



---

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Regulamentului si anexelor de vanzare a locuintelor de tip ANL Oras Techirghiol

Consiliul Local al orașului Techirghiol, întrunit în ședința din data de .....

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre și referatul de aprobare prezentate de d-l primar –Iulian-Constantin Soceanu , precum și avizul Comisiei pe domenii de specialitate nr.....,

Având în vedere:

- Legea 152/1998, actualizata, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte
- H.G. nr.962/2001 privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 108/2016 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996 privind locuințele;
- Anunt Consultare publica nr.17843/03.08.2021;
- Proces-verbal de afisare nr.17846/03.08.2021;
- Legea 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.332, art.333 din O.U.G 57/2019, privind Administratia Publica Locala, Consiliul Local adopta Hotarari.



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

---

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1** – Se aprobă Regulamentul si anexele de vanzare a locuintelor de tip ANL al UAT Oras Techirghiol, conform Anexelor atasate la prezenta;

**Art.2-** Comisia de vanzare a locuințelor ANL, numită prin dispoziție a Primarului, va duce la indeplinire prezenta hotarare;

**Art.3** – Secretarul general al orașului va face publică hotărâre prin afișaj, o va comunica persoanelor și instituțiilor interesate, iar primarul o va duce la îndeplinire.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de .... voturi pentru.... voturi împotrivă, ... abțineri, din totalul de 15 consilieri în funcție.

**Techirghiol, astăzi – .....**

**Nr. ....**

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU**

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



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

---

SERVICIUL ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA  
Nr.21295 din 16.09.2021

VIZAT,  
PRIMAR,  
SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Regulamentului si anexele de vanzare a locuintelor de tip ANL Oras Techirghiol**

#### **1. TEMEIUL DE FAPT:**

Avand in vedere :

- Legea 152/1998, actualizata, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte
- H.G. nr.962/2001 privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 108/2016 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996 privind locuințele;
- Anunt Consultare publica nr.17843/03.08.2021;
- Proces-verbal de afisare nr.17846/03.08.2021;
- Legea 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.332, art.333 din O.U.G 57/2019, privind Administratia Publica Locala, Consiliul Local adopta Hotarari.

#### **2. TEMEIUL DE DREPT:**

- H.G. nr. 108/2016 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea



---

consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.

### **3. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului și anexele de vânzare a locuințelor de tip ANL Oras Techirghiol, în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, acesta a fost supus consultării publice conform anunțului cu nr.17843/03.08.2021 și ca urmare a îndeplinirii procedurii și a finalizării termenului fără obiecțiuni, propunem aprobarea Regulamentului și anexele de vânzare a locuințelor de tip ANL Oras Techirghiol, în forma prezentă conform Anexelor atasate.

### **4. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

În conformitate cu O.U.G 57/2019, art.332, art.333 privind Administrația Publică Locală, consiliul local adoptă hotărâri.

### **5. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Prin prezentul raport se propune aprobarea Regulamentului și anexele de vânzare a apartamentelor de tip ANL Oras Techirghiol, conform Anexelor atasate la prezentul.

### **6. DOCUMENTE JUSTIFICATIVE**

- Anunț Consultare publică nr.17843/03.08.2021;
- Proces-verbal de afisare nr.17846/03.08.2021;
- Anexa 1, Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL Oras Techirghiol;
- Anexele 2 și 3 atasate la prezentă, Contract – cadru de vânzare cu plată în rate și plată integrală a locuințelor de tip ANL al UAT Oras Techirghiol;
- Modelul cererii de solicitare cumpărare apartament tip ANL al UAT Oras Techirghiol, conform Anexei 4 la prezentă;
- Anexa 5, atasată la prezentă, privind Lista cu actele necesare achiziționării unui apartament tip ANL al UAT Oras Techirghiol.

**AVIZAT,  
SEF SERVICIU,  
AXÂN MIOARA**

**INTOCMIT,  
INSPECTOR,  
CIORABAI SEVGEAN**



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 1 la proiectul de hotarare privind aprobarea regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL Oras  
Techirghiol

## 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.

**Coeficient de pondere (q)** – Valoarea de vânzare a locuinței (VVL) se ponderează, conform art.10 al.2 lit.d)<sup>1</sup> 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 vanzarea, respectiv Oraș Techirghiol.

**Cote indivize** – Raportul între suprafața unui apartament și totalul suprafețelor apartamentelor din cladirea 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



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

---

**Locuințe A.N.L.** – Locuințe pentru tineri, realizate în condițiile Legii nr.152/1998, cu modificările și 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., după 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.

**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.d<sup>1</sup> 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 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/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. d<sup>1</sup> 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 locuinte. 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 tarziu pana 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 1, 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, bucătăriile, 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 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimala/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.15/2003 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.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, 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 vanzare.

#### 3.4. Pretul locuinței se poate achita astfel:

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

b) achitarea integrala a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maxim um 5 zile lucratoare de la data înscrierii dreptului de proprietate in cartea funciară;

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

#### 3.5. Pentru achizitionarea locuințelor:

(I) Rata dobânzii de referință a Băncii 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 cumparare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobanda 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 vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

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

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

(3) în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin.(8), se adaugă cuantum integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată 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 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. 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 plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

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 rămasă 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 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.



(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 si economie, Serviciul Urbanism, Serviciul Administratie Publica Locala), va verifica îndeplinirea tuturor condițiilor de vânzarea locuintelor 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.d<sup>1</sup>) 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 prevazute de art.19<sup>2</sup> 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 daca nu este încheiat un antecontract de vanzare, în condițiile prevazute la aliniatul precedent.

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

$$VVLI = (Vi/MP * SCE-A)*q$$

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 (Vvl2).

3.14. 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, 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:

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

$$C = VVL * 1\%$$

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;

-sumele 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 rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților 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 deservește;



---

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

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 înscrie 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 înstrainare prevazute 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 înstrainare anterior împlinirii termenului de 5 ani .

3.23. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrainare 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 :DISPOZITII TRANZITORII SI 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 vânzare a 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 efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Sumele prevazute 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 plată la scadență (art.3 pct.3.7 din prezentul Regulament) și cele prevazute 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 Primariei 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 - pana 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 prevazute de Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7.2. Comisia de vanzare 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 vanzare-cumparare conform modelelor cadrul prevazute in Anexele nr.3 si 4.

7.4. Un exemplar al Contractelor de vanzare cu plata in rate va fi comunicat Directiei Economice, in vederea încasării ratelor și virării sumelor cuvenite ANL.

7.5. Un exemplar al contractelor de vânzare cumpărare cu plata integrala va fi comunicat, ulterior autentificării la notar, Serviciului Urbanism precum si 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.



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

- 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 legătură 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 semnată și ; tampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.
- 7.11. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în 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.; *Anexa nr.2.*- Contractul Cadru de Vanzare - Cumparare pentru locuința ANL (cu plata integrala, în numerar/prin virament bancar); *Anexa nr. 3* - Contractul Cadru de Vânzare - Cumparare pentru locuința ANL (cu plata în rate);
- 7.13. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primaria Orașului Techirghiol, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU**

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

**Intocmit, Inspector  
Ciorabai Sevgean**



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.2 la REGULAMENTUL DE VANZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL ORAȘ TECHIRGHIOI

## CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

(cu plata in rate )

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### I. 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, 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, inscris 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 \_\_\_\_\_



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

\_\_\_\_\_ 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** \_\_\_\_\_

**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 autoritatii 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 achita 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 neschimbata 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 intregala 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 modificari și completari prin Legea nr. 227/2007, cu modificarile și i completările ulterioare, care finanteaza achizitia acestor locuinte, și i/sau în 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 și anterior expirarii termenului de 5 ani, pe calea executarii silit, în conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractul de credit de catre proprietarul locuintei.

**Art.4.7.** Interdictia de instrainare a locuintei prin acte intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii, inclusiv exceptia de aplicare a acesteia, prevazuta la art.4.5. din contract, opereaza dupa achitarea integrala pretului de vanzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei in favoarea cumparatorului.

#### **V. 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 noteze contractul de vanzare-cumparare incheiat in forma autentica in evidentele de pulcitate irnobiliara, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala



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

---

proprie, iar dreptul de proprietate al locuintei ANL, identificata la CAP.II si respectiv dreptul de folosinta asupra cotei parti de teren aferent locuintei ANL , se vor inscrie conform CAP.IV. din prezentul contract.

**Art.5.2.** Cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in favoarea vanzatorului, in cartea funciara, pe cheltuiala 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, respectiv de la data intabularii definitive a imobilului, potrivit dispozitiilor legale.

**Art.5.3. (1)** In termen de 30 de zile de la data achitarii integrale a pretului locuintei ANL, cumparatorul se obliga sa indeplineasca formalitatile de intabulare definitiva a locuintei in cartea funciara , in baza adresei elierate de vanzator, prin care se adevereste plata integrala a pretului, precum si sa inscrie locuinta pe rolul sau fiscal.

**(2)** De asemenea, in termen de 30 de zile de la daa achitarii integrale a pretului locuintei, cumparatorul se obliga sa noteze in cartea funciara data de la care curge interdictia de instrainare prin acte intre vii asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioada de 5 ani.

**Art.5.4.** Cumparatorul se obliga sa achite toate obligatiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea 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.

**Art.5.5.** Pana la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul va executa toate lucrarile de intretinere a locuintei, modificari constructive, lucrari de amenajare, imbunatatiri, pentru o mai 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.



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](mailto:apl@primariatechirghiol.ro)  
Web: [www.primariatechirghiol.ro](http://www.primariatechirghiol.ro)

---

**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, cheltuieli le 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.





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

---

## **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.

**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.** Dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, prevazuta la CAP.III din prezentul contract, in cazul neachitarii primei rate,



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

---

contractul de vanzare- cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta in termen de 30 de zile de la data primirii notificarii de evacuare, in conditiile legii.

**Art.6.4.** In cazul rezilierii de drept a contractului, in conditiile prezentului contract, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmand regimul prevazut la art.I0 al.3 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, iar cumparatorul renunta in mod expres la orice pretentii, de orice natura, fata de vanzator. Toate costurile pentru restabilirea situatiei anterioare de carte funciara revin in totalitate cumparatorului.

**Art.6.5.** In cazul rezilierii prezentului contract, imbunatatirile aduse locuintei ANL de catre cumparator cu respectarea sau nerespectarea art.5.5.vor ramane castigate locuintei, fara vreo plata din partea administratorului sau vanzatorului locuintei si fara dreptul cumparatorului de a putea invoca un drept de retentie in ceea ce priveste locuinta ANL.Lucrarile de amenajare la locuinta ANL sunt considerate efectuate pe riscul si in interesul personal si exclusiv al cumparatorului, fara a constitui o imbogatire fara justa cauza a administratorului/vanzatorului locuintei, in conditiile art.1346 din Codul Civil.

## VII.NOTIFICARI INTRE PARTI

**Art.7.1.** In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea, celeilalte, este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

**Art.7.2.** In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi trasmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal pe aceasta confamare. Daca notificarea se transmite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL TECHIRGHIOAL

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

---

## VII.Forta majora

**Art.8.** Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii, cu obligatia notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

## IX.LITIGII

**Art.9.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigul va fi trasnmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat in 5 (cinci) exemplare originale, avand aceasi forta probanta, din care 3 (trei) exemplare originale se inmaneaza cumparatorului.

**VANZATOR,**

**CUMPARATOR,**

CONSILIUL LOCAL AL  
ORASULUI TECHIRGHIOAL

Prin PRIMAR,

SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN

SEF SERVICIU APL,  
AXAN MIOARA

VIZAT PENTRU LEGALITATE,  
Dr. Jr. PAROSANU NICULINA

VIZA CFP,

INTOCMIT, INSPECTOR  
CIORABAI SEVGEAN



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

DI/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:

### 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.



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

\_\_\_\_\_ 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**\_\_\_\_\_

**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:



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

---

- 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.

#### **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 cheltuiala 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



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

---

perioada de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

**Art.4.6.** Prin excepție de la prevederi le art. 4.5., locuința poate 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 locuința 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.

## VIII. 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 înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la CAP.II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent locuinței conform CAP.II din contract.

**Art.5.2.** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, 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, potrivit dispozițiilor legale.

**Art.5.3.** Cumparatorul 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, c\ 1 și lit.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 contractului autentificat în evidențele de carte funciara.

**Art.5.4.** Cumparatorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției



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

---

de instrainare, sarcinilor si ipotecilor in cartea funciara, precum si orice alte costuri legate de incheierea, executarea, modificarea sau rezolutiunea contractului.

**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.





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

---

## IX. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

**Art.6.1.** Presentul 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.** Presentul contract se rezolucioneaza 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 rezolucioneaza 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.

**Art.6.4.** Rezolucionearea de plin drept conduce la radierea de indata a dreptului de proprietate al cumparatorului asupra locuintei din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea vanzatorului, precum si la radierea oricaror sarcini inscrise asupra imobilului.

## X. NOTIFICARI INTRE PARTI

**Art.7.1.** In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea, celeilalte, este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

**Art.7.2.** In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi trasmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal pe aceasta confamare. Daca notificarea se transmite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.



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

---

## **VII.Forta majora**

**Art.8.** Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii, cu obligatia notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

## **IX.LITIGII**

Art.9.Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigul va fi trasnmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat in 5 (cinci) exemplare originale, avand aceeasi forta probanta, din care 3 (trei) exemplare originale se inmaneaza cumparatorului.

**VANZATOR,**

**CUMPARATOR,**

CONSILIUL LOCAL AL  
ORASULUI TECHIRGHIOI

Prin PRIMAR,  
SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN

SEF SERVICIU APL,  
AXAN MIOARA

VIZAT PENTRU LEGALITATE,  
Dr. Jr. PAROSANU NICULINA

VIZA CFP,

INTOCMIT, INSPECTOR  
CIORABAI SEVGHEAN



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..... din .....

**REFERAT DE APROBARE**

**asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului  
și anexelor în vederea vânzării locuințelor - tip ANL din orașul Techirghiol**

Având în vedere ca în orașul Techirghiol avem 24 de apartamente ANL în regim de închiriere și ca urmare a faptului că a fost îndeplinită procedura consultării publice a proiectului hotărâre privind aprobarea Regulamentului și anexelor în vederea vânzării locuințelor - tip ANL din orașul Techirghiol, propun aprobarea Regulamentului în forma prezentată.

**PRIMAR,  
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU**