

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI
Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,
e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro
Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat



Anexa

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CAP. I. - DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L., aflate în raza teritorială a UAT municipiul Huși.

Art.2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3

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

1. **Locuințe construite prin A.N.L.** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. **Solicitant** - persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
3. **Data punerii în funcțiune**- a locuințelor ANL -este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Agenția Națională pentru Locuințe și U.A.T. Municipiului Huși.
4. **Comision (C)**- venit la bugetul local al Municipiului Huși, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței(Vv), sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare

- al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
5. **Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii})** se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către U.A.T. Municipiul Husi .
 6. **Valoarea de investiție a 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}).
 7. **Suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului**- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;
 8. **Valoarea de investiție diminuată a locuinței (V_{ild})** - valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.
 9. **Rata inflației (R_i)**-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, disponibilă la adresa web:<http://statistici.insse.ro>;
 10. **Valoarea finală de vânzare a locuinței**- valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (C_p) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d¹ din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, 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 (art.10 alin.2¹ din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

12. **Venitul familiei**

-la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

13. **Locuinta**- construcție fără teren.

CAP.II.

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.4

Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.3 din Legea nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5

Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și /sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate

cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Art.7

Vânzarea locuințelor situate în Municipiul Husi, construite prin ANL, se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

În situația în care locuințele se vând după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței. În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funciară.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funciară, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2²) lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

Art.8

Vânzarea menționată va face obiectul Contractelor de vânzare -cumparare conform modelelor-cadru prevazute în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevazute în anexa nr.5 la prezentul regulament.

Art.9

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin 3 din Legea nr.152/1998 situate în Municipiul Husi se vând titularilor contractelor de închiriere, care la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii :

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

-la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu 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.

Art. 10. Prețul locuinței se poate achita :

- 10.1 **Integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, *în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.*
- 10.2 **În rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea devânzare ;
- 10.3 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale; dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.
- 10.4 Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României ;
- 10.5 Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
- 10.6 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
- 10.7 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.
- 10.8 Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.
- 10.9 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;
- 10.10 În cazul în care autoritatea publică a Municipiului Husi dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, acesta are 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 - cumpărare cu plata în rate.
- 10.11 După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
- 10.12 În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
- 10.13 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 până la reducerea perioadei de rambursat;
 - b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
 - c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:
 - rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă;
 - rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă;
- 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 aplicata la noua valoare rămasă de achitat.
- 10.14 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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.

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

a) **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:

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

b) **Mod constituire dobândă:**

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

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:

$$d(1) = \frac{(100.000,00 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 312,50$$

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 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) = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună = 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 lei

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

Dobânda:

$$d(2) = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,87$$

$$d(3) = \frac{(99,596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}) - (3,75\% + 1)]}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,24$$

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.

c) **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:

T

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

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

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:

T

(Rest de achitat * dobânda anuală * [(dobânda anuală + 1)⁽ⁿ⁺¹⁾] - (dobânda anuală + 1))

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

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$(60.697,90 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))$$

$$d(121) = \frac{\dots}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180) - 1}]} / 12 = 189,67$$

$$d(122) = \frac{(60.446,17 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180) - 1}]} / 12 = 188,89$$

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.

10.15. În cazul rezilierii contractului în temeiul pct. 10.10, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la alin. (3) al art. 10 al Legii nr. 152/1998.

10.16 În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de

drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată. În acest caz, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea considerându-se venit la ANL.

Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței

11.1 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a 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}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$$

V_{il}= valoarea de investiție a locuinței

V_{ii}=valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală

S_{cdi}=Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale S_{cdl}=Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (V_{ild}) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$$

c) Se stabilește rata inflației (Ri)*, 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 IPC, total (Ri = IPC_{total} - 100), disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop>

d) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$(V1) V1 = (V_{ild} * Ri) / 100 + V_{ild}$$

e) Se ponderează valoarea de investiție actualizata cu coeficientul (Cp)

V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

$$V_2 = V_1 \times Cp$$

C_p= coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit d¹) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru Municipiul Husi **este - 0,9**

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

f) Se stabilește valoarea finală de vânzare a locuinței

$$(V_{vl}) V_{vl} = V_2 + C$$

C = comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței.

11.2 Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (V_{vl}), la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare.

11.3 Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Husi și nu mai târziu de 3 luni de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 3 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin (2A1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.12

Conform art.10 alin (2⁴) și (2⁵) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.13

În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

Art.14

În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar**, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata în rate**, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

Art.15

15.1 În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor se înscrie 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 (1), din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii care detin locuinte inchiriate de minim 6 ani, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții imobiliare constituite instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor documente, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele abilitate, vor putea executa locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

15.2 În cazul contractelor de vânzare - cumpărare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin rate între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19², alin. (17) din HG nr.962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Interdicția de vânzare se mentine , conform art. 10 alin.(1) din Legea 152/1998 , republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.16

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

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului.

Art.17

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10, alin (1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10, alin (1), din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.18.

Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Municipiului Husi de către Primarul Mun.Husi .

ART.19

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art.20

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Husi.

CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.21

În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

Art.22

Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Municipiului Husi. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria Mun.Husi.

Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr.3 și 4 la regulament.

Art.24.

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

CADPP CU

Ing.Tarian Nelu

Președinte de ședință,
Popa Cristinel



Secretar general
Monica Dumitrașcu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI
Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,
e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro
Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat



Anexa 1 la Regulament

Nr...../.....

CONTRACT CADRU DE VANZARE-CUMPARARE pentru locuințele ANL cu plata integrala

I. PARTILE CONTRACTANTE :

Încheiat între subsemnații :

1.Statul Român în calitate de *proprietar* prin **U.A.T. Municipiul Husi, reprezentata prin Primar- Ing.Ioan Ciupilan**, cu sediul in Husi, str. 1 Decembrie, nr. 9 , județul Vaslui, Cod de inregistrare fiscala 3602736, cont deschis la Trezoreria Municipiului Husi : RO92TREZ70021390207XXXXX , în calitate de **VÂNZATOR**

2.D-I(d-na _____, căsătorit cu _____ indentificat prin CNP _____, BI/CI seria _____ nr _____, eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în Mun.Husi, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap _____ titular al contractului de închiriere nr. _____ / _____ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, s-a încheiat prezentul contract în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Mun.Husi, strada _____ nr. _____, bl _____, sc. _____, et. _____, ap _____ județul Vaslui, compusă din _____ camere și dependințe, cu o suprafață construită de _____ mp, din care :

-suprafață construită a locuinței de _____ mp, plus

-cota -parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de _____ mp.

Art.2 . Se atribuie cumpărătorului în folosință gratuita pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____ mp, respectiv cota indiviza de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Art.3. Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____, are numar cadastral _____ și este înscrisă în CF nr. _____ al Municipiului Husi.

Art. 4. Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998-privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATA :

Art.5.Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este _____ de lei-TVA inclus.Prețul de _____ lei-TVA inclus este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/_____.

Art. 6 (1)Cumpărătorul declară că **a achitat integral**, din surse proprii , **prețul de vânzare** al locuinței ANL în sumă de _____ lei -TVA inclus până la data semnării prezentului contract, **în numerar** la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței nr._____/_____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. RO92TREZ70021390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Husi, conform OP nr / _____.

(2) Cumpărătorul **a achitat integral** , din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, **prețul de vânzare** al locuinței ANL în sumă de _____ lei -TVA inclus în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciara, **în numerar** la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței nr._____/_____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. RO92TREZ70021390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Husi, conform OP nr / _____.

(3) Comisionul de vânzare , în suma de _____ lei s-a achitat **în numerar** la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței nr._____/_____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Husi, conform OP nr / _____.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7(1) Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____ , data încheierii contractului de închiriere.

(2) Contractul de închiriere înregistrat la registratura generala a Primariei municipiului Husi la nr. _____ din _____.existent pentru locuinta A.N.L. , inceteaza de drept la data autentificarii contractuui de vânzare cumparare ,fara punere in intarziere si fara nici o formalitate.

(3) De la data transferului dreptului de proprietate CUMPARATORUL datoreaza impozitul pe proprietate stabilit si calculat conform legislatiei in vigoare

(4) CUMPARATORUL se obliga , în condițiile legii, sa înscrie în Cartea Funciara , pe cheltuiala proprie , dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1.

(5) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPARĂTORULUI, cu obligatia acestuia de a declara proprietatile imobiliare în vederea stabilirii obligatiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data sautentificarii prezentului contract.

V.GARANTII

Art. 8 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9 Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ / _____ eliberat de Primăria Mun.Husi- Serviciul Impozite si Taxe Locale.

Art. 11 (1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____ / _____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Husi.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.12 Vânzătorul, prin reprezentant, va declara că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. _____ / din _____. _____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____ iar cumpărătorul, declară că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Art. 13 (1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(2) În situația prevăzută la alin. 1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr _____ a Municipiului Husi.

Art. 15 Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI SI ALE CUMPĂRĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.16 Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr. _____ a Mun.Husi a imobilului situat în compusă din _____ camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp identificat cu număr cadastral _____ / _____ precum și a cotei de _____ % respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de _____ mp, sunt autentificate cu nr.cadastral _____ și înscrise în CF nr. _____ / _____ a Mun.Husi.

VI. B OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

Art.17 (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 și art.6 din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

(3) Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

(4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;

(6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

(7) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

(8) La data încheierii și autentificării prezentului contract CUMPARATORUL se obliga să suporte cheltuielile vânzării, se obliga, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent, conform art.2. din contract.

(9) La data încheierii prezentului contract CUMPARATORUL se obliga, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VANZATORULUI, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdicția de instrainare prin acte între vii, asupra imobilului, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

-prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de către instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor, potrivit art.10, alin(2) lit.f din Legea 152/1998, privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.18 Radierea dreptului de ipoteca constituit asupra imobilului nu atrage radierea interdicției de instrainare anterior împlinirii termenului de 5(cinci)ani.

(10) Cumpărătorul se obligă să permită furnizorilor de utilități accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deservește.

VII. INTERDICȚII

Art.18 (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.19 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 20 Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare este **lovita de nulitate absolută**.

Art.21.Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achita prețul în termenele stipulate la art.5 și art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art.22 Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

X. NOTIFICARI INTRE PARTI

Art.23 Orice notificare adresata de catre una dintre parti este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a cestui contract.

Art. 24 In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi trimisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire.

XI. FORTA MAJORA

Art.25. Forța majoră legal invocată și dovedită apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XII.LITIGII

Art.26. 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.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.27.(1)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.

(2)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 convâni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art.28.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Vaslui, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr...../.....și autentificat de Notar Public....., cu sediul în Husi, județul Vaslui, în _____ exemplare, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR,
U.A.T. Municipil Husi
PRIMAR,
Ing.Ioan Ciupilan

CUMPĂRĂTOR,

Secretarul General al Mun.Husi
Jr.Monica Dumitrascu

Director economic,
Ec.trofin Safta

Arhitect Sef,
Ing.Ailenei Marius

Compartiment juridic,
Jr._____

**Compartimentu administrarea
domeniului public si privat,
Ing.Tartian Nelu**



ROMÂNIA

JUDEȚUL VASLUI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9

Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,

e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro

Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală

Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat



Anexa 2 la Regulament

Nr...../.....

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințele ANL cu plata în rate

I. PARTILE CONTRACTANTE :

Încheiat între subsemnații :

1. Statul Român în calitate de proprietar prin U.A.T. Municipiul Husi reprezentata prin Primar- Ing. Ioan Ciupilan, cu sediul în Husi, str. 1 Decembrie, nr. 9 , județul Vaslui, Cod de înregistrare fiscală 3602736, cont deschis la Trezoreria Municipiului Husi : RO92TREZ70021390207XXXXX , în calitate de **VÂNZATOR**

2. D-l(d-na _____, căsătorit cu _____ indentificat prin CNP _____, BI/CI seria _ nr _____, eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în Mun.Husi, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap _____ titular al contractului de închiriere nr. _____ / _____ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, s-a încheiat prezentul contract în următoarele condiții :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Mun.Husi, strada _____ nr. _____, bl _____, sc. _____, et. _____, ap _____ județul Vaslui, compusă din _____ camere și dependințe, cu o suprafață construită de _____ mp, din care :

-suprafață construită a locuinței de _____ mp, plus

-cota -parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de _____ mp.

Art.2 . Se atribuie cumpărătorului în folosință gratuită pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____ mp, respectiv cota indiviză de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Art.3. Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____, are număr cadastral _____ și este înscrisă în CF nr. _____ al Municipiului Husi.

Art. 4. Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998-privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATĂ :

Art.5. Pretul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de lei-TVA inclus. Pretul de _____ lei-TVA inclus este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____.

Art. 6 (1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de _____ lei reprezentând avans în cuantum de 15% din prețul de vânzare al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract , în numerar la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței nr. _____ / _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. RO92TREZ70021390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Husi, conform OP nr _____.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de _____ lei în rate lunare egale în cuantum de _____ lei/luna , eșalonate pe o perioadă de _____ ani, în numerar la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței nr. _____ / _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. RO92TREZ70021390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Husi, cu OP(ordin de plata).

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

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 până la reducerea perioadei de rambursat;
b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă;
- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă;

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 aplicată la noua valoare rămasă de achitat.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice.

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

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

(8) Pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(9) Comisionul de vânzare de 1% , în suma de _____ lei s-a achitat în numerar la Serviciul de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mun.Husi, conform chitanței

nr. _____ / _____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Husi, conform OP nr. _____ / _____.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE Art.7

Art.7 . (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de VÂNZĂTOR, în acest sens.

(2) Locuințele rămân în administrarea U.A.T. Municipiul Husi , până la data achitării integrale a valorii de vânzare, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI..

(3) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Husi, până la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței.

(4) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. 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.

V.GARANTII

Art. 8 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9 Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ / _____ eliberat de Primăria Mun.Husi- Serviciul Im pozite si Taxe Locale.

Art. 11 (1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____ / _____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Husi.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțaiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

Art.12 Vânzătorul, prin reprezentant, va declara că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. _____ / din _____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____ iar cumpărătorul, declară că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Art. 13 Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI SI ALE CUMPĂRĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.14 Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr _____ a Mun.Husi a imobilului situat în compusă din camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp identificat cu număr cadastral _____ / _____ precum și a cotei de _____ % respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de _____ mp, sunt autentificate cu nr. cadastral _____ și înscrise în CF nr _____ / _____ a Mun.Husi.

VI. B OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

Art.15 CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10, alin. 1, alin.2, lit.b,c și g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 O.C.P.I Vaslui 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.16. 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.

Art.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.**

Art.18.(1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) Deasemenea, 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 perioada de 5 ani.**

Art.19.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art.5 și Art.6 din prezentul contract.

Art.20 . 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.21. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art.22. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stailit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.23. 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.24. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 din Noul Cod Civil.

Art.25. Până la achitarea integrală a imobilului ce formează obiectul contractului, cumpărătorul se obliga să respecte, dispozițiile art. 1273 din Noul Cod Civil.

Art.26. CUMPĂRĂTORUL se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.27 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art.28 Cumpărătorul se obligă să permită furnizorilor de utilități accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deservește.

VII. INTERDICȚII

Art.29 (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.30 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 31 Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare este **lovita de nulitate absolută**.

Art.32 . Prezentul contract se rezolvă 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.5 și Art.6 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.33.(1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 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 scadenței stabilite pentru plătirea 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 – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.d).

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2², lit.e).

(3) 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 – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2[^]2, lit.f).

Art.34. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condițiile art.35 sau al art.36, alin.(3) din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art.10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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.35. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.21, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau VÂNZĂTORULUI locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.

X. NOTIFICARI INTRE PARTI

Art.36 Orice notificare adresata de catre una dintre parti este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a acestui contract.

Art. 37 In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi trimisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire.

XI. FORTA MAJORA

Art.38. Forța majoră legal invocată și dovedită apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XII.LITIGII

Art.39. 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.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.40.(1) 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.

(2)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 convâni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art.41.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Vaslui, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr...../.....și autentificat de Notar Public....., cu sediul în Husi, județul Vaslui, în _____ exemplare, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR,
U.A.T. Municipiul Husi
PRIMAR,
Ing.Ioan Ciupilan

CUMPĂRĂTOR,

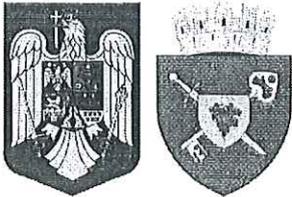
Secretarul General al Mun.Husi
Jr.Monica Dumitrascu

Director economic,
Ec.trofin Safta

Arhitect Sef,
Ing.Ailenei Marius

Compartiment juridic,
Jr. _____

CADPP CU
Ing.Tartian Nelu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI
Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,
e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro



Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat

Anexa 3 la Regulament

Nr...../.....

CERERE CUMPARARE LOCUINTA ANL

Cu plata integrala

Subsemnatul _____ domiciliat(ă) în municipiul
Husi, strada _____, bloc _____, scară _____, ap. _____ în calitate
de titular al contractului de închiriere nr. _____ din data de _____ valabil până la data de
_____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată
în municipiul Husi, strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____,
compusă din _____ camere.

Locuința se va cumpăra cu :

- plata integrală

-plata în rate prin primărie

Telefon de contact _____

Atasez următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.
2. Adeverințe de la furnizorii de utilități din care să rezulte că este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi -în original.
3. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor-în copie xerox.
4. Certificate de naștere a copiilor minori-în copie xerox.
5. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz-în copie xerox.
6. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox.
7. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că:

- nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m²,

suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- nu dețin la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă **venitul net realizat în ultimele 12 luni** în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei, menționați în contract. 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.

9. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.

10. Alte acte, după caz, pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

Data _____

SEMNĂTURA _____

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI HUSI

Declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor personale

Subsemnatul/a, prin prezenta, declar ca am fost informat(a) ca datele cu caracter personal sunt prelucrate in scopul si pentru indeplinirea atributiilor legale ale institutiei si ca refuzul de a le furniza poate bloca procesul de furnizare a datelor solicitate.

Am luat la cunostinta ca informatiile din cererea depusa si din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primaria municipiului Husi, cu respectarea prevederilor Regulamentului (U.E) 2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date si imi dau consimtamentul pentru prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

De asemenea, am luat la cunostinta ca am dreptul de a-mi retrage in orice moment consimtamentul acordat, fara a afecta legalitatea prelucrării efectuate pe baza consimtamentului înainte de retragerea acestuia.

Data _____

Semnatura solicitantului _____

Compartimentul ADPP CU,

Ing.Tartian Nelu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9

Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,

e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro



Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat

Anexa 4 la Regulament

Nr...../.....

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚELOR PENTRU TINERI
din fondul ANL

1. Cerere tip- disponibilă la Biroul Relații cu Publicul din incinta Primăriei Municipiului Huși, ori de pe site-ul Primăriei Mun.Huși

2. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.

3. Adeverințe de la furnizorii de utilități din care să rezulte că este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi -în original.

4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor-în copie xerox.

5. Certificate de naștere a copiilor minori-în copie xerox.

6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz-în copie xerox.

7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox.

8. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă **venitul net realizat în ultimele 12 luni** în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei, menționați în contract. 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.

9. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că:

- nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996,

republicată, cu modificările și completările ulterioare;

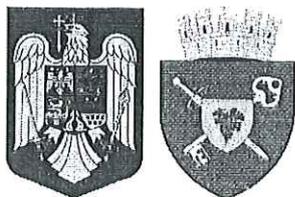
- nu dețin la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.

11. Alte acte, după caz, pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

**ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE
DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGERA CERERII SOLICITANTULUI.**

**Compartimentu administrarea
domeniului public si privat,
Ing.Tartian Nelu**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9

Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,

e-mail: domeniul_public@primariahusi.ro



Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat

Anexa 5 la Regulament-Model exemplu calcul

Nr. _____ / _____

Fisa de calcul pret vanzare ANL

Din Mun Husi, str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cumparator: _____

Nr.crt	Descrierea	UM	Calculare	Valori lei
1	Data recepției imobilului	lună, an		
2	Valoarea de investiție imobil	lei	V_{ii}	
3	Suprafața construită desfășurată a imobilului	mp	S_{cdi}	
4	Suprafața construită desfășurată locuință- se determină în baza măsurătorilor cadastrale	mp	S_{cdl} ($r4=r5+r6+r7+r8$)	
5	a)cota indiviza	mp		
6	b)boxa	mp		
7	c)apartament	mp		
8	d)balcon	mp		
9	Valoare de investiție locuință (V_{il})	lei	$V_{il} =$ $(V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$	
10	Sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției	lei	V_{ilr}	
11	Valoare de investiție locuință diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL	lei	$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$	
12	Rata inflației (comunicată de INS, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, disponibil la adresa web: http://statistici.insse.ro/shop	%	$R_i = IPC - 100$	
	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V_1)	lei	$V_1 = (V_{ild} * R_i) / 100 + V_{ild}$	
	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d) din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare (V_2)	lei	$V_2 = V_1 * C_p$ ($C_p = 0,85$)	
	Comision (C) de 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 completările ulterioare	lei	$C = V_2 * 1\%$	
	Valoare finală vânzare locuință (V_{vl})	lei	$V_{vl} = V_2 + C$	

Serviciul I.T.L.

CDAPP

Ec. _____

Ing.Tartian Nelu