

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare și modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 60946 / 25.11.2021 al Direcției de Patrimoniu și Fond Locativ;
- Ordonanța de Urgență nr.55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Hotărârea nr.1174/28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001, s-a stabilit modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care se află în administrarea autorităților publice locale;
- H.G. nr.1174/28.10.2021;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.139, alin. (3), lit. g) din O.U.G. nr.57/2019

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se abrogă H.C.L. nr. 59/2014 modificată prin H.C.L. nr. 361/2014, nr. 395/2014 și nr.210/2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare și a modelului cadru al Contractului de vânzare cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.2. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata în numerar sau prin virament bancar pentru locuințele de tip A.N.L., conform Anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate pentru locuințele de tip A.N.L., conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă modelul de calcul al valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art.10 alin. (2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă modelul de calcul pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor, conform Anexei nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă mandatarea Primarului Municipiului Târgu Jiu – domnul Marcel Laurențiu Romanescu să semneze actele autentice de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.8. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția juridică, registrul agricol, cadastru, Direcția evidența patrimoniului și fond locativ, Direcția Economică.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică Direcției juridice, registrului agricol, cadastru, Direcția evidența patrimoniului și fond locativ, Direcției Economice, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

**INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,**

Marcel – Laurentiu Romanescu



**SE AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
Grigore Jianu**



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Targu-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 9001:2015

Certificat nr. 400189

Nr. 67066 din 23.12. 2021

Subsemnatul, Marcel- Laurențiu Romanescu , Primarul Municipiului Târgu Jiu, în temeiul art.136.(1) și alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, formulez

REFERAT DE APROBARE A

Regulamentului de vânzare și modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

Elaborarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea **Regulamentului de vânzare și modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.**, s-a făcut ca urmare a documentelor menționate în preambulul proiectului de hotărâre.

Motivarea adoptării unei astfel de hotărâri este dată de Raportul de specialitate nr.60946/25.11.2021 al Direcției evidența patrimoniului și fond locativ .

Scopul adoptării prezentului proiect de hotărâre este dat de faptul că potrivit O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului.

Având în vedere motivele de fapt și de drept mai sus expuse, în temeiul dispozițiilor Legii nr.24/2000, republicată – privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative coroborate cu dispozițiile art.136 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ:

PROPUN:

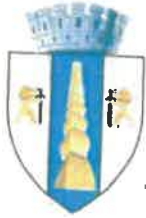
Aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare și modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L.

PRIMAR
Marcel- Laurențiu Romanescu



Duo Oano ✓ #

S. A. A. A.
= Referat aprobare
= PROIECT H.C.L.
= 252/2021



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro



ISO 9001
11-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400189

Nr. 60946/25.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Regimul juridic al locuințelor ANL este reglementat de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și de H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

Astfel, ultimele modificări legislative au intervenit:

- în data de 24.06.2021, când Guvernul României a modificat - prin Ordonanța de Urgență nr.55 - Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- în data de 28.10.2021, când prin Hotărârea nr.1174 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, s-a stabilit modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care se află în administrarea autorităților publice locale.

Prin adoptarea OUG nr. 55/24.06.2021 s-a avut în vedere susținerea segmentului de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe decente în condițiile pieței.

Prin H.G. nr. 1174/28.10.2021 s-a modificat modalitatea de calcul al prețului de vânzare a locuințelor A.N.L.

Drept urmare, se impune aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. care să corespundă prevederilor Anexei nr. 21 și Anexei nr. 23 din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, așa cum au fost modificate prin H.G. nr. 1174/2021.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr.59 din 24.02.2014, modificată și completată prin HCL nr. 361 din 27.10.2014, nr. 395 din 24.11.2014 și nr.210 din 30.05.2016, privind aprobarea Regulamentului de vânzare și a modelului cadru al Contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor de tip A.N.L., își încetează aplicabilitatea la data aprobării noului Regulament și a modelului cadru de vânzare - cumpărare a locuințelor de tip ANL din Municipiul Târgu Jiu.

Față de cele mai sus expuse, vă rugăm să analizați și să aprobați:

1. Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., prevăzut în anexa nr.1.

2. Modelul cadru al contractului de vânzare – cumpărare cu plata în numerar sau prin virament bancar pentru locuințele de tip ANL, conform anexei nr.2.
3. Modelul cadru al contractului de vânzare – cumpărare cu plata în rate pentru locuințele de tip ANL, conform anexei nr.3.
4. Exemplu de calcul al valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 10 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut în anexa nr.4.
5. Modelul de calcul pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor, prevăzut în anexa nr.5.
6. Mandatarea Primarului Municipiului Târgu Jiu să semneze actele autentice de vânzare – cumpărare a locuințelor de tip ANL.

Director executiv,
Miha Mincă

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L.

CAPITOLUL I Definiții și scop

Art.1 Termeni și expresii

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

Nr. C	Termenul	Definiția și/sau, dacă este cazul, actul care definește termenul
1	S_cdl	Reprezintă suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente locuinței
2	S_cdi	Reprezintă suprafața construită desfășurată a imobilului
3	Valoarea investiție imobilului (V_ii)	Se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.
4	Amortizarea (A)	Se calculează 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. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe,
5	Valoarea investiție locuinței (V_il)	Se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_ii) și suprafața construită desfășurată (S_cdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_cdl). $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$
6	Valoarea investiție (V_ild)	Cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_ila), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și către A.N.L., și amortizarea (A) $V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$
7	V_ila	Contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii
8	Rata inflației	Comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al

		prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web: http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro . $V_1 = V_{ild} \times R_i / 100$
9	„Data vânzării locuinței“	Este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din <u>Legea nr. 152/1998, republicată</u> , cu modificările și completările ulterioare.
10	Cp	Coefficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabili prin <u>Legea nr. 351/2001</u> , cu modificările și completările ulterioare, astfel: 0,9 pentru Municipiul Târgu Jiu $V_1 \times Cp = V_2$
11	Comision (C)	La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din <u>Legea nr. 152/1998, republicată</u> , cu modificările și completările ulterioare. $C = 1\% \times V_2$
12	Rata dobânzii anuale de referință a BNR	Este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.
13	Rata dobânzii referință	Este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
14	Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
15	Venit mediu net pe membru de familie	Se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.
16	Valoarea finală de vânzare a locuinței	Se calculează: $V_{vl} = V_2 + C$
17	Tinerii	În sensul prevederilor Legii nr. 152/1998, sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.
18	Specialiștii învățământ și din sănătate	În sensul prevederilor Legii nr. 152/1998, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

19	Agenția Națională pentru Locuințe	Instituție de interes public, cu atribuții în implementarea unor programe guvernamentale multianuale și în dezvoltarea de proiecte prin programe proprii, pentru construcția de locuințe și intervenții la construcțiile existente
20	D.E.P.F.L.	Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ
21	INS	Institutul Național de Statistică
22	CF	Carte Funciară

Art.2 Dispoziții Generale

2.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

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

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Ordonanța de Urgență nr.55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Hotărârea nr.1174/28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, s-a stabilit modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care se află în administrarea autorităților publice locale;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr.77/22.02.2021 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare, ca urmare a reorganizării Primăriei Municipiului Târgu Jiu și a 5 Direcții subordonate autorității;
- Procesul-verbal de predare-primire nr. 25131/31.05.2021, încheiat între Edilitara Public S.A. și Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ.

CAPITOLUL II

Procedura de valorificare a locuințelor ANL și modul de calcul al prețului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.3 Vânzarea locuințelor A.N.L.

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

3.2. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

3.3 Solicitarea de achiziționare a locuinței se depune împreună cu documentele necesare la Centrul de Informare al Cetățenilor din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.

Documentele care însoțesc solicitarea de achiziționare a locuinței A.N.L. sunt următoarele:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);
- adeverință emisă de Asociația de Locatari/Proprietari din care să rezulte că solicitantul nu figurează cu debite în cuantumul cheltuielilor de întreținere;
- cartea de identitate a titularului de contract și/sau a soției/soțului, copiilor, certificatele de naștere ale copiilor minori, certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț / în cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare și actele în original și copie;

- declarație notarială din care să rezulte că titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia:

- nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- 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 La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.;
- la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, nu depășește cu 100% salariul mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele atașate solicitării de achiziționare;
- că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

- adeverințe cu venitul net, realizat în ultimele 12 luni, pentru titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - care sunt înscrși în contractul de închiriere. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;

- certificat fiscal emis de către Direcția Taxe și Impozite Târgu Jiu;
- Preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește prin contractarea unui credit.
- după caz, și alte acte necesare dovedirii condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuințelor A.N.L.

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

Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de către solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu .

După analiza documentelor sus-menționate, Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale.

3.4. Cererile prevăzute la art.3 pct.3.3. din prezentul Regulament se soluționează de către D.E.P.F.L. în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de **0,01%/lună**, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

- nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- 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 La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.;
- la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, nu depășește cu 100% salariul mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele atașate solicitării de achiziționare;
- nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

3.6. Vânzarea locuințelor A.N.L. se poate face:

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

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

3.7. (1) 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.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și actualizată cu rata inflației comunicată de către INS.

(3) Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Valoarea de vânzare stabilită, se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel: pentru Municipiul Târgu Jiu coeficientul de ponderare este **0,9**.

(5) 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 deserveșc;

3.8. Pentru stabilirea prețului final de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare calculată conform prevederilor alin. (4) al art.8 din Lege, se adaugă comisionul de **1%** pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Cota de **1%**, aprobată prin H.C.L., se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței, stabilită conform art. 10 alin. (2) lit. d) teza întâi din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

3.10. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final, 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.

3.11. Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.12. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede următoarele:

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

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, 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;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta 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.

În situația în care administratorii locuințelor dispun suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceștia au obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

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

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

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără

nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale - se are în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în anexa nr. 21 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 962/2001.

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

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

3.16. În contractele de vânzare a locuințelor ANL se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 10 alin. (2) lit. f) teza finală din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

3.17. 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.

3.18. Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, și a majorărilor de întârziere se stabilește în normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi.

Art.4. DOBÂNDIREA dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor ANL

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L, cumpărătorul 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.

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

Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare – Cumpărare.

Art.5 Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, sunt destinate exclusiv finanțării construcțiilor de locuințe pentru tineri.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale „Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului”, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței, va fi virat de către cumpărător într-un cont de depozit al Municipiului Tg-Jiu.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL va fi supusă controlului financiar preventiv.

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL și de virare a sumelor încasate cu titlu de valoare de vânzare va fi realizată de către Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ prin Serviciul Fond Locativ.

Art.6 Dispozitii finale

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, după reținerea comisionului, se virează de către U.A.T. Municipiul Târgu Jiu, prin Direcția Economică, în termen de maximum 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu, către A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități în cuantum de **0,05%** din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează în condițiile legii fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a sumelor obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare.

5.2. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin. (3) și ale art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

5.3. Sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

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

5.5. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

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

5.8. Fac parte integranta din prezentul regulament și sunt anexe la H.C.L. următoarele:

1) Anexa nr. 1 – Contractul-Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

2) Anexa nr. 2 – Contractul-Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

3) Anexa nr.3 – Model de calcul pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor.

4) Anexa nr.4 - Exemplu de calcul al valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 10 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

5.9. Contractele-cadru, mai sus menționate, vor putea fi adaptate și modificate de către Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Director executiv,
Mihai Mincă

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
(cu plata în numerar sau prin virament bancar)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Subscrisul **Statul Român**, în calitate de proprietar al locuinței-apartament tip ANL, prin Consiliul Local al Municipiului Târgu-Jiu, în calitate de **VÂNZĂTOR**, Municipiul Târgu-Jiu, ca persoană juridică, cod fiscal 4956065, cu sediul în municipiul Tg-Jiu, bld. Constantin Brâncuși nr.19, județul Gorj, în calitate de **PROPRIETAR** al terenului, ambele reprezentate prin Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, bld. Constantin Brâncuși nr.6, județul Gorj, prin director **MINCĂ MIHAI**, cu domiciliul în municipiul Tg-Jiu, strada Vasile Alecsandri numărul 2C, județul Gorj, cod numeric personal 1560410182798, numit prin HCL al Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj nr.59 din 24.02.2014 modificată și completată prin HCL nr. 361 din 27.10.2014 și nr. 395 din 24.11.2014, **pe de o parte și**

....., cu domiciliul în str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., județul Gorj, identificat/ă prin CI seria nr....., eliberata de SPCLEP, CNP....., titular al contractului de închiriere nr.....din, încheiat cu UAT Municipiul Târgu Jiu, astfel cum a fost prelungit, si cu domiciliul în cu domiciliul în str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., județul Gorj, identificat/ă prin CI seria nr....., eliberata de SPCLEP, CNP....., **în calitate de CUMPĂRĂTORI și SUPERFICIARI, pe de altă parte**, în baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 962 din 27 septembrie 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 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj nr..... din, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1) Vanzătorul vinde apartamentul de tip ANL- apartamentul nr..... cu numărul cadastral, înscris în CF a municipiului Târgu-Jiu, județul Gorj, situat în municipiul Tg-Jiu, strada, nr....., bloc, scara....., et....., județul Gorj, având suprafața utilă de(.....) mp., compus din camera de zi cu suprafața utilă de (.....) mp, grup sanitar cu suprafața utilă de (.....) mp, hol cu suprafața utilă de (.....) mp, bucatarie cu suprafața utilă (.....) și balcon cu suprafața de (.....) mp., având suprafața totală de (.....) mp, împreună cu cota parte de din părțile comune ale imobilului respectiv din dreptul de coproprietate asupra părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt folosință comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor din acest tronson de bloc și, de asemenea, proprietarul terenului constituie drept de suprafață pe o perioadă de 99 (nouăzeci și nouă) ani pentru suprafața de (.....) mp. teren în cotă indiviză ce face parte din suprafața totală de

(.....) mp. teren, proprietatea municipiului Târgu Jiu pe care se află blocul, **cu numărul cadastral, înscris în CF nr.....a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.....**

Apartamentul tip ANL ce se înstrăinează face parte din domeniul privat al Statului Român, fiind dobândit prin construire pe terenul aflat în proprietatea privată a Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tg-Jiu, prin programe de investiții la nivel național, în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, conform Autorizației de construire nr..... din data de, eliberată de Primăria Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj și a Procesului Verbal de recepție finală nr....., înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe București, nr....., înregistrat la Primăria Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj și se află în administrarea Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, cu mențiunea că apartamentul a aparținut domeniului public al statului, fiind trecut în domeniul privat al acestuia, conform Hotărârii de Guvern nr.843/11 august 2010, modificată prin Hotărârea nr.1.054/11 decembrie 2013, ulterior apartamentul, ce face obiectul prezentului contract, rezultând ca urmare a apartamentării actului de apartamentare autentificat sub numărul de, notar public, cu sediul biroului în mun.Tg-Jiu, strada, nr....., etaj, județul Gorj.

Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață este proprietatea privată a municipiului Tg-Jiu, conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, nr.58/28.07.2008 .

Apartamentul tip ANL și terenul descrise mai sus nu au fost înstrăinate, nu au fost scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea publică, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia înstrăinătorilor de la data dobândirii și până în prezent, nu formează obiectul vreunui litigiu, revendicări sau urmăriri și apartamentul nu este grevat de sarcini și servituți după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. ____/____.2021, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, iar terenul nu este grevat de servituți având intabulat în cartea funciară nr..... a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj sub nr..... drept de folosință gratuită în favoarea Statului Român conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. ____/____, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, drept ce urmează a fi radiat ca urmare a încheierii prezentului contract

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap.IV din prezentul contract. Vanzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 Noul Cod Civil.

Art.2. Cumpărătorul declară pe proprie răspundere că a achitat la zi datoriile pentru serviciile de utilități publice, inclusiv cotele de contribuție față de asociația de locatari și se obligă să preia eventualele datorii față de furnizorii de utilități publice și față de asociația de locatari. De asemenea, declarăm că suntem casatoriti sub regimul comunității legale de bunuri și declarăm ca nu am ales alt regim matrimonial, nu am încheiat nici o convenție în acest sens potrivit art.329 și art.330 Cod Civil și înțelegem să dobândim imobilul în conformitate cu dispozițiile art.339 Cod civil.

III.PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3 PREȚUL

(1) Prețul contractului este compus din: prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL și prețul dreptului de suprafață asupra terenului aferent locuinței

(2) Prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL, stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152-1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale HG nr. 962 din 27 septembrie 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, respectiv Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL, aprobat prin HCL nr...../....., este de (.....) lei, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- valoarea de vânzare (ponderată) a apartamentului de tip ANL în sumă de (.....) lei.
- comision vânzător în sumă de (.....) lei.

Art.4. CONDIȚIILE DE PLATĂ

(1) Prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL se achită astfel:

Suma de(.....) lei, s-a achitat azi, data autentificării prezentului înscris din surse proprii ale cumpărătorului din contul Cod IBAN nr. RO..... deschis pe numele și la dispoziția cumpărătorului la, după cum urmează:

- comisionul vânzătorului în sumă de..... (.....) lei s-a achitat în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu, conform OP nr. din data de

- suma de..... (.....) lei, din valoare de vânzare ponderată, s-a achitat în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu conform OP nr. din data de

- iar diferența de..... (.....) lei se va achita de către cumpărători azi,, data autentificării prezentului înscris, în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu, din creditul acordat cumpărătorilor de către Sucursala Târgu Jiu în cadrul programului "Noua Casă" / credit ipotecar, conform contractului de credit pentru programul "Noua Casă"/ alt credit nr...../.....

(2) Prețul dreptului de suprafață asupra terenului aferent apartamentului de tip ANL este de (.....), preț care a fost achitat la data de în contul de depozit nr. RO43TREZ33621A300530XXXX al Municipiului Tg-Jiu, conform chitanței numărul din data deemisă de

(3) În baza contractului de garantare pentru achiziția de locuințe nr....., încheiat între Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii - S.A. - I.F.N. în calitate de mandatar al Statului Român în baza OUG nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă», republicată, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, între(BANCA)..... Sucursala Târgu-Jiu și între noi, cumpărătorii, asupra imobilului ce face obiectul vânzării se înscrie în CF dreptul de ipotecă legală în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor și a finanțatorului(BANCA)....., proporțional cu procentul de garantare. Până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției potrivit legii se notează interdicția de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării, precum și interdicția de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de cinci ani de la data achiziționării

acestui, conform H.G. nr.717/2009, privind aprobarea normelor de implementare a programului „Noua Casă” și a Ordinului nr. 2225/994/2009 pentru aprobarea convenției privind implementarea programului «Noua casă» și a Convenției de garantare și pentru reglementarea unor măsuri necesare pentru aplicarea prevederilor art. 10 din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului «Noua casă».

(4) În conformitate cu dispozițiile art.1723 și art. 2386 Codul civil, asupra apartamentului de tip ANL, urmează să se intabuleze drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului pentru garantarea achitării prețului, drept de ipotecă ce va fi radiat în baza înscrisului oficial emis de Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, conform art.172 alin 4 din Ordinul ANCPI nr.700/ 09.07.2014.

(5) Noi, părțile contractante, convenim ca în cazul neplății prețului în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate, prezentul contract se rezoluționează de drept, fără punere în întârziere, cumpărătorul fiind de drept în întârziere fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație prezenta clauză constituind pact comisoriu.

(6) Având în vedere prevederile promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub numărul de notarul public cu sediul Biroului Individual în municipiul Târgu Jiu, strada, numărul, județul Gorj, noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prețul vânzării astfel cum a fost menționat mai sus.

DAREA-LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art.5 (1) Transferul de proprietate asupra apartamentului de tip ANL mai sus menționat, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ în acest sens.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

(3) Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor cumpărătorului. Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare-primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

(4) Odată cu transferarea dreptului de proprietate asupra apartamentului de tip ANL, se transferă și dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent acestuia.

GARANȚII

Art.6 (1) Vânzătorul garantează Cumpărătorii contra evicțiunii, conform art.1695 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate.

(2) La data autentificării prezentului contract, cumpărătorii se obligă, în condițiile legii, să achite toate tarifele privind înscrierea, în evidențele de publicitate imobiliară pe cheltuiala proprie, a dreptului de proprietate asupra apartamentului de tip ANL și a dreptului de suprafață asupra terenului aferent acestuia.

(3) La data încheierii prezentului contract cumpărătorii consimt, în condițiile legii, să se înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala lor proprie, interdicția de

înstrăinare prin acte între vii, asupra apartamentului de tip ANL pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7 Obligațiile cumpărătorului/cumpărătorilor

(1) Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr, eliberat de OCPI Gorj și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

(2) Cumpărătorul se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art.902 pct.9 din Noul Cod Civil.

(3) Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

(4) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

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

(6) Cumpărătorii se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în Cartea Funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluționarea contractului

(7) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la CAP III din prezentul contract.

(8) De la data transferului dreptului de proprietate și a dreptului de suprafață, cumpărătorul datorează impozitul de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorilor, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare

(9) Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari, ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

(10) Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze apartamentul de tip ANL astfel dobândit prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acestuia,.....

(11) Eu/Noi, și, declar/ăm ca mi/ni s-a pus în vedere dispoziția art.32 din Norma nr.7/14.08.2013, actualizată, privind obligația

contractarii unei polite de asigurare impotriva dezastrelor naturale (PAD) pentru locuință în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării contractului

(12) Noi, părțile contractante, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și proprietarul pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a clădirii seria _____, nr.atestare auditor energetic pentru clădiri , nr....., înregistrare în registrul auditorului _____ din data de _____ întocmit de Auditor energetic pentru clădiri- _____, iar noi, cumpărătorii, avem cunoștință de conținutul certificatului de performanță energetică și consimțim să dobândim proprietatea apartamentului de tip ANL ce face obiectul prezentului contract.....

(13) *Locuința, împreună cu cota-parte indiviză aferentă din părțile comune ale construcției-bloc, obiect al prezentului înscris, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii, pe o perioadă de 5 (cinci)ani de la dobândirii acesteia, interdicție ce se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.....*

Art.8 Obligațiile vânzătorului și proprietarul terenului

(1) Vânzătorul și proprietarul terenului își dau acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorilor, a dreptului de proprietate asupra apartamentului de tip ANL și dreptului de suprafață asupra terenului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare a apartamentului de tip ANL prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

(2) Contractul de închiriere existent pentru locuință încetează de drept la data încheierii prezentului contract fără punere în întârziere și fără nici o formalitate.

NULITATEA CONTRACTULUI.....

Art.9 (1) Prezentul contract va fi lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește, la data încheierii contractului, condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

(2) **Noi,, cumpărători, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, că la data autentificării prezentului contract îndeplinim condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare**

(3) În cazul desființării contractului, *locuința apartament tip ANL reintră în proprietatea privată a Statului Român, iar dreptul de suprafață asupra terenului încetează, înregindu-se dreptul de proprietate al municipiului Târgu Jiu, cumpărătorul renunțând în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător și proprietarul terenului. Costurile privind radierea dreptului de proprietate și a dreptului de suprafață al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de CF în favoarea Statului Român și Municipiului Tg-Jiu, revin în totalitate Cumpărătorului.....*

(4) ***Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului și proprietarului terenului, conform art.101 din Legea 36/1995 republicată, pentru recuperarea***

de la cumpărători a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.....

FORȚA MAJORĂ.....

Art.10 Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabil în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.....

LITIGII.....

Art.11 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 de la sediul vânzătorului.....

DISPOZIȚII FINALE

Art.12 (1) Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

(2) Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres notarul public care a autentificat prezentul contract, să facă demersurile în vederea intabulării dreptului de proprietate și a dreptului de suprafață în cartea funciară.....

Redactat de notarul public.....

Statul Român,
prin Consiliul Local al Municipiului Tg-Jiu-județul Gorj și
Municipiul Târgu Jiu, ambele prin mandatar

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,
MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU

Director D.E.P.F.L.,
Mincă Mihai

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
(cu plata în rate)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Subscrisul **Statul Român**, în calitate de proprietar al locuinței-apartament tip ANL, prin Consiliul Local al Municipiului Târgu-Jiu, în calitate de **VÂNZĂTOR**, Municipiul Târgu-Jiu, ca persoană juridică, cod fiscal 4956065, cu sediul în municipiul Tg-Jiu, bld. Constantin Brâncuși nr.19, județul Gorj, în calitate de **PROPRIETAR** al terenului, ambele reprezentate prin Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, bld. Constantin Brâncuși nr.6, județul Gorj, prin director **MINCĂ MIHAI**, cu domiciliul în municipiul Tg-Jiu, strada numărul, județul Gorj, cod numeric personal, numit prin H.C.L. al Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj nr..... din, **pe de o parte și**

....., cu domiciliul în, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., județul Gorj, identificat/ă prin CI seria nr....., eliberata de SPCLEP, CNP....., titular al contractului de închiriere nr.....din, încheiat cu UAT Municipiul Târgu Jiu, astfel cum a fost prelungit, si cu domiciliul în, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., județul Gorj, identificat/ă prin CI seria nr....., eliberată de SPCLEP, CNP....., **în calitate de CUMPĂRĂTORI și SUPERFICIARI, pe de altă parte**, în baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 962 din 27 septembrie 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 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj nr..... din, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1) Vanzatorul vinde apartamentul de tip ANL- apartamentul nr..... cu numărul cadastral, înscris în CF a municipiului Târgu-Jiu, județul Gorj, situat în municipiul Tg-Jiu, strada, nr....., bloc, scara....., et....., județul Gorj, având suprafața utilă de(.....litere.....) mp., compus din camera de zi cu suprafața utilă de (.....) mp, grup sanitar cu suprafața utilă de (.....) mp, hol cu suprafața utilă de (.....) mp, bucatarie cu suprafața utilă (.....) și balcon cu suprafața de (.....) mp., având suprafața totală de (.....) mp, împreună cu cota parte de (.....) din părțile comune ale imobilului respectiv din dreptul de coproprietate asupra părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt folosință comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor din acest tronson de bloc și, de asemenea, proprietarul terenului constituie drept de suprafață pe o perioadă de 99 (nouăzeci și nouă) ani pentru suprafața de (.....) mp. teren în cotă indiviză ce face parte din suprafața totală de (.....) mp. teren, proprietatea municipiului Târgu Jiu pe care se află blocul, cu

numărul cadastral, înscris în C.F. nr.....a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.....

Apartamentul tip ANL ce se înstrăinează face parte din domeniul privat al Statului Român, fiind dobândit prin construire pe terenul aflat în proprietatea privată a Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tg-Jiu, prin programe de investiții la nivel național, în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, conform Autorizației de construire nr..... din data de, eliberată de Primăria Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj și a Procesului Verbal de recepție finală nr....., înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe București, nr....., înregistrat la Primăria Municipiului Tg-Jiu, județul Gorj și se află în administrarea Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, cu mențiunea că apartamentul a aparținut domeniului public al statului, fiind trecut în domeniul privat al acestuia, conform Hotărârii de Guvern nr.843/11 august 2010, modificată prin Hotărârea nr. 1.054/11 decembrie 2013, ulterior apartamentul ce face obiectul prezentului contract rezultând ca urmare a apartamentării actului de apartamentare autenticat sub numărul de către, notar public, cu sediul biroului în mun.Tg-Jiu, strada, nr....., etaj, ap....., județul Gorj.

Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață este proprietatea privată a municipiului Tg-Jiu, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, nr.58/28.07.2008 .

Apartamentul tip ANL și terenul descrise mai sus nu au fost înstrăinate, nu au fost scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea publică, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia înstrăinătorilor de la data dobândirii și până în prezent, nu formează obiectul vreunui litigiu, revendicări sau urmăriri și apartamentul nu este grevat de sarcini și servituți după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.____/____.2021, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, iar terenul nu este grevat de servituți având intabulat în cartea funciară nr..... a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj sub nr..... drept de folosință gratuită în favoarea Statului Român conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr.____/____, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, drept ce urmează a fi radiat ca urmare a încheierii prezentului contract.....

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap.IV din prezentul contract.Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 Noul Cod Civil.

Art.2. Cumpărătorul declară pe proprie răspundere că a achitat la zi datoriile pentru serviciile de utilități publice, inclusiv cotele de contribuție față de asociația de locatari și se obligă să preia eventualele datorii față de furnizorii de utilități publice și față de asociația de locatari. De asemenea, declarăm că suntem casatoriti sub regimul comunității legale de bunuri si declarăm ca nu am ales alt regim matrimonial, nu am încheiat nici o convenție în acest sens potrivit art.329 si art.330 Cod Civil si înțelegem să dobândim imobilul în conformitate cu dispozițiile art.339 Cod civil.....

III.PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3. (1) Prețul contractului este compus din: prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL și prețul dreptului de suprafață asupra terenului aferent locuinței.....

(2) Prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL, stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152-1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale HG nr. 962 din

27 septembrie 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, respectiv Regulamentul de vânzare a locuințelor ANL, aprobat prin HCL, este de (.....) lei, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

-valoarea de vânzare (ponderată) a apartamentului de tip ANL în sumă de (.....) lei.

-comision vânzător în sumă de (_____) lei.

Art.4. Prețul de vânzare al apartamentului de tip ANL se achită astfel:

a. Astăzi,....., data semnării prezentului contract, s-a achitat avans din valoarea de vânzare a locuinței, în sumă de (.....) lei, în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu cu OP nr. ___ din data de _____ cu viza _____.

b. Astăzi,....., data semnării prezentului contract, s-a achitat comisionul vânzătorului în sumă de (.....) lei, în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu, conform OP nr. _____.

c. Restul de plată din prețul locuinței ANL, în sumă de (.....) lei, plus dobânda în suma de (.....) lei, se achită în rate lunare egale în cuantum de (.....) lei, pe o perioadă de ani, respectiv luni, începând cu luna imediat următoare încheierii contractului, Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii anuale de referință (rata dobânzii de politică monetară) a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.5. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul de depozit nr. RO92TREZ33621390203XXXXX al Municipiului Tg-Jiu, deschis la Trezoreria Târgu Jiu, cod fiscal 4956065, conform scadențarului, însoțit de cumpărători.

Art.6. Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Municipiului Târgu Jiu. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală a României, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată, în ziua lucrătoare care precede, respectiv sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.7. Prețul dreptului de suprafață asupra terenului aferent apartamentului de tip ANL este de (.....) lei, preț care a fost achitat la data de , conform OP/Chitanta _____ din data de _____, emisă de

Art.8. Dovada achitării avansului și a comisionului, prevăzute la art. 4 lit.a și b, o vor constitui documentele de plată-OP-urile vizate de bancă.

IV. DAREA-LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art.9.(1) Transferul de proprietate asupra apartamentului de tip ANL mai sus menționat, se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ în acest sens.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt

amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

(3) Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor cumpărătorului. Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare-primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

(4) Odată cu transferarea dreptului de proprietate asupra apartamentului de tip ANL, se transferă și dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent acestuia.

V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE.PĂRȚILOR

Art.10. Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr, eliberat de OCPI Gorj și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.11. Cumpărătorul se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuiulă proprie, în condițiile art.902 pct.9 din Noul Cod Civil.

Art.12. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în Cartea Funciară, pe cheltuiulă proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art.13. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

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

Art.14. (1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la CAP III din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul are obligația să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere 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) Cumpărătorul are posibilitatea să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

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

prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

În cazul suspendării obligației de plată a ratelor, nu se percep penalizări.

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

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

(7) În cazul rezilierii contractului în temeiul alin.(6), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

Art.15. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.16.(1) 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 cumpărătorului. Până la data transferului de proprietate, cumpărătorul se obligă să achite lunar cheltuielile cu utilitățile aferente locuinței. Eventualele modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, se fac doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, însă acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nicio plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

(2) 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 (cumpărătorului).

Art.17. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.18. Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari, ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.19. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă potrivit dispozițiilor art.1315 Noul Cod Civil.

Art.20. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Noul Cod Civil.

Art.21. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de _____, certificat întocmit de auditor energetic _____, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică _____

Art.22. Vanzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii, conform art.1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.23. Vânzătorul își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului și a dreptului de suprafață asupra terenului aferent locuinței, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului de proprietate.

VI. NULITATEA CONTRACTULUI

Art.24. (1) Prezentul contract va fi lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește, la data încheierii contractului, condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

(2) Noi,, cumpărători, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, că la data autentificării prezentului contract îndeplinim condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

(3) În cazul desființării contractului, *locuința apartament tip ANL reintră în proprietatea privată a Statului Român, iar dreptul de suprafață asupra terenului încetează, înregindu-se dreptul de proprietate al municipiului Târgu Jiu, cumpărătorul renunțând în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător și proprietarul terenului. Costurile privind radierea dreptului de proprietate și a dreptului de suprafață al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de CF în favoarea Statului Român și Municipiului Tg-Jiu, revin în totalitate Cumpărătorului.....*

(4) *Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului și proprietarului terenului, conform art.101 din Legea 36/1995 republicată, pentru recuperarea de la cumpărători a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.....*

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.25. Prezentul contract de reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere-cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă-fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care avansul din prețul de vânzare al locuinței prevăzut la art.3 și art.4 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.26. În cazul rezilierii contractului în condițiile art.25 din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de Carte Funciară în favoarea vânzătorului revin în totalitate cumpărătorului.

Art.27. Prezentul contract se reziliază de plin drept- cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, fără a avea o cerere de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, aprobată de autoritățile administrației publice locale, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art.28. Prezentul contract se reziliază de plin drept- cumpărătorul fiind considerat de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o formalitate prealabilă, fără intervenția instanței

judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită prima rată, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art.29. În cazul rezilierii contractului în condițiile art.27 sau art.28 din prezentul contract, apartamentul de tip ANL reintră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și urmând regimul prevăzut în art.10 alin.3 din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.. Cumpărătorii renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de proprietarul terenului.

Art.30. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător, cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.16, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 din Noul Cod Civil.

VIII.FORTA MAJORĂ

Art.31. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX.LITIGII

Art.32. 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.

X.DISPOZITII FINALE

Art.33. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului conform art.101 din Legea nr.36/1995, pentru recuperarea de la cumpărător a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.34. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare.Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art.35. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres biroul notarial care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice la OCPI Gorj în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.

(2) Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciara, și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător în sarcina caruia se afla și încheierile de intabulare.

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

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

VÂNZĂTOR și PROPRIETAR AL TERENULUI,

CUMPĂRĂTOR,

Statul Român,
prin Consiliul Local al Municipiul Tg-Jiu-județul Gorj și
Municipiul Târgu Jiu, ambele prin mandatar

PRIMAR,
MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU

Director D.E.P.F.L.,
Mincă Mihai

Exemplu de calcul al valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 10 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Nr. crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TVA)
1	Data recepție imobil (lună, an)	mai 2005
2	Valoare de investiție imobil (V _{ii})	1.935.000,00
3	Suprafața construită desfășurată imobil (S _{cđi}) (mp)	1.350,00
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S _{cđl})	84,38
5	Amortizarea (A), 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. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL	19.500,00

6	Valoare de investiție locuință $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$	120.944,67
7	Valoare de investiție locuință diminuată cu amortizarea virată la ANL $V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$	101.444,67
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) - ipoteza calcul: iunie 2021	179,82
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V_1 = V_{ild} * R_i/100$	182.417,81
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $V_2 = V_1 * C_p$	182.417,81
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și	1.824,18

	completările ulterioare $C = V_2 \times 1\%$	
12	Valoare finală vânzare locuință $V_{v1} = V_2 + C$	184.241,99

Director D.E.P.F.L.,
Mincă Mihai

MODEL DE CALCUL

pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor
pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale,
precum și de achitare în avans a ratelor

• Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%).

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

• Mod constituire dobândă:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} * [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{12}$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni).

Exemplu de calcul:

$$(100.000,00 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)]) / 12$$

$$d(1) =$$

$$\frac{\quad}{12} = 312,50$$
$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]$$

unde:

$d(1)$ = dobânda de plată în prima lună.

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Exemplu de calcul:

$r(1)$ = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$$r(1) = R - d(1) = 514,13 - 312,50 = 201,63 \text{ lei.}$$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel:

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

$$RA(1) = \text{valoarea de achitat inițială} - \text{rata principală la prima lună} = 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 \text{ lei}$$

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților, astfel:

Dobânda:

$$d(2) = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}) - (3,75\% + 1)]}{12}$$

$$\frac{\quad}{12} = 311,87$$
$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]$$

$$d(3) = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}) - (3,75\% + 1)]}{12}$$

$$\frac{\quad}{12} = 311,24$$
$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]$$

etc.

Rata efectivă:

$$r(2) = R - d(2) = 514,13 - 311,87 = 202,26 \text{ lei}$$

$$r(3) = R - d(3) = 514,13 - 311,24 = 202,89 \text{ lei}$$

etc.

● Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial: În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, 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 opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\Sigma r(j)$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\Sigma r(j)$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

Rest rămas de achitat la rambursare anticipată x dobânda anuală / 12

R =

$$1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}$$

astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

2. Dobânda lunară:

$d = \frac{(\text{Rest de achitat} * \text{dobânda anuală} * [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{12}$

$$(\text{dobânda anuală} + 1) * [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d(121) = \frac{(60.697,90 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]}$$

$$= / 12 = 189,67$$

$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]$$

$$d(122) = \frac{(60.446,17 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]}$$

$$= / 12 = 188,89$$

$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]$$

etc.

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare 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.

Director D.E.P.F.L.,
Mincă Mihai

