contract.Vanzatorul isi rezerva proprietatea pana la achitarea integrala a pretului, in conditiile art.1684 din Codul Civil.

Art.4.4. De la data semnarii prezentului contract, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului.

Art.4.5. Locuinta ANL nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acesteia.

Art.4.6.Prin exceptie de la prevederi le art. 4.5., locuinta poate face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit definite conform Ordonantei de



urgenta a Guvernului nr. 9912006 privind institutiile 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 locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

Art.4.7. Interdicția de instrainare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzută la art.4.5. din contract, operează după achitarea integrală a pretului de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumparatorului.

V. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI ȘI ALE VANZATORULUI

A. Obligațiile cumparatorului

Art. 5.1. La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumparatorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la CAP.II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform CAP.IV. din prezentul contract.

Art.5.2. Cumparatorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdicția de instrainare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabularii definitive a imobilului, potrivit dispozițiilor legale.

Art.5.3. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a pretului locuinței ANL, cumparatorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciara, în baza adresei eliberate de vânzător, prin care se adevărește plata integrală a pretului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a pretului locuinței, cumparatorul se obligă să noteze în cartea funciara data de la care curge interdicția de instrainare prin acte între vii asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioadă de 5 ani.

Art.5.4. Cumparatorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de instrainare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.5. Până la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajare, îmbunătățiri, pentru o mai



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

buna folosinta a locuintei ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama si pe cheltuiala cumparatorului, fara drept de retentie asupra lucrarilor efectuate si fara nicio plata/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vanzatorului locuintei.

Art.5.6. De la data transferului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.5.7. Cumparatorul declara ca este de acord sa faca parte si sa se inscrie in asociatia de proprietari ce urmeaza a se constitui pentru blocul de locuinte din care face parte imobilul cumparat.

Art.5.8. Cumparatorul se obliga sa obtina certificatul de performanta energetica pentru locuinta ce face obiectul prezentului contract.

Art.5.9. De la data semnarii contractului de vanzare cu plata In rate lunare egale și pana la achitarea integrala a valorii de vanzare, cheltuielile pentru intretinere, reparatii curente, precum și reparatiile capitale sunt in sarcina titularul ui contractului de vanzare cu plata în rate unare egale.

Art.5.10. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuintelor impotriva cutremurelor, alunecarilor de teren și inundatiilor, republicata, obligatiie încheierii contractelor de asigurare a locuintelor împotriva cutremurelor, alunecarilor de teren și inundatiilor și platii primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vanzare cu plata în rate lunare egale.

B.Obligatiile vanzatorului

Art.5.10. Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii conform art.1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garanteaza ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane si nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.11. Vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind notarea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum si sa se noteze interdictia de instrainare prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii. De asemenea, vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind inscrierea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului a dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren aferenta locuintei descrisa la CAP.II din contract, pe durata existentei cladirii conform art.5.3.din contract si a interdictiei prevazuta la art.4.5 din prezentul contract.

VI.REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in cazul in care la incheierea lui au fost incalcate dispozitiile art. 10 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

Art.6.2. Prezentul contract se rezoluează 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 prețul prevăzut la art.3.1.nu intră în contul vânzătorului la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciara, prezenta clauză constituind pact comisoriu.

Art.6.3. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la CAP.III din prezentul contract, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința în termen de 30 de zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

Art.6.4. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile prezentului contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmând regimul prevăzut la art.I0 al.3 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situației anterioare de carte funciara revin în totalitate cumpărătorului.

Art.6.5. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea art.5.5.vor rămâne castigate locuinței, 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 ANL.Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vanzătorului locuinței, în condițiile art.1346 din Codul Civil.

VII.NOTIFICARI ÎNTRE PARTI

Art.7.1. În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte, este valabilă îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

VII.Forta majora

Art.8. Forta majora exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu obligația notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forta majora.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: www.primariatechirghiol.ro

ANEXA NR.3

LA REGULAMENTUL DE VANZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL ORAȘ TECHIRGHIOI

CONTRACT DE VANZARE – CUMPARARE

(plata integrala)

Nr. _____ din _____

III. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1. Statul Roman, in calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Techirghiol, in calitate de administrator al imobilului in baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Techirghiol, str.Dr.V. Climescu nr.24, jud.Constanta, CUI 4300540 cont deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat legal prin Primar - **SOCEANU IULIAN CONSTANTIN**, in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte, și

Dl/d-na, _____, cu domiciliul în Techirghiol, str. _____ nr. _____ legitimat/ă cu B.I/C.I, seria. _____, nr. _____, CNP. _____, eliberată de către SCLEP _____ la data de _____, în calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte,

In baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, repulicata, a H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr.152/1998, repulicata, cu modificarile si completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobata prin HCL nr. _____ / _____, au convenit la incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL- apartament nr. _____, situat in Techirghiol, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj. _____, judetul Constanta, in scris in CF nr. _____ Techirghiol, nr.cad. _____ compus din _____ cu suprafata construita efectiv, inclusiv partile comune indivize, în suprafata de _____, cu suprafata utila de _____ mp, si cota de _____, respectiv _____ mp din partile comune indivize.

Art.2.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL , se transmite dreptul de proprietate asupra cotei parti comune de _____%, respectiv suprafata indiviza de _____ mp din partile comune indivize ale blocului.

Art.2.3. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de folosinta pe durata existentei constructiei (blocului) asupra cotei parti de teren de _____ mp aferenta locuintei ANL din terenul in suprafata de _____ mp, pe care este construit blocul de locuinte, in scris in CF nr. _____ Techirghiol, nr.cad. _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100

Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314

E-mail: apl@primariatechirghiol.ro

Web: www.primariatechirghiol.ro

Art.2.4. Locuinta ANL ce se vinde este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. _____ din _____.

Art.2.5. Contractul de inchiriere existent pentru locuinta, mentionat la a11.2.4., inceteaza de drept la data incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

III.PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA

Art.3.1. Pretul de vanzare al locuintei ANL descrisa la CAP.II. este de _____ lei, la care nu se aplica TVA, pret calculat in baza Legii nr.152/998, a HG nr.962/2001 si a Ordinului nr.

Art.3.2. Pretul de vanzare mentionat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. _____ si a fost

obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

(1) Valoarea de vanzare a locuintei ANL, in cuantum de _____ lei, calculata in baza valorii de inlocuire pe metru patrat/valorii de inventar a locuintei, dupa caz.

(2) Comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, care se cuvine autoritatilor publice locale.

Art.3.3. Pretul de vanzare al locuintei ANL, prevazut la art.3.1.din prezentul contract, se achita integral, astfel:

- la data incheierii contractului de vanzare-cumparare autentic, cand pretul locuintei se achita din surse proprii ale cumparatorului, sau (dupa caz)

- cu plata in termen de maxim 5 zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, cand pretul locuintei ANL se achita din credite contractate de cumparator de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului.

Art.3.4. Plata pretului de vanzare a locuintei se va efectua, in baza prezentului contract, astfel:

(1) Suma de _____ lei reprezentand valoarea de vanzare a locuintei se achita in numerar la casieria Primariei Orasului Techirghiol sau prin virement bancar in contul vanzatorului nr. _____ deschis la Trezoreria Eforie.

(2) Suma de _____ lei, reprezentand comisionul de 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, se achita in numerar la casieria Primariei Orasului Techirghiol sau prin virement bancar in contul nr. _____ deschis la Trezoreria Eforie.

Art.3.5. Dovada achitarii pretului de vanzare a locuintei ANL se face prin chitanta/ordinele de plata vizate de banca.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100

Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314

E-mail: apl@primariatechirghiol.ro

Web: www.primariatechirghiol.ro

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumparatorul detine posesia si folosinta locuintei ANL descrisa la CAP.II din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuintei ANL se transfera de la vanzator la cumparator la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare.

Art.4.3. Cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in Cartea Funciara, pe cheltuiuala proprie, dreptul de proprietate asupra imobilului.

Art.4.4. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile tree asupra cumparatorului, cu obligatia acestuia de a declara proprietatea imobiliara in vederea stabilirii obligatiilor fiscale, in termen de 30 de zile de la data autentificarii prezentului contract.

Art.4.5. Locuinta ANL nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acesteia.

Art.4.6. Prin exceptie de la prevederi le art. 4.5., locuinta poate face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite In favoarea institutiilor de credit definite conform Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte, și/sau In favoarea statului roman, In cazul creditelor acordate de institutiile de credit, cu garantia statului, conform prevederilor legale in vigoare. Institutiile de credit sau, dupa caz, statul roman, prin organele competente, vor putea valorifica locuinta anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silite, in conditiile legii, In cazul neindeplinirii obligatiilor din contractul de credit de catre proprietarul locuintei.

VIII. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI SI ALE VANZATORULUI

A. Obligatiile cumparatorului

Art.5.1. La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie, in evidentele de publicitate imobiliara, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiuala proprie, dreptul de proprietate al locuintei ANL, identificata la CAP.II si respectiv dreptul de folosinta asupra cotei parti de teren aferent locuintei conform CAP.II din contract.

Art.5.2. La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in favoarea vanzatorului, in cartea funciara, pe cheltuiuala proprie, interdictia de instrainare prin acte intre vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozitiilor legale.

Art.5.3. Cumparatorul declara ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare , inclusiv conditiile stipulate la art.10 alin.1, alin.2 lit.b, c, c\1 si lit.g din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea contractului autentificat in evidentele de carte funciara.

Art.5.4. Cumparatorul se obliga sa achite toate obligatiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de inscrierea si radierea interdictiei de instrainare, sarcinilor si ipotecilor in cartea funciara, precum si orice alte costuri legate de incheierea, executarea, modificarea sau rezolutiunea contractului.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100

Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314

E-mail: apl@primariatechirghiol.ro

Web: www.primariatechirghiol.ro

Art.5.5.Cumparatorul se obliga sa achite pretul de vanzare al locuintei la termenul si in conditiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

Art.5.6. Cumparatorul se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acesteia.

Art.5.7.Cumparatorul declara ca este de acord sa faca parte si sa se inscrie in asociatia de proprietari ce urmeaza a se constitui pentru blocul de locuinte din care face parte imobilul cumparat.

Art.5.8. Cumparatorul se obliga sa obtina certificatul de performanta energetica pentru locuinta ce face obiectul prezentului contract.

Art.5.9. In cazul in care se constata nulitatea absoluta a prezentului contract, imobilul reintra in proprietatea privata a vanzatorului, iar cumparatorul se obliga sa suporte toate costurile legate de radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare de carte funciara in favoarea vanzatorului.

B.Obligatiile vanzatorului

Art.5.10.Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii conform art.1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garanteaza ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane si nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.11.Vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind notarea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum si sa se noteze interdictia de instrainare prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii. De asemenea, vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind inscrierea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului a dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren aferenta locuintei descrisa la CAP.II din contract, pe durata existentei cladirii.

IX.REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in cazul in care la incheierea lui au fost incalcate dispozitiile art. 10 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se rezolueaza de plin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere, cumparatorul fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, in situatia in care pretul prevazut la art.3.1.nu intra in contul vanzatorului la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare sau, dupa caz, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, prezenta clauza constituind pact comisoriu.

Art.6.3. Totodata, prezentul contract se rezolueaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, in situatia in care se constata ca, la momentul autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul nu indeplineste conditiile stabilite la art.10 alin.2 lit.b, c,c\1 si lit.g din Legea nr.152/1998, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL TECHIRGHIOI

Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100

Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314

E-mail: apl@primariatechirghiol.ro

Web: www.primariatechirghiol.ro

Art.6.4. Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumparatorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

X. NOTIFICARI ÎNTRE PARTI

Art.7.1. În acceptivitatea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte, este valabilă îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

VII.Forta majora

Art.8. Forta majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu obligația notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forta majoră.

IX.LITIGII

Art.9. 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.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare originale, având aceleași forta probantă, din care 3 (trei) exemplare originale se înmânează cumparatorului.

VANZATOR,

CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TECHIRGHIOI

Prin PRIMAR,

SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN

SEF SERVICIU APL,
AXAN MIOARA

VIZA CFP,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
NICULAE BERBEACĂ**

CUMPARATOR,

VIZAT PENTRU LEGALITATE,
Dr. Jr. PAROSANU NICULINA

INTOCMIT, INSPECTOR
CIORABAI SEVGIAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
DR.JR.NICULINA PAROȘANU**