



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip A.N.L., situate în municipiul Călărași, județul Călărași

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 28.11.2019;

Examinând proiectul de hotărâre nr. 46174/04.10.2019 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip A.N.L., situate în municipiul Călărași, județul Călărași - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul nr. 46174/04.10.2019;

Având în vedere:

- avizul Comisiei de buget finanțe, studii, prognoze, dezvoltare economico-socială;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 141/25.09.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.10.2019 – 31.12.2019;
- raportul Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ Călărași, nr. 3433/02.10.2019, prin care se propune Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- raportul Direcției Economice și Direcției Juridice și Administrație Locală din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 46174/04.10.2019;
- Sentința Civilă nr. 877 din 04 octombrie 2017 pronunțată de Tribunalul Călărași în Dosarul nr. 907/116/2017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 1942 din 29.03.2018, pronunțată de Curtea de Apel București;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 71/2002 privind înființarea Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ;
- prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Ordinului M.D.R.A.P nr. 2097 din 5 iulie 2019 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- prevederile Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- prevederile Ordinului M.E.F nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., situate în municipiul Călărași, județul Călărași, aflate în administrarea Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ Călărași, precum și Anexele nr. 1 și nr. 2 din prezentul regulament, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Serviciul Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ să vândă locuințele de tip A.N.L. situate pe raza municipiului Călărași și să încheie contractele de vânzare-cumpărare.

Art.3. Se împuternicesc Directorul Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ Călărași, dl. ing. Gheorghe Ciocîrlan și Șeful Biroului Buget Contabilitate din cadrul Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ Călărași, dna ec. Lenuța Cionoiu să semneze în numele Unității Administrative Teritoriale Municipiul Călărași, Contractul de vânzare pentru locuințele A.N.L. și terenul aferent acestora, situate pe raza municipiului Călărași.

Art.4. La dat intrării în vigoare a prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 18/28.02.2019 pentru modificarea și actualizarea Hotărârii Consiliului Local nr. 177/22.12.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza municipiului Călărași și Hotărârea Consiliului Local nr. 177/22.12.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza municipiului Călărași.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează Primarul municipiului Călărași prin Aparatul de specialitate - Direcția Economică și Serviciul Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ Călărași.

Secretarul general al municipiului Călărași va asigura comunicarea prezentei celor interesați.
Nr. consilieri în funcție 21, nr. consilieri prezenți 21.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 21 voturi pentru, din 21 voturi exprimate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
JIPA PENELOPA ALINA**



**Nr. 166
Adoptată la Călărași,
Astăzi, 28.11.2019
Emisă în 3 exemplare**

**Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Cs. Jr. Mărgărit Sârbu**

Anexa² la HCL nr. 166/2019

REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR TIP ANL situate pe raza municipiului Călărași

Capitolul I Scop și expresii

Art.1. Termeni si expresii

Amortizarea – valoarea calculata in 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 Finantelor nr.3471/2008. Amortizarea se calculeaza de la data punerii in functiune a locuințelor ANL pana la data vanzarii.

Comision – comision de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, care se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul de vanzare a acesteia si revine unitatii prin care se realizeaza vanzarea.

Data punerii in functiune – data incheierii protocolului/procesului verbal de predare – primire intre autoritatile administratiei publice locale ale unitatii administrativ – teritoriale in care sunt amplasate imobilele ANL si Agentia Nationala pentru Locuinte.

Locuinte construite prin ANL – locuinte pentru tineri destinate inchirierii, realizate in conditiile Legii nr.152/1998, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, care fac obiectul proprietatii private a statului si sunt administrate de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ – teritoriale in care sunt amplasate.

Pret de vanzare al locuintei (P_{VL}) – este compus din valoarea de vanzare a locuintei la care se adauga comisionul.

Solicitant – persoana fizica, titulara a contractului de inchiriere, dupa implinirea a cel puțin un an de inchiriere neintrerupta.

Teren aferent locuințelor ANL (S_T) – suprafata/amprenta la sol a locuintei (inclusiv cota indiviza din partile comune).

Valoarea de inventar (V_{INV}) – valoarea prevazuta in cadrul protocolului/procesului verbal de predare – primire intre autoritatile administratiei publice locale ale unitatii administrativ – teritoriale in care sunt amplasate imobilele ANL si Agentia Nationala pentru Locuinte.

Valoarea de vanzare a locuintei (V_{VL}) – rezulta din multiplicarea valorii de inlocuire pe m^2 (V_I) cu suprafata construita efectiva (S_{CE}), inclusiv cotele indivize (C_I), diminuada cu valoarea amortizarii, calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii.

Valoarea de inlocuire (V_{I/m^2}) – valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre ANL cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuințelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la inceputul lucrarilor acestor locuinte. Valoarea de inlocuire se stabileste anual, cel tarziu pana la data de 31 iule a anului urmator, prin ordin al Ministrului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice, care urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, si este valabila pana la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a urmatorului ordin.

Venit mediu net pe membru de familie – castigul salarial mediu net pe membru de familie obtinut prin insumarea castigurilor salariale nete pe membru de familie raportat la numarul acestora.



Art.2. Dispozitii generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Consiliului Local al municipiului Calarasi, prin Serviciul Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ.

2.2. Baza legala pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, actualizată, privind institutiile de credit și adecvarea capitalului.
- Legea nr.227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului
- Ordinul MDAR nr. 2097 din 5 iulie 2019, pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri

Capitolul II Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin (3) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată.

3.2. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la **art.3.1.** se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată, precum și ale Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a acestora menționate mai sus, **la pct.2.2;**

3.3(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la **art.3.2.** 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(3) Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, conform contractelor cadru prevăzute în anexe.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.(3) din Legea nr.152/1998 **se vand solicitantilor care indeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:**

- 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, suprafața 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;
- Venitul mediu net pe membru de familie, la data vanzarii, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;
- Contractul de inchiriere sa fie valabil la data depunerii cererii de cumparare si la data vanzarii;
- Solicitantul sa nu figureze cu debite la plata chetuielilor de intretinere si la chirie.

3.5. Titularul contractului de inchiriere , precum si sotul/sotia acestuia pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri, destinate inchirierii.

3.6. (1) Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza de catre **Comisia pentru vanzarea locuintelor ANL constituita la nivelul SPCTAFL Calarasi**, se aproba de catre autoritatile administratiei publice locale si reprezinta valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita desfasurata efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii.

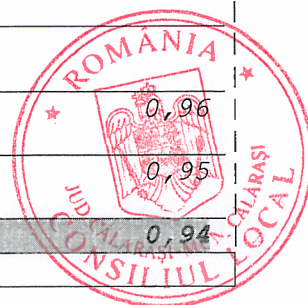
3.6.(2) Valoarea de vanzare a locuintei se determina dupa urmatoarea formula

$$V_{VL} = V_{I/m^2} * S_{CE}$$

$$S_{CE} = S_{CDL} + C_I$$

3.6 (3) Valoarea de vanzare stabilita conform prevederilor de la pct.3.6 (2) se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

Rangul localității	Coeficient de ponderare
0 - București	1,00
I - municipii de importanță națională	1,00
I.1 - cu peste 400.000 locuitori	0,99
I.2 - între 300.001 și 400.000 locuitori	0,98
I.3 - între 200.000 și 300.000 locuitori	0,97
II - municipii de importanță interjudețeană	
II.1 - între 150.001 și 200.000 locuitori	0,96
II.2 - între 100.001 și 150.000 locuitori	0,95
II.3 - între 50.001 și 100.000 locuitori	0,94



II.4 - până la 50.000 locuitori	0,93
III - orașe	
III.1 - cu peste 30.000 locuitori	0,92
III.2 - între 10.001 și 30.000 locuitori	0,91
III.3 - până la 10.000 locuitori	0,90
IV - sate reședință de comună	0,85
V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor	0,80

unde:

- a) rangul 0 - capitala României, municipiu de importanță europeană;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - sate reședință de comună;
- f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor;

3.6(4) În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor pct.(3) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata 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.

3.7. Valoarea de înlocuire se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

3.8. Pentru anul 2019, valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de **1.916,42 lei/mp** inclusiv TVA determinate în conformitate cu Ordinul 2097 din 5 iulie 2019 ca valoare medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2018 de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2018 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.
 $V_{1/M^2} = 1916.42 \text{ lei/mp inclusive TVA}$

3.9.(1) Vanzarea locuintelor ANL se poate face:

- a) cu achitarea integrala a pretului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;



- b) cu achitarea integrala a pretului final din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului, cu plata in termen de maximum 5 zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara;
- c) in rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare.

3.9(2) In cazul achizitionarii locuintei cu plata in rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum si a comisionului de 1% art.(3.14) se face la data incheierii contractului de vanzare in forma autentica, iar ratele lunare se pota 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.

3.9(3) In cazul vanzarii locuintelor cu plata in rate, dupa stabilirea pretului final, se adauga cuantumul integral al dobanzii, valoarea finala fiind esalonata in rate lunare egale pentru intreaga perioada a contractului.

3.9(4) Pentru achizitionarea locuintelor cu plata in rate, ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale. Rata dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este rata dobanzii de politica monetara stabilita de BNR. Rata dobanzii de referinta este cea valabila la data incheierii contractului de vanzare – cumparare si ramane neschimbata pe intreaga durata a contractului.

3.9(5) Nivelul majorarii de intarziere este de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.9(6) Pretul de vanzare al locuintei se determina dupa urmatoarea formula:

$$P_{VL} = V_{VL} - A + C$$

$C = V_{VL} * 1\%$ unde C = comision

A = valoarea amortizarii, calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii

3.10. In cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor. Centralele raman in administrarea Serviciului Public Centrale Termice și Administrare Fond Locativ pana la vanzarea a jumătate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

3.11 O data cu dreptul de proprietate asupra locuinte se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor parti din constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

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



3.13. Locuintele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna in Cartea Funciara concomitent cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

3.14. Prin exceptie, de la prevederile **art.3.13**, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.99/2006, actualizata, privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata prin Legea nr.227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare.

3.15. Institutiile mentionate la **art.3.14**, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazut la **art.3.13**, pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarul imobilului.

3.16 In cazul achizitionarii locuintei cu plata in rate lunare , cumparatorii beneficiaza de suspendarea obligatiei de plata a ratelor pentru o perioada de maximum 3 luni, in conditiile in care titularul contractului de vanzare cu plata in rate lunare depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea , valoarea ratelor lunare fiind recalculate corespunzator . Suspendarea se dispune de catre autoritatile publice locale.

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

3.18 Dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, in cazul neachitarii primei rate , contractul de vanzare cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

Titularul contractului poate achita, in avans , in totalitate sau partial, ratele ramase, inclusiv dobanzile pana la data achitarii integrale.

3.19 In cazul rezilierii contractului in temeiul art. 3.18, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituierea sumelor achitate, acestea constituindu-se in venituri ANL.

Capitolul III Dispozitii tranzitorii si finale

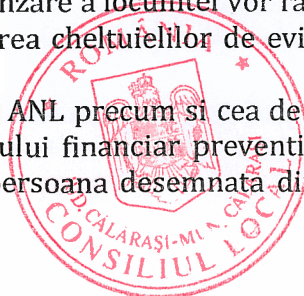
Art.4. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuintelor ANL

4.1. Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv, finantarii constructiei de locuinte.

4.2. Cumparatorul achita sumele reprezentand pretul final de vanzare a locuintelor ANL la caseria SPCTAFL Calarasi sau in contul **RO06TREZ20121300250XXXXX** deschis la Trezoreria Calarasi, care ulterior vireaza sumele in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte cu specificatia „**Venituri din vanzarea locuintelor construite din fondurile statului**”, in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

4.3. Sumele reprezentand comision de 1% calculat la valoarea de vanzare a locuintei vor ramane in contul SPCTAFL Calarasi deschis la Trezoreria Calarasi, pentru acoperirea cheltuielilor de evidenta si vanzare a spatiilor locative respective.

4.4. Modalitatea de stabilire a pretului de vanzare pentru locuintele ANL precum si cea de virare a sumelor incasate cu titlu de „valoare de vanzare” va fi supusa controlului financiar preventiv acesta urmand fi exercitat, conform prevederilor legale in vigoare, de catre persoana desemnata din cadrul SPCTAFL Calarasi.



4.5. Auditarea modului de stabilire a pretului pentru locuintele ANL precum si cea de virare a sumelor incasate cu titlu de „valoare de vanzare” va fi realizata de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei municipiului Calarasi.

Art.5. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuintelor ANL

5.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „*pret de vanzare pentru locuintele ANL*” SPCTAFL Calarasi va proceda la initierea masurilor de executare silita potrivit prevederilor legale in vigoare.

Art.6. Dispozitii finale

6.1. SPCTAFL Calarasi prin Biroul buget – contabilitate, va comunica lunar – pana la 15 a lunii in curs pentru luna anterioara, Agentiei Nationale pentru Locuinte situatia privind sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL in vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr.152/1998, republicata si actualizata.

6.2. Comisia pentru vanzarea locuintelor ANL va comunica, lunar pana la data de 10 a lunii in curs pentru luna anterioara, compartimentelor abilitate din cadrul Primariei municipiului Calarasi, situatia privind contractele de vanzare, avand ca obiect locuintele ANL, in vederea stabilirii obligatiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

6.3. Primaria municipiului Calarasi – prin structurile abilitate va initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, dupa vanzarea unui numar de trei unitati locative din imobil.

6.4. Contractele de vanzare, precum si alte acte incheiate cu incalcarea criteriilor-cadru de acces la locuinte prevazute de art.8 alin.(3) si ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicata sunt lovite de nulitate absoluta.

6.5. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare in legatura cu procedura de vanzare a locuintelor ANL se va transmite de catre solicitanti/cumparatori sub forma de document scris.

6.6. Orice document scris va trebui inregistrat/transmis de solicitant/cumparator la registratura SPCTAFL Calarasi.

6.7. Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

6.8. Fac parte integranta din prezentul Regulament urmatoarele Anexe :

Anexa 1

Anexa 2

Director,
ing. Gheorghe Ciocîrlan



Șef birou buget – contabilitate,
ec. Lenuta Cibnoiu

Șef birou fond locativ
cs. jr. Anica Lefter



CONTRACT CADRU DE VÂNZARE CUMPĂRARE CU PLATA INTEGRALĂ PENTRU LOCUINȚELE ANL

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Călărași în calitate de administrator, prin SPCTAFL cu sediul în....., reprezentat prin....., în calitate de Vânzător

și

....., având domiciliul în Călărași , strada , nr..... , Bl. , Ap....., Județul , CNP , seria , nr. , eliberat de la data de , titular(a) a Contractului de închiriere nr..... din , calitate de Cumpărător/ Cumpărători

Am convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului proprietate asupra locuinței ANL proprietate a statului român, situată în Călărași, Str....., Bl....., Sc....., Et....., ap....., compusă din camere și dependințe (bucătărie, baie, etc...) având o suprafață construită demp și o suprafață utilă de mp, apartament înscris în Cartea Funciară nr..... a municipiului Călărași, având număr cadastralîmpreună cu cotă parte de din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată perpetuă și comună a tuturor proprietarilor de bloc.

Art. 2.2 Centrala termică aferentă imobilului ce se vinde rămâne în administrarea vânzătorului până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor ce le deservește. În prețul apartamentului este inclus și prețul cotei părți corespunzătoare din centrala termică.

Art. 2.3 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de mp teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 2.4 Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate descrise în art 2.1

III. DISPOZIȚII GENERALE

Art.3.1 Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.2.1 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 , republicată , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99 / 2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- Regulamentul aprobat prin HCL nr. /



IV. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4 .1 Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.2.1 este de (TVA inclus) fiind stabilit conform fișei de calcul si care reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Art.4 .2 Valoarea de înlocuire pe metru pătrat se stabilește prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.4 .3 Pe lângă valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare a acesteia se include și un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, de care beneficiază SPCTAFL Calarasi care a efectuat vânzarea.

V MODALITĂȚILE ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5 .1 Plata integrală a prețului contractului instituie obligația cumpărătorului să achite integral prețul final de vânzare a locuinței ANL în sumă de lei, la data semnării prezentului contract.

Art. 5 .2 Plata prețului final de vânzare a locuinței ANL se poate efectua în baza chitanței emise de vânzător, astfel :

- în numerar la casieria SPCTAFL Calarasi
sau
- prin virament bancar, în contul vânzătorului deschis la Trezoreria Călărași

Art. 5 .3 Prețul locuinței se plătește **integral** la data încheierii contractului de vânzare , astfel:

5.3.1 din surse proprii ale beneficiarului

5.3.2 din credite contractate de beneficiar de la instituțiile autorizate inclusiv cu garanția statului.

VI TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 6 .1 Predarea imobilului se face pe bază de proces verbal de predare-primire

Art. 6 .2 Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării se transferă de la VÂNZĂTOR LA CUMPĂRĂTOR , la data autentificării prezentului contract , în cazul în care plata s-a făcut integral.

Art. 6 .3 Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, sa înscrie în Cartea Funciară , pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra imobilului identificat la art.2.1

Art.6.4 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea în vederea stabilirii obligațiilor fiscale , în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

VII GARANȚII

Art.7.1 Vânzătorul garantează Cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art. 7.2 Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil în momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualelor vicii ascunse.



Art. 7.3 La data autentificării prezentului contract , cumpărătorul se obligă în condițiile legii, să înscrie în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare asupra imobilului identificat la art.2.1 pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art. 7.4 În cazul în care plata prețului prevăzut la art.5.1 se efectuează prin virament bancar , la data autentificării prezentului contract, prezenta tranzacție va fi înscrisă în cartea funciară urmând ca proprietatea imobiliară identificată la art.2.1 să facă obiectul garanției achitării integrale a prețului, instituindu-se asupra acestuia o ipotecă legală în conformitate cu art. 2386 pct.1 Cod Civil pentru suma de lei și interdicția de înstrăinare în Cartea Funciară a a imobilului, în favoarea Statului Român, ipoteca ce va fi radiată la data confirmării încasării integrale a prețului în contul vânzătorului.

Art.7.5 În cazul în care plata prețului prevăzut la art.5.1 se efectuează prin virament bancar, iar banca vânzătorului nu confirmă în termen de 5 zile bancare încasarea integrală a sumelor , cumpărătorul se obligă să confirme și să notifice vânzătorului , în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract:

7.5.1 returnarea / existența sumelor în contul personal

7.5.2 rezoluționarea prezentului contract și restabilirea situației anterioare

Art.7 .6 În situația prevăzută la art. 7(5) cumpărătorul se obligă:

7.6.1 să suporte costurile privind radierea ipotecii și interdicția de înstrăinare și înscrierea dreptului de proprietate a Statului Român în Cartea Funciară.

7.6.2 să achite chirie conform clauzelor contractului de închiriere în baza căruia cumpărătorul a exercitat dreptul de folosință asupra imobilului.

VIII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 8.1 Vânzătorul își dă acordul explicit că în cazul contractului de vânzare cumpărare cu plata integrală a prețului să înregistreze în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra imobilului reprezentând în natură, locuința ANL – apartamentul nr..... în blocul....., situat în Călărași, compus din camere și dependințe cu o suprafață construită de înscris în cartea funciară Călărași.

Art.8.2 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 8.3 Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile , să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art. 8.4 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate conform prezentului contract.

Art. 8.5 Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. V și VII din prezentul contract

Art. 8.6 De la data transferului de proprietate , cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate , stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 8.7 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului , inclusiv pentru virarea acestora în termen condormar legislației în vigoare



Art. 8.8 Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului pe membru de familie la data vânzării.

Art. 8.9 Părțile contractante se obligă reciproc , explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

IX INTERDICȚII

Art. 9.1 Imobilul identificat la art.2.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate la Cartea Funciară pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI în condițiile legii.

Art. 9.1.1 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, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

X ALTE CLAUZE

Art.10.1 Vânzarea locuințelor ANL se face doar titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.10.2 Cumpărătorul, precum și soțul/soția acestuia beneficiază o singură dată la cumpărarea unei locuințe pentru tineri (ANL) destinate închirierii.

Art.10.3 Cumpărătorul, precum și soțul/ soția acestuia, 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, dobândită în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă nominală/ persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10.4 Cumpărătorul și membrii familiei acestuia- soț/soție, copiii 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 cumpărare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute la Legea nr.15/2003, republicată.

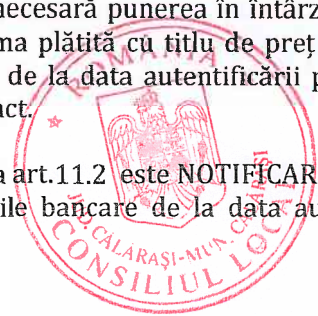
Art. 10.5 Cheltuielile ocazionale de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de către Cumpărător.

XI. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 11.1 Încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 11.2 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 suma plătită cu titlu de preț integral al contractului nu ajunge în contul vânzătorului în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract și nu îndeplinește condițiile prevăzute la art.7.5 din prezentul contract.

Art.11.3 Actul prin care se realizează rezoluționarea de drept prevăzută la art.11.2 este NOTIFICAREA , înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către Vânzător în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract.



Art. 11.4 Rezoluționarea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare prevăzută în art.11.3 conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/sau Primăria Municipiului Călărași.

Art. 11.5 Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român și/sau Primăria Municipiului Călărași revin în totalitate Cumpărătorului.

Art. 11.6 Pentru recuperarea sumelor menționate la alin.2, Vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare Codului de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art.12.1 Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

XIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 13.1 Cumpărătorul confirmă că la data semnării prezentului contract, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, a fost primit în stare foarte bună și fără vicii, așa cum rezultă din procesul verbal de predare –primire nr. anexa nr.1 la prezentul contract.

Art. 13.2 Cumpărătorul se obligă să suporte toate cheltuielile în vederea încheierii contractului în formă autentică și intabulării proprietății. Interdicți de înstrăinare a locuinței pentru primii cinci ani de la încheierea prezentului act se înscrie în Cartea Funciară cu titlu provizoriu potrivit art.28 alin. (6) Legea Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, această condiție suspensivă urmând a fi radiată de drept după împlinirea termenului mai sus precizat

Art. 13.3 Începând de azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, toate taxele și impozitele aferente apartamentului trec în sarcina cumpărătorului.

Art. 13.4 Taxele de autentificare au fost calculate la suma de lei

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi..... în 8 exemplare, din care 3 exemplare pentru Vânzător,

3 exemplare pentru Cumpărător, un exemplar pentru biroul notarial și un exemplar pentru Cartea Funciară și autentificat la notarul public cu sediul în

VÂNZĂTOR ,

CUMPĂRĂTOR,



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA ÎN RATE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1.1 Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Călărași în calitate de administrator, prin SPCTAFL cu sediul în, reprezentat prin Director ing. Gheorghe Ciocîrlan și Șeful Biroului Buget Contabilitate din cadrul SPCTAFL Călărași, ec. Lenuța Cionoiu, în calitate de **Vânzător**

și

....., cetățean român, căsătorit(a)/ necăsătorit(a), având domiciliul în Călărași, strada, nr....., Bl., Ap....., Județul, CNP, seria, nr., eliberat de la data de, titular(a) a Contractului de închiriere nr..... din, calitate de **Cumpărător/ Cumpărători**

Art. 1.2 În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată, a normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 15 /1998, modificată și completată, a Ordinului nr..... și a HCL nr privind

se încheie prezentul contract de vânzare cu plata în rate, aprobat în baza HCL nr

Ca urmare a cererii nr. în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr.152/1998 s-a încheiat prezentul contract de vânzare cu plata în rate .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului proprietate asupra locuinței ANL proprietate a statului român, situată în Călărași, Str....., Bl....., Sc....., Et....., ap....., compusă din camere și dependințe (bucătărie, baie, etc...) având o suprafață construită demp și o suprafață utilă de mp, apartament înscris în Cartea Funciară nr..... a municipiului Călărași, având număr cadastralîmpreună cu cotă parte de din spațiile de folosință comună care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată perpetuă și comună a tuturor proprietarilor de bloc.

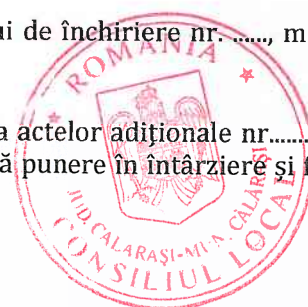
Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de mp teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Transferul dreptului de proprietate cu toate atribuțiile sale asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Predarea-preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe bază de proces-verbal încheiat între Vânzător și Cumpărător , la data achitării integrale a valorii de vânzare .

Art. 2.2 Locuința ce se vinde este ocupată de Cumpărător în baza contractului de închiriere nr., modificat și completat în baza actelor adiționale nr

Art. 2.3 Contractul de închiriere nr., modificat și completat în baza actelor adiționale nr..... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract , fără punere în întârziere și fără nici o alta formalitate.



Art. 2.4 Obiectul Contractului se regăsește în schița cadastrală ce constituie Anexa nr.1 la contract și care face parte integrantă din acesta și care este asumată și semnată de părțile contractante.

Art. 2.5 Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 375/2005 privind performanța energetică, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2.5.1 Vanzătorul, prin reprezentant, declar că am pus la dispoziția Cumpărătorului copie a Certificatului de performanță energetică a clădirii, înregistrat sub. Nr, certificat întocmit de inginer auditor energetic conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică, iar eu, Cumpărătorul, declar că am primit acest certificat și am luat la cunoștință despre conținutul acestuia.

III PREȚUL IMOBILULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 3.1 Prețul de vânzare al apartamentului este de inclusiv TVA, în baza fișei de calcul emisă de unitatea vânzătoare.

Prețul include și comisionul de 1%, conform art.10 lit. d) din Legea 152/ 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

3.1.1 Suma de(inclusiv TVA)
Reprezintă :

Avans, minim 15% delei și comision 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare delei, achitat prin transfer bancar sau la casieria SPCTAFL cu chitanță / OP nr.....

3.1.2 Diferența de preț în sumă delei, reprezintă : valoarea totală diminuată cu avansul în sumă delei, și valoarea procentului adăugat în funcție de dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă 2 (două) puncte procentuale în sumă delei.

Aceasta va fi achitată în rate lunare egale în sumă delei, pe termen deani.

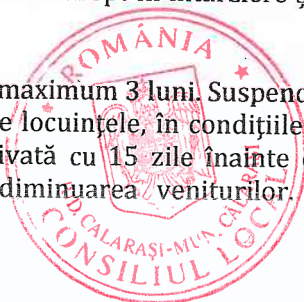
Ratele se vor achita la casieria Vanzătorului sau prin transfer bancar, având scadența data de 30/31 ale lunii pentru care se face plata.

Art. 3.2 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 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.

Art. 3.3 Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiunilor de plată, datorează majorări de 2% din valoarea obligațiilor restante. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată

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.

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.

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.

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. și urmând regimul prevăzut la alin. (3) din Legea nr.152/1998.

Art. 3.4 Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

Art.3.5 În cazul rezoluțiunii contractului în temeiul art. 4.3 , titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și emanând regimul prevăzut de legislația în materie.

Art. 3.6 Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

IV DECLARAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 4.1 Eu,, declar cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații ca am/nu am copii și / sau alte persoane aflate în întreținere și nu dețin nici o locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță.

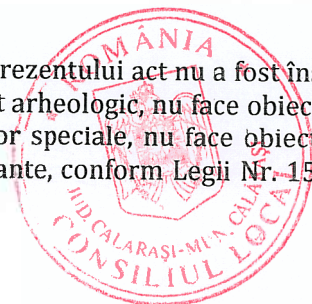
Art. 4.2 Subsemnatul, cumpărător, declar pe proprie răspundere cunoscând prevederile Codului Penal cu privire la falsul în declarații sa sunt căsătorit/ necăsătorit.

Art. 4.3 Costul utilităților pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către cumpărător, chiriaș, acesta fiind beneficiarul contractelor închiriate cu furnizorul de utilități și va achita în continuare acestea.

V. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5.1 Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea posesiei, se face după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților cerute de lege.

Art. 5.2 Vânzătorul, prin reprezentant declară că bunul imobil ce face obiectul prezentului act nu a fost înstrăinat, grevat de sarcini, servituți, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, cu excepția contractului încheiat între părțile contractante, conform Legii Nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.



Art. 5.3 Vanzătorul, declar că, se va institui interdicția de vânzare pe o perioada de 5 ani de la data transmiterii proprietății către cumpărător în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind Infiintarea Agentiei Nationale pentru locuinte, cu modificările și completările ulterioare, interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate pe numele Cumpărătorului.

VI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art 6.1 Eu/ Noideclar/ declarăm ca sunt/suntem de acord cu instituirea interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data transmiterii proprietății în conformitate cu prevederile Legii Nr. 152/1998 privind Infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificările și completările ulterioare., interdicție care se va nota în Cartea Funciară după înscrierea dreptului de proprietate.

Art. 6.2 Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze locuința , prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data transmiterii proprietății prin procesul-verbal de predare primire, clauză cu care, eu cumpărătorul ma declar în mod expres de acord.

Art. 6.3 Interdicția de înstrăinare a locuinței pentru primii 5 ani de la transmiterea proprietății se înscrie în Cartea Funciară, potrivit Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, clauză cu care, eu, cumpărătorul , mă declar în mod expres de acord.

Art. 6.4 Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract de vanzare sunt suportate integral de cumpărător.

Art. 6.5. Eu, cumpărătorul, declar că înțeleg și sunt de acord, să permit furnizorilor de utilități, accesul gratuit la mașinile și /sau echipamentele pe care aceștia le dețin.

Art. 6.6 Eu , cumpărătorul, declar ca mă oblig să înregistrez prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 de zile calendaristice, de la data transmiterii proprietății prin proces verbal de predare primire cu toate attributele sale a prezentului contract de vânzare cu plata în rate.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7.1 Vanzătorul, prin reprezentant, garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor apartamentului conform prevederilor art.1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil.

IX. ALTE CLAUZE

Art. 8.1 Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă în condițiile legii

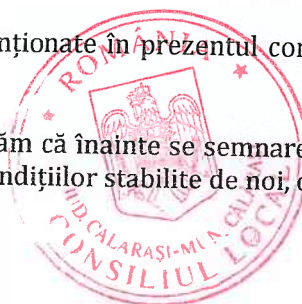
Art. 8.2 Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași.

Art. 8.3 Taxele de autentificare au fost calculate la suma de(fără TVA), reprezentând prețul vânzării conform fișei de calcul.

Art. 8.4 Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință că operațiunile de intabulare a dreptului de proprietate în Cartea Funciară asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vanzare cumpărare cu plata în rate va fi efectuată la data transferului de proprietate de către notarul public.

Art. 8.5 Eu, cumpărătorul, mă declar în mod expres de acord cu clauzele menționate în prezentul contract de vanzare cumpărare cu plata în rate.

Art. 8.6 Noi, părțile contractante, prin reprezentant și în nume propriu declarăm că înainte se semnarea actelor am citit personal cuprinsul acestora , constatând ca el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.



Art. 8.7 Eu, cumpărătorul, am luat cunoștință că prezentul contract de vânzare cumpărare cu plata în rate se încheie în condițiile Legii nr.152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată și mă declar în mod expres de acord cu acest fapt.

VÂNZATOR,

CUMPĂRĂTOR,

