



Judetul Tulcea
Consiliul Local al Municipiului Tulcea

HOTĂRÂREA NR. 79

pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrală

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, judetul Tulcea, intrunit in sedinta ordinara la data de 30.04.2015

Examinand proiectul de hotărâre pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrala, proiect din initiativa Primarului;

Luand in discutie expunerea de motive a Primarului municipiului Tulcea inregistrata sub nr. 10778/21.04.2015 si raportul Directiei de Intretinere si Administratie Patrimoniu nr. 7682/21.04.2015 ;

Retinand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Tulcea;

Avand in vedere dispozitiile:

- Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare ;

- Hotărârii Guvernului României 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;

- Legii locuintei nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului Romaniei nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 10, art. 36, alin. 2, lit. c) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza dispozitiilor art. 45, alin (1), (3), (6), art. 49 si art. 115, alin (1), lit b) din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 (1) Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin ANL, conform anexei nr. 1, parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Anexa nr. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 se revocă.

Art. 2 Se modifică modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală, aprobat prin anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010, conform anexei nr. 2, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Se completează Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor prin ANL și a modelului-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală, cu un nou articol, art. 2¹, care va avea următorul conținut:

“**Art. 2¹** Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Tulcea să semneze contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 5 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 rămân neschimbate.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se împuternicește Direcția de Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea.

Art. 7 Secretarul municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotărâri autoritatilor și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi ale consilierilor locali din 19 consilieri locali prezenți.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Jr. Maria BRUDIU



Judetul Tulcea
Consiliul Local al Municipiului Tulcea

Proiect de hotarare

pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrală

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, judetul Tulcea, intrunit in sedinta ordinara la data de 30.04.2015

Examinand documentatia intocmita pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrala, proiect din initiativa Primarului;

Luand in discutie expunerea de motive a Primarului municipiului Tulcea inregistrata sub nr. 10778/21.04.2015 si raportul Directiei de Intretinere si Administratie Patrimoniu nr. 7682/21.04.2015 ;

Retinand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Tulcea;

Avand in vedere dispozitiile:

- Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare ;

- Hotărârii Guvernului României 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;

- Legii locuintei nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului Romaniei nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 10, art. 36, alin. 2, lit. c) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza dispozitiilor art. 45, alin (1), (3), (6), art. 49 si art. 115, alin (1), lit b) din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 Se modifică și se completează Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin ANL, aprobat prin anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010, conform anexei nr. 1, parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se modifică modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală, aprobat prin anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010, conform anexei nr. 2, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Se completează Hotărârea Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor prin ANL și a modelului-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală, cu un nou articol, art. 2¹, care va avea următorul conținut:

“Art. 2¹ Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform anexei nr. 3, parte integranta din prezenta hotarare.”

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Tulcea sa semneze contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 5 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 rămân neschimbate.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se împuternicește Direcția de Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea.

Art. 7 Secretarul municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotarari autoritatilor si persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Vizat,
pentru legalitate
SECRETAR
Jr. Maria Brudiu



Initiator,

PRIMAR,
Dr. Ing. Constantin Hogeia



EXPUNERE DE MOTIVE

pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL, si a modelului cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala

Consiliul Local Tulcea prin Hotararea nr.223 din 29.09.2010 a aprobat Regulamentul de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului cadru de vanzare cumparare cu plata integrala.

Insa, prin Ordonanță nr. 6 / 23 iulie 2014 - *pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe* si a HG nr. 644/31.07.2014- *privind modificarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001* s-a creat cadrul legal pentru vanzarea apartamentelor ANL in rate lunare egale, cu plata unui avans de minim 15% din valoarea de vanzare a locuintei.

Diferenta de pret ramasa neachitata se esaloneaza in rate lunare ce se pot achita in 15 ani, 20 ani sau 25 ani, in functie de venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere.

Ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta BNR la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata in rate, dreptul de proprietate asupra locuintei, se transfera de la vanzator la cumparator, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege.

Locuintele raman in administrarea Consiliului Local Tulcea- DIAP pana la achitarea integrala si pana la data transferului de proprietate.

Mentionam ca prin Ordinul MDLPL nr. 1498/2008 s-a stabilit ca obiectivele noi de investitii propuse de autoritatile locale care au virat la ANL sume rezultate din vanzarea locuintelor tip ANL, pentru tineri in regim de inchiriere, se inscriu cu prioritate in cadrul acestui program.

Fata de cele prezentate, solicit Consiliului Local Tulcea aprobarea modificarii si completarii Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL, si a modelului cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala .

PRIMAR
Dr. ing. HOGEAN CONSTANTIN



Consiliul Local Tulcea
Directia de Intretinere si
Administrare Patrimoniu Tulcea
Birou Fond Locativ
Nr. 7682/21.04.2015

Vizat,
Primar,
Dr. Ing HOGEA CONSTANTIN



Raport

pentru modificarea si completarea Hotararii Consiliului Local nr. 223/29.09.2010 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL si a modelului cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala

Prin Hotararea nr. 223 din 29.09.2010, Consiliul Local Tulcea a aprobat Regulamentul de vanzare a locuintelor prin ANL si a modelului cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala.

Dar, prin Ordonanță nr. 6 / 23 iulie 2014 *pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe* și a HG nr. 644/31.07.2014- *privind modificarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001* s-a creat cadrul legal pentru vanzarea apartamentelor ANL in rate lunare egale cu plata unui avans de minim 15% din valoarea de vanzare a locuintei.

Diferenta de pret ramasa neachitata se esaloneaza in rate lunare ce se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut 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 brut 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 brut pe economie.

Ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta BNR la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat .

In cazul vanzarii locuintelor ANL cu plate in rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, cumparatorul datoreaza majorari de intarziere. Nivelul majorarii de intarziere este de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

In cazul neachitarii a trei rate consecutive, contractul de vanzare cumparare se considera reziliat de drept, fara nicio alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata. In acest caz, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL.

In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata in rate, dreptul de proprietate asupra locuintei, se transfera de la vanzator la cumparator, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege.

Pana la achitarea integrala si pana la data transferului de proprietate, locuintele raman in administrarea Consiliului Local Tulcea- DIAP.

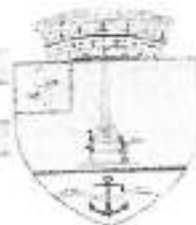
Avand in vedere cele prezentate, supunem spre aprobarea Consiliului Local, modificarea si completarea Hotararii nr. 223/29.09.2010 – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL si a modelului cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala.

Director general,
Ec. Constantin Florentiu



Birou Fond Locativ,
jr. Horobet Nina





**Judetul Tulcea
Consiliul Local al
Municipiului Tulcea**

HOTARAREA NR. 223

Privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL si a modelului - cadru al contractului de vanzare - cumparare cu plata integrala

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, judetul Tulcea, intrunit in sedinta ordinara la data de 29.09.2010

Examinand proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor construite prin ANL si a modelului-cadru al contractului de vanzare cumparare cu plata integrala, proiect din initiativa primarului;

Retinand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Tulcea;

Luand in discutie raportul Directiei de Intretinere si Administratie Patrimoniu nr. 6387/21.09.2010 ;

Avand in vedere dispozitiile:

- Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 aprobate prin HG nr. 962/2001;

- Legii locuintei nr. 114/1996 ;

- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1275/2000 – pentru aprobarea Normelor Metodologice de punere in aplicare a Legii locuintei nr. 114/1996 ;

- Ordinul nr. 1298/16.04.2010- privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2010, in vederea vanzarii locuintelor catre tineri ;

- in baza prevederilor art. 10, art. 36, alin. 2, lit c) si art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza dispozitiilor art. 45, alin (1), (3), (6) si art. 49 din Legea nr. 215/2001, republicata, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 – Se aproba Regulamentul de vanzare a locuintelor construite prin ANL-conform anexei 1, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 – Se aproba modelul- cadru al contractului de vanzare - cumparare cu plata integrala , conform anexei 2, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 – Se imputerniceste Primarul Municipiului Tulcea sa semneze contractele de vanzare cumparare cu plata integrala.

Art.4 – Cu ducerea la indeplinire a prezentei Hotarari se imputerniceste Directia de Intretinere si Administrare Patrimoniu Tulcea.

Art. 5 – Secretarul municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotarari autoritatilor si persoanelor interesate pentru ducerea la indeplinire a prevederilor sale.

Hotararea a fost adoptata cu 21 voturi ale consilierilor.

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
Jr. Maria Brudiu



PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER NIA



Regulament de vanzare a locuintelor construite prin ANL

Capitolul I Scop si definitii

Art. 1- Termeni si expresii

In intelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie:

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

2. solicitant – persoana fizica, titulara contractului de inchiriere, dupa expirarea a minim un an de inchiriere neintrerupta;

3. amortizare (A) – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 3471/2008, de la data punerii in functiune a locuintei ANL pana la momentul vanzarii acesteia;

4. data punerii in functiune a locuintelor ANL- data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre autoritatile administratiei publice locale in raza carora sunt amplasate imobilele ANL si Agentia Nationala pentru Locuinte;

5. comision (C) – venit la bugetul local al Municipiului Tulcea, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei, suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul de vanzare al acesteia;

6. valoarea de inlocuire (Vi) – valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

7. valoarea de vanzare al locuintei (Vv)- valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuada

cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia;

8. pretul de vanzare al locuintei (Pv)– la valoarea de vanzare calculata conform pct. 7 se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei;

9. venit mediu brut pe membru de familie – câștigul salarial mediu nominal brut pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie raportat la numărul acestora;

Art. 2 - Dispozitii generale

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL .

Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

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

- Ordinul nr. 1298/16.04.2010 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2010, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

Capitolul II

Procedura de valorificare a locuintelor ANL

Art. 3 Vanzarea locuintelor ANL

(1)Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2)Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

(3)Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, 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, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(4) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la alin.(2) după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(5) Tranzacția menționată va face obiectul **Contractului de Vânzare – Cumpărare**, conform modelului - cadru prevăzut în **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

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

- titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;

- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.

(7) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea, amortizare calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, până la data de 31 ianuarie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2010 este de 407 euro/mp inclusiv TVA – determinată în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1298/16.04.2010 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2010, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

Valoarea de vânzare se determină după formula :

$V_{\text{vanzare}} = V_{\text{inlocuire/mp}} \times S_{\text{construita efectiva}} - A$, unde

$S_{\text{construita efectiva}} = S_{\text{construita a locuintei}} + \text{Cota indiviza}$

(9) Pretul de vanzare a locuintei se compune din valoarea de vanzarea a locuintei la care se adauga un comission de 1% din aceasta, acesta determinandu-se dupa formula:

$$P_v = V_{\text{vanzare}} + C$$

(10) Pretul de vanzare al locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare cumparare, din sursele proprii ale solicitantului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

(11) 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 concomitant cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

(12) Prin exceptie, de la prevederile alin (11), locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite conform Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 99/2006, actualizata- privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare. Institutiile de credit, mentionate mai sus, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazuti la alin (11), pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractile de credit de catre proprietarii imobilului.

Terenul aferent locuintei este atribuit cu titlu gratuit, pe durata existentei constructiei conform HCL 84/31.05.2001.

Capitolul III **Dispozitii tranzitorii si finale**

Art. 4 (1) Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

(2) Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se vireaza in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

(3) Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venituri ale bugetului local al Municipiului Tulcea.

(4) Autoritatile administratiei publice locale vor comunica, lunar- pana la data de 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 cu modificarile si completarile ulterioare.

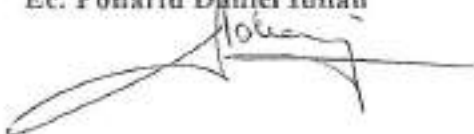
(5) Autoritatile administratiile publice locale – prin structurile abilitate vor initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL , dupa vanzarea unui numar de cel putin 3 unitati locative din imobil.

(6) Contractele de vanzare- cumparare, precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor art. 8 alin 3 si ale art. 9 din Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, sunt lovite de nulitate absoluta.

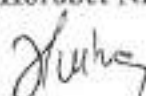
(7) Constatarea abaterilor prevazute la art. 4, alin 6 din prezentul regulament, respectiv sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii inregistrurilor si restabilirea situatiei anterioare se realizeaza prin grija prefectilor.

(8) Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Director general,
Ec. Pohariu Daniel Iulian



Birou Fond Locativ,
jr. Horobet Nina



PRESEDINTE DE SEDINTA,



**CONTRACT CADRU
DE VANZARE - CUMPARARE
cu plata integrala**

I .Partile:

Între subsemnatii:

Statul Roman prin Consiliul Local Tulcea cu sediul in mun. Tulcea, str. Pacii, nr. 20, județ Tulcea, **reprezentat prin Primar Dr. Ing. Hogeă Constantin si Director economic Grigore Elena si Directia de Intretinere si Administrare Patrimoniu – reprezentata prin Director General Ec. Pohariu Daniel Iulian,** în calitate de vânzator și

_____ si _____ identificati
prin CNP _____ Cl _____ seria _____ cu domiciliul in Tulcea
_____, în calitate de **cumparatori**

au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoare conditii:

II. Obiectul contractului:

Art. 1 Vanzatorul vinde locuinta tip ANL, inscrisa in CF _____, situata in Tulcea, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, jud. Tulcea, compusa din ____ camere si dependinte cu o suprafata construita efectiva de _____ mp, compusa din suprafata construita a locuintei de _____ mp plus cotele indivize aferente in suprafata costructa de _____ mp.

Art. 2 Terenul aferent locuintei descrise mai sus este atribuit cu titlu gratuit, pe durata existentei constructiei conform HCL 84/31.05.2001.

Art. 3 Locuinta ce se vinde este ocupata de cumparator în baza contractului de inchiriere nr. _____, contract ce inceteaza de drept de la data de 1(intai) a lunii urmatoare incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

Art.4 Vanzarea imobilului descris mai sus este reglementata prin :

- Legea nr. 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- HG 962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte ;

- Ordinul nr.1298/16.04.2010- privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2010, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;

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

- Regulamentul de vanzare a locuintelor construite prin ANL, aprobat prin HCL nr. _____.

III. Pretul si conditiile de plata :

Art.5 (1) Pretul de vanzare al locuintei descrisa la art. 1 este de _____ euro – TVA inclus, reprezentand _____ lei –TVA inclus luand ca baza de calcul cursul BNR leu/euro comunicat la data de _____.

(2) Pretul de vanzare al locuintei este stabilit in conformitate cu prevederile Legii 152/1998 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. _____ fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

* valoarea de vanzare a locuintei _____ euro – TVA inclus, luand ca baza de calcul cursul BNR leu/euro comunicat pentru data de _____;

* comision vanzator – 1% din valoarea de vanzare - _____ euro, reprezentand _____ lei – TVA inclus, luand ca baza de calcul cursul BNR leu/euro comunicat pentru data de _____;

Art. 6 (1) Pretul final de vanzare al locuintei, respectiv suma de _____ lei, s-a achitat azi _____ data semnarii prezentului contract conform chitantei /OP nr. _____.

(2) Plata pretului final de vanzare al locuintei s-a efectuat:

- in numerar la casieria Primariei municipiului Tulcea, sau

- suma de _____, reprezentand valoarea de vanzare se achita prin virament bancar in contul vanzatorului nr. RO12TREZ64121390203XXXXX.

- suma de _____, reprezentand comisionul de 1 % se se achita prin virament bancar in contul vanzatorului nr. RO33TREZ64121360250XXXXX

IV. GARANTII:

ART. 7 Vanzatorul garanteaza cumparatorul, contra evictiunii, conform art. 1337 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat.

ART. 8 La data autentificarii prezentului contract cumparatorii se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare, asupra imobilului descris la art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

V. Obligatiile vanzatorului :

Art.9 Vanzatorul se obliga sa predea locuinta, prevazuta la art. 1, pe baza de proces- verbal, anexa la contract.

VI. Obligatiile cumparatorului :

Art. 10 (1) Cumparatorii se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de cinci ani de la data autentificarii prezentului contract, exceptie fiind situatia in care locuinta constituie obiectul unor garantii imobiliare, in favoarea institutiilor de credit care finanteaza achizitia acesteia. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintei.

(2) Interdictia de instrainare a locuintei pentru primii 5 ani, se inscrie in cartea funciara cu titlu provizoriu, potrivit art. 29 alin 2 din Legea nr. 7/1996 - legea cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, aceasta conditie suspensiva urmand a fi radiata de drept dupa implinirea termenului mai sus precizat.

Art.11 Cumparatorii preiau toate obligatiile aferente locuintei in momentul semnarii prezentului si isi asuma raspunderea pentru toate obligatiile viitoare ce decurg din calitatea de proprietar.

Art.12 Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea obligatiilor fiscale revin in totalitate cumparatorilor.

Art.13 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorii datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.14 Cumparatorii se obliga sa suporte costurile pentru inregistrarea acestui contract, costurile legate de autentificarea si intabularea proprietatii cat si taxele si/sau obligatiile fiscale privind transferul dreptului de proprietate.

Art. 15 Costurile privind inscrierea sau radierea dreptului de proprietate al cumparatorilor sau al interdictiei de instrainare revin in totalitate cumparatorilor.

VII. Raspunderea contractuala :

Art. 16 In situatia neindeplinirii de catre cumparatori a obligatiilor prevazute la art. 10, contractul se considera rezolvit de drept fara punerea in intarziere si fara nicio alta formalitate. In aceasta situatie, imobilul reintra in proprietatea privata a Statului Roman, iar sumele inaintate de cumparatori vor fi restituite fara a fi actualizate si fara dobanda aferenta acesteia.

VIII. Alte clauze

Art. 17 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Art. 18 Forta majoara exonereaza de raspundere partea pe care o invoca in conditiile legii, in cazul notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

Art. 19 In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

Prezentul contract a fost incheiat azi _____, in 3 exemplare originale, unul pentru vanzator, doua pentru cumparatori.

VĂNZĂTOR,

CUMPARATORI,

PRESEDINTE DE SEDINTA,



Regulament de vanzare a locuintelor construite prin ANL

Capitolul I Scop si definitii

Art. 1- Termeni si expresii

In intelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie:

1. **locuinte ANL** – locuinte pentru tineri destinate inchirierii, realizate in conditiile Legii nr. 152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, care fac obiectul proprietatii private a statului si sunt administrate de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale in care acestea sunt amplasate;

2. **solicitant** – persoana fizica, titulara contractului de inchiriere, dupa expirarea a minim un an de inchiriere neintrerupta;

3. **amortizare (A)** – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 3471/2008, de la data punerii in functiune a locuintei ANL pana la momentul vanzarii acesteia;

4. **data punerii in functiune** a locuintelor ANL- data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre autoritatile administratiei publice locale in raza carora sunt amplasate imobilele ANL si Agentia Nationala pentru Locuinte;

5. **comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Tulcea, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei, suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul de vanzare al acesteia;

6. **valoarea de inlocuire (Vi)** – valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

7. **valoarea de vanzare al locuintei (Vv)**- valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiva, inclusiv cotele indivize, diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia;

8. **pretul de vanzare al locuintei (Pv)**– la valoarea de vanzare calculata conform pct. 7 se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei;

9. **venit mediu brut** pe membru de familie – câștigul salarial mediu nominal brut pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie raportat la numărul acestora;

Art. 2 - Dispozitii generale

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL .

Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Hotararea de Guvern nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

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

- Hotararea de Guvern nr. 644/31.07.2014 privind modificarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001

- Ordonanță nr. 6 / 23 iulie 2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

- Ordinul nr. _____ privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul _____, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;

Capitolul II

Procedura de valorificare a locuintelor ANL

Art. 3 Vanzarea locuintelor ANL

(1)Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2)Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

(3)Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, 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, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(4) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la alin.(2) după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(5) Tranzacția menționată va face obiectul **Contractului de Vânzare – Cumpărare**, conform modelului - cadru prevăzut în **Anexa nr. 2 și 3** la prezenta hotărâre.

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

- titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;

- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.

(7) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculate de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Valoarea de vânzare se determină după formula :

$$V_{\text{vanzare}} = V_{\text{inlocuire/mp}} \times S_{\text{construita efectiva}} - A, \text{ unde}$$

$$S_{\text{construita efectiva}} = S_{\text{construita a locuintei}} + \text{Cota indiviza}$$

(8) Pretul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinându-se după formula:

$$P_v = V_{\text{vanzare}} + C$$

(9) În cazul cladirilor dotate cu central termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a unei unități aflate în subordinea acestora până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

(10) Prețul de vânzare al locuinței se poate achita:

- integral la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, din sursele proprii ale solicitantului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

- cu plată în rate, vânzarea realizându-se de către Consiliul Local Tulcea prin Direcția de Întreținere și Administrare Patrimoniu.

(11) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plată în rate, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare se achită un avans de minim 15% din valoarea de vânzare și comisionul de 1%.

(12) Diferența de preț rămasă neachitată se esalonează în rate lunare ce se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut 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 brut 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 brut pe economie.

(13) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Bancii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă de la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(14) În cazul vânzării locuințelor ANL cu plată în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(15) În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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 acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

(16) In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata in rate, cumparatorul are posibilitatea achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale.

(17) 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 concomitant cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

(18) Prin exceptie, de la prevederile alin (11), locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite conform 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. Institutiile de credit, mentionate mai sus, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazuti la alin (11), pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractile de credit de catre proprietarii imobilului.

(19) In cazul vanzarii locuintelor ANL cu plata integrala in numerar sau prin virament bancar, transferul dreptului de proprietate asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara.

(20) In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata in rate, dreptul de proprietate asupra locuintei, se transfera de la vanzator la comparator, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege. Pana la achitarea integrala, locuintele raman in administrarea Consiliului Local Tulcea- DIAP, pana la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

(21) Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura dotarilor care, prin natural or, nu se pot folosi decat in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

(22) Terenul aferent locuintei este atribuit cu titlu gratuit, pe durata existentei constructiei conform HCL 84/31.05.2001.

Capitolul III

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 4 (1) Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

(2) Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se vireaza in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

(3) Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venituri ale bugetului local al Municipiului Tulcea.

(4) Autoritatile administratiei publice locale vor comunica, lunar- pana la data de 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 cu modificarile si completarile ulterioare.

(5) Autoritatile administratiile publice locale – prin structurile abilitate vor initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL , dupa vanzarea unui numar de cel putin 3 unitati locative din imobil.

(6) Contractele de vanzare- cumparare, precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor art. 8 alin 3 si ale art. 9 din Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, sunt lovite de nulitate absoluta.

(7) Constatarea abaterilor prevazute la art. 4, alin 6 din prezentul regulament, respectiv sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii inregistrurilor si restabilirea situatiei anterioare se realizeaza prin grija prefectilor.

(8) Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE
cu plata integrala

I. Partile:

Între subsemnatii:

Statul Roman prin Consiliul Local Tulcea cu sediul in mun. Tulcea, str. Pacii, nr. 20, județ Tulcea, reprezentat prin **Primar _____** si **Director economic _____** si **Directia de Intretinere si Administrare Patrimoniu – reprezentata prin Director General _____**, în calitate de **vanzator** și

_____ si _____, identificati prin CNP _____ / _____, posesori a CI/CI seria TC/TC nr. _____ / _____ cu domiciliul in Tulcea, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, în calitate de **cumparatori**

au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoare conditii:

II. Obiectul contractului:

Art. 1 Vanzatorul vinde locuinta tip ANL, inregistrata in CF nr. _____, situata in Tulcea, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. Tulcea, compusa din _____ camere si dependinte cu o suprafata utila de _____ mp, suprafata construita a locuintei de _____ mp plus cotele indivize aferente in suprafata construita de _____ mp.

Art. 2 Terenul aferent locuintei descrise mai sus, in suprafata de _____ mp este atribuit cu titlu gratuit, pe durata existentei constructiei conform HCL 84/31.05.2001.

Art. 3 Locuinta ce se vinde este ocupata de cumparatori in baza contractului de inchiriere nr. _____, prelungit prin act aditional nr. _____, contract ce inceteaza de drept de la data de 1(intai) a lunii urmatoare incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

Art.4 Vanzarea imobilului descris mai sus este reglementata prin :

- Legea nr. 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte ;
- Ordinul nr. _____ - privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul _____, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;
- Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat ;
- Regulamentul de vanzare a locuintelor construite prin ANL, aprobat prin HCL nr. _____

III. Pretul si conditiile de plata :

Art.5 (1)Pretul de vanzare al locuintei descrisa la art. 1 este de _____ euro – TVA inclus, reprezentand _____ lei (TVA inclus) luand ca baza de calcul cursul BNR _____ leu/euro comunicat la data de _____.

(2) Pretul de vanzare al locuintei este stabilit in conformitate cu prevederile Legii 152/1998 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. _____ fiind obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

* valoarea de vanzare a locuintei _____ euro – TVA inclus, reprezentand _____ lei luand ca baza de calcul cursul BNR _____ leu/euro comunicat pentru data de _____;

* comision vanzator – 1% din valoarea de vanzare – _____ euro, reprezentand _____ lei – TVA inclus, luand ca baza de calcul cursul BNR- _____ leu/euro comunicat pentru data de _____;

Art. 6 (1) Pretul final de vanzare al locuintei, respectiv suma de _____ lei (TVA inclus), se va achita in termen de 5 zile de la data semnarii prezentului contract, in contul vanzatorului nr. _____ Mun. Tulcea.

IV. GARANTII:

ART. 7 Vanzatorul garanteaza cumparatorilor, contra evictiunii, conform art. 1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat.

ART. 8 La data autentificarii prezentului contract cumparatorii se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare, asupra imobilului descris la art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

V. Obligatiile vanzatorului :

Art.9 Vanzatorul se obliga sa predea locuinta, prevazuta la art. 1, pe baza de proces-verbal, anexa la contract.

VI. Obligatiile cumparatorului :

Art. 10 (1) Cumparatorii se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de cinci ani de la data autentificarii prezentului contract, exceptie fiind situatia in care locuinta constituie obiectul unor garantii imobiliare, in favoarea institutiilor de credit care finanteaza achizitia acesteia. Institutiile de credit vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani pe calea executarii silit, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii locuintei.

(2) Interdictia de instrainare a locuintei pentru primii 5 ani, se inscrie in cartea funciara cu titlu provizoriu, potrivit art. 10 alin 2, lit. f) din Legea nr. 152/1998 –legea privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, aceasta conditie suspensiva urmand a fi radiata de drept dupa implinirea termenului mai sus precizat.

Art.11 Cumparatorii preiau toate obligatiile aferente locuintei in momentul semnarii prezentului si isi asuma raspunderea pentru toate obligatiile viitoare ce decurg din calitatea de proprietar.

Art.12 Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorilor.

Art.13 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorii datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.14 Cumparatorii se obliga sa suporte costurile pentru inregistrarea acestui contract, costurile legate de autentificarea si intabularea proprietatii cat si taxele si/sau obligatiile fiscale privind transferul dreptului de proprietate.

Art.15 Costurile privind inscrierea sau radierea dreptului de proprietate a cumparatorilor sau a interdictiei de instrainare revin in totalitate cumparatorilor.

VII. Raspunderea contractuala :

Art. 16 In situatia neindeplinirii de catre cumparatori a obligatiilor prevazute la art. 10, contractul se considera rezolvit de drept fara punerea in intarziere si fara nicio alta formalitate. In aceasta situatie, imobilul reintra in proprietatea privata a Statului Roman, iar sumele inaintate de cumparatori vor fi restituite fara a fi actualizate si fara dobanda aferenta acesteia.

VIII. Alte clauze

Art. 17 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Art. 18 Forta majoara exonereaza de raspundere partea pe care o invoca in conditiile legii, in cazul notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

Art. 19 In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

Prezentul contract a fost incheiat azi _____, in 2 exemplare originale, unul pentru vanzator, unul pentru cumparatori.

VÂNZĂTOR,

CUMPARATORI,

Presedinte de sedinta,



PROCES VERBAL
De predare primire a locuintei

Subsemnatul Statul Roman prin Consiliul Local Tulcea reprezentat prin Primar Director economic si Directia de Intretinere si Administrare Patrimoniu reprezentata prin Director General din partea unitatii contractante, cu sediul in localitatea, str., nr., in calitate de vanzatori si subsemnatii, in calitate de cumparatori, posesori seria, nr. eliberate de Tulcea, la data de, CNP, domiciliati in localitatea Tulcea, str. nr. ..., bloc, sc., apartament, et., judetul Tulcea, in baza contractului de vanzare cumparare nr. din am procedat, primii la predarea si secunzii la primirea locuintei situata la adresa de mai sus.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal in 2 exemplare.

VANZATOR,

CUMPARATOR,

Presedinte de sedinta,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, positioned below and to the right of the official stamp.

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE
cu plata in rate

I. Partile:

Între subsemnatii:

Statul Roman prin Consiliul Local Tulcea cu sediul in mun. Tulcea, str. Pacii, nr. 20, județ Tulcea, reprezentat prin Primar _____ si Director economic _____ si Directia de Intretinere si Administrare Patrimoniu – reprezentata prin Director General _____, în calitate de vanzator și

_____ si _____, identificati prin CNP _____ / _____, posesori a _____ seria _____ / _____ nr. _____ / _____ cu domiciliul in Tulcea, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, în calitate de cumparatori

au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoare conditii:

II. Obiectul contractului:

Art. 1 Vanzatorul vinde locuinta tip ANL, inscrisa in CF nr. _____, situata in Tulcea, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. Tulcea, compusa din _____ camere si dependinte cu o suprafata utila de _____ mp, suprafata construita a locuintei de _____ mp plus cotele indivize aferente in suprafata construita de _____ mp.

Art. 2 Terenul aferent locuintei descrise mai sus, in suprafata de _____ mp este atribuit cu titlu gratuit, pe durata existentei constructiei conform HCL 84/31.05.2001.

Art. 3 Locuinta ce se vinde este ocupata de cumparatori în baza contractului de inchiriere nr. _____, contract ce inceteaza de drept de la data de 1(intai) a lunii urmatoare incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

Art.4 Vanzarea imobilului descris mai sus este reglementata prin :

- Legea nr. 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte ;
- Ordinul nr. _____ - privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul _____, în vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;
- Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat ;
- Regulamentul de vanzare a locuintelor construite prin ANL, aprobat prin HCL nr. _____

III. Pretul si conditiile de plata :

Art.5 (1) Pretul de vanzare al locuintei descrisa la art. 1 este de _____ euro – TVA inclus, reprezentand _____ lei (TVA inclus) luand ca baza de calcul cursul BNR lei/euro comunicat la data de _____.

(2) Pretul de vanzare al locuintei este stabilit in conformitate cu prevederile Legii 152/1998 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare este obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

* valoarea de vanzare a locuintei _____ euro – TVA inclus, reprezentand _____ lei luand ca baza de calcul cursul BNR _____ lei/euro comunicat pentru data de _____ ;

* comision vanzator - 1% din valoarea de vanzare - ____ euro, reprezentand ____ lei - TVA inclus, luand ca baza de calcul cursul BNR ____ lei/euro comunicat pentru data de ____;

La data incheierii prezentului contract, cumparatorul a achitat suma de ____ lei, reprezentand avansul (.....%), din pretul imobilului cu chitanta nr. ____, comisionul de 1% in suma de ____ lei cu chitanta nr. ____.

(3) Suma ramasa de plata este ____ lei plus o dobanda de in suma de ____ lei (____%/an), respectiv suma totala de ____ lei ce se va plati in rate lunare in suma de ____ /luna in termen de ____ ani, incepand cu ____ pana la data de luna ____.

(4) Ratele lunare cuprind o dobanda care acopera dobanda de referinta a BNR la care se adauga 2 puncte procentuale, dobanda ce ramane neschimbata pe intreaga durata a contractului.

(5) Achitarea ratelor datorate si a dobanzilor aferente se face la Serviciul Taxe si Impozite pana in ultima zi a fiecărei luni.

(6) Neachitarea ratelor si dobanzilor aferente, conduce la perceperea de majorari de intarziere de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, calculate pentru fiecare luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(6) In caz de neplata la scadenta a 3 rate consecutive, contractul se considera reziliat de drept fara orice alta formalitate prealabila, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

(7) In cazul rezilierii contractului in temeiul punctului 6, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL.

(8) Cumparatorii au posibilitatea achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale.

(9) Pana la achitarea valorii integrale de vanzare a locuintei, imobilul ramane in administrarea Directiei de Intretinere si Administrare Patrimoniu.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 6 (1) Transferul dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege, in baza declaratiei emise de vanzator in forma autentica.

(2) Predarea -preluarea dreptului de proprietate se va efectua pe baza de proces-verbal incheiat intre vanzator si cumparator, la data achitarii integrale a locuintei.

(3) Transferul dreptului de proprietate se va efectua prin proces verbal de predare primire a dreptului de proprietate si intra in sarcina cumparatorului sa finalizeze procedurile de publicitate imobiliara.

(4) Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun.

(5) Locuintele raman in administrarea DIAP pana la data transferului de proprietate.

V. Obligatiile vanzatorului :

Art. 7 Transmiterea proprietatii cu toate atributele sale se face dupa achitarea valorii integrale a unitatii locative ce face obiectul prezentului contract, cu indeplinirea formalitatilor cerute de lege.

Art. 8 In cartea funciara a imobilului, notarul public va nota sub rezerva, dreptul de proprietate al cumparatorului conform art. 902, alin 2, pct. 9 - Codul civil.

VI. Obligatiile cumparatorului :

Art. 9 (1) Cumparatorii se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de cinci ani de la data transmiterii proprietatii in conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind

infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare , interdictie care se va nota in Cartea Funciara dupa inscrierea dreptului de proprietate.

(2) Interdictia de instrainare a locuintei pentru primii 5 ani de la data transmiterii proprietatii , se inscrie in cartea funciara cu titlu provizoriu, potrivit art. 10 alin 2, lit. f) din Legea nr. 152/1998 –Legea privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, aceasta conditie suspensiva urmand a fi radiata de drept dupa implinirea termenului mai sus precizat.

Art. 10 (1) Cumparatorii se obliga sa achite ratele lunare la scadenta. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, cumparatorii datoreaza majorari de intarziere de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen, calculate pentru fiecare luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) In caz de neplata la scadenta a 3 rate consecutive, contractul se considera reziliat de drept fara orice alta formalitate prealabila, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

(3) In cazul rezilierii contractului in temeiul art. 10, alin 2, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL .

Art.11 Cumparatorii se obliga sa inregistreze prezentul contract la organele fiscale in termen de 30 zile calendaristice, de la data transmiterii dreptului de proprietate.

Art.12 De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorii datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.13 Cumparatorii se obliga sa suporte costurile ocazionate cu perfectarea prezentului contract.

Art. 14 Costurile privind inscrierea dreptului de proprietate a cumparatorilor sau a radierea interdictiei de instrainare revin in totalitate cumparatorilor

Art. 15 Cumparatorilor li s-a adus la cunostiinta ca inscrierea ca proprietar deplin in Cartea Funciara a imobilului se va face doar dupa achitarea valorii integrale a unitatii locative ce face obiectul prezentului contract.

Art. 16 Cumparatorii se obliga sa achite in continuare, pana la transferul dreptului de proprietate, cota contributie ce le revine la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociatia de proprietari si de asemenea cheltuielile privind utilitatile(gaz, apa, energie termica), in nume propriu prin incheierea unor contracte cu furnizorii de servicii sau prin intermediul asociatiei de proprietari.

Art.17 Cesiunea drepturilor si obligatiilor ce decurg din prezentul contract este interzisa potrivit dispozitiilor art. 1315- Noul cod civil.

Art. 18 (1) Pana la data transferului de proprietate, cumparatorii vor executa toate lucrarile de intretinere a locuintei, modificari constructive, lucrari de amenajare, imbunatatiri pentru o mai buna folosinta a locuintei ce face obiectul contractului , doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi executate pe seama si cheltuiala cumparatorilor, fara drept de retentie asupra lucrarilor efectuate si fara o plata din partea administratorului/vanzatorului imobilului.

(2) In cazul rezilierii prezentului contract, imbunatatirile aduse locuintei de catre cumparator cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 18, alin 1, vor ramane castigate spatiului, fara vreo plata din partea administratorului/vanzatorului imobilului si fara dreptul cumparatorului de a invoca un drept de retentive in ceea ce priveste locuinta. Lucrarile de amenajare la locuinta ce face obiectul prezentului contract sunt considerate a fi efectuate pe riscul si in interesul personal si exclusiv al cumparatorilor, fara a constitui o imbogatire fara justa cauza a administratorului/vanzatorului imobilului., in conditiile art. 1346 din Codul civil nou.

VII. GARANTII:

Art. 19 Vanzatorul garanteaza cumparatorilor contra evictiunii si a viciilor, conform art. 1695 si art. 1707 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat.

Art. 20 (1) Cumparatorii au luat la cunostiinta despre starea locuintei care face obiectul prezentului contract.

(2) Prezentul contract tine loc de proces verbal de predare primire a locuintei, riscul bunului fiind transferat cumparatorilor la data semnarii prezentului contract.

VIII. Alte clauze

Art. 21 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Art. 22 Forta majora exonereaza de raspundere partea pe care o invoca in conditiile legii, in cazul notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

Art. 23 In toate situatiile care nu sunt prevazute in prezentul contract, partile se supun prevederilor legislatiei specifice in domeniu.

Prezentul contract a fost incheiat azi _____, in 2 exemplare originale, unul pentru vanzator, unul pentru cumparatori.

Anexam prezentului contract un exemplar al graficului de rambursare a ratelor.

VÂNZĂTOR,

CUMPARATORI,

