

# REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE DIN FONDURILE AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU LOCUIȚE (LOCUIȚE ANL)

## CAPITOLUL I. *Dispoziții generale*

**Art. 1.** Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Brad.

**Art. 2.** Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului;
- Ordinul nr. 5396/31.07.2018 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

## CAPITOLUL II. *Termeni și expresii*

**Art. 3.** În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- **locuințe ANL** - locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate; terenul aferent acestora nu este inclus; ( art.8. alin (2) din Legea 152/1998);

- **solicitant** – persoană fizică, titular a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;(art.10. Alin (1) din Legea 152/1998);

- **amortizare (A)** – valoarea 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 ANL până la momentul vânzării acesteia; (art.19<sup>2</sup> alin (4) HG.962/2001)

- **data punerii în funcțiune a locuințelor ANL** - data încheierii protocolului/procesului verbal de predare – primire între autoritățile administrației publice locale ale unității administrativ – teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru

Locuințe;

- **comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Brad, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia; Venit ce se folosește pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare ( art. 10, alin(2), lit.d, din legea 152/1998);

- **valoarea de înlocuire (Vi)** – valoarea medie ponderată pe metru pătrat ce se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrație Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.; (art. 10, alin.2, lit.d, din Legea nr. 152/1998);

- **valoarea de vânzare a locuinței (Vvl )** - valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scarii, spatiu tehnic – centralele termice ), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;

- **pretul de vânzare al locuinței (Pv)** – valoarea de vânzare calculată conform pct. 7, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței;

- **valoarea de piață/mp teren ( VPT / MP )** – valoarea de vânzare a terenului așa cum rezultă din “Raportul de evaluare pentru teren și imobil”, întocmit de către persoane abilitate;

- **venitul mediu pe membru de familie** - se stabileste raportat la câștigul salarial mediu brut pe economie, comunicat de ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare; (art.10.alin 2.(g) din Legea 152/1998)

- **teren aferent locuințelor ANL (St)**: -suprafața/amprenta la sol a locuinței (inclusiv cota indiviza din părțile commune, plus trotuarul de protecție, suprafață aflată în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale);

### **CAPITOLUL III.**

#### **Procedura de valorificare a locuințelor ANL**

**Art. 4.** Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 5.** Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora în condițiile prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată.

**Art. 6. (1)** Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. ( art.10 alin (1) din Legea nr. 152/1998).

**(2)** Vânzarea menționată va face obiectul Contractului de Vânzare – Cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

**Art. 7. (1)** 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:

a.- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părții dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp., suprafață utilă minimal/persoană;

b.- să nu dețină, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003;

c.- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie;

d.- solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie;

e.- contractual de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării.

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuințelor construite prin ANL sunt cele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

**Art. 8.** Titularul contractului de închiriere și 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.

**Art. 9. (1)** 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 calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată în baza valorii contractelor de antepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii.

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se determina după formula :

$$Vvl = (V \text{ înlocuire}/mp \times S \text{ construită efectiv} ) - A$$

unde: - *S construită efectiv* = S construită a locuinței + Cote părți uz comun\*

- *Amortizarea (A)* = cota de amortizare lunară (CA ) %\*\* x durata de funcționare consumată x valoarea locuinței

- \**Cote uz comun* = casa scării+pod ( subsolul adăpost ALA)

- \*\**(CA ) %* - conform (art.14 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008.

(4) Valoarea de vânzare stabilită conform prevederilor de la pct. (1) se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită de Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel :

$$K = 0,90 \text{ ( rang III.3 - orașe )}$$

(5) În cazul în care valoarea stabilită conform prevederilor pct.(2) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata 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.

**Art.10. (1)** Valoarea de înlocuire, se stabilește anual, până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabil până la data publicării în Monitorul Oficial al României, a următorului ordin.

(2) Pentru anul \_\_\_\_\_ valoarea de înlocuire pe metro pătrat este de \_\_\_\_\_ lei/mp inclusiv TVA, determinată în conformitate cu Ordinul nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .

**Art. 11.** Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței ponderat cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri la care se adaugă un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței calculată la art.9 pct.1, după formula:  **$Pv = Vvl \times K \text{ rang localitate} + \text{Comision}(C)$**  unde :

- *K rang localitate* = 0,90 *Comision(C)* =  $Vvl \times 1\%$

**Art. 12.** În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele rămân în administrarea Consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

**Art. 13.** Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Aceasta interdicție se va consemna în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

**Art. 14.** Prin excepție, de la prevederile art.13, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr .227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 15.** Instituțiile menționate la art.14, vor putea valorifica locuințele și anterior

expirării termenului de 5 ani prevăzut la art.13, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarul imobilului.

**Art. 16.** Pentru acoperirea cheltuielilor de vânzare, entitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia. Sumă ce se încasează și constituie venituri la bugetul local al municipiului Brad

**Art. 17. (1)** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

**(2)** Odată 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, unde: *ST – suprafața totală teren aferent = (amprenta la sol + trotuar de protecție)*

**Art. 18. (1)** În aplicarea prevederilor art.10 alin 2<sup>4</sup> și 2<sup>5</sup> din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractelor de vânzare a locuințelor cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

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

**(4)** Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19<sup>2</sup> alin. 17 din H.G. nr. 962/2001, se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(5)** Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. 2 lit. f din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare cumpărare, în condițiile legii.

**(6)** Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin.(2) lit.f, teza a treia din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

**Art. 19. (1)** Vânzarea locuințelor ANL se poate face:

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

b. - cu achitarea integrala a prețului final din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucratoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

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

**(2)** În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la art.16 se face la data încheierii contractului de vânzare în forma autentică, 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b. - în maximum 20 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 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.

## **CAPITOLUL IV.**

### ***Achiziționarea locuințelor cu plata în rate***

**Art. 20. (1)** Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art.10 alin.(2), lit.a din Legea 152/1998, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat ( alin 2<sup>1</sup> din Legea nr. 152/1998).

**(2)** Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, prevăzut la art. 10 alin.(2), lit.a din Legea 152/1998, prevede următoarele:

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

b. - până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c. - cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere;

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

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

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

g. - posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,

h. - în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.c, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin.(3) din Legea nr. 152/1998.

**(3)** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final se adaugă cuantum integral al dobânzii, stabilită conform art.10. alin(2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind esalonată în rate lunare egale pe întreaga perioadă de contract.

**(4)** În aplicarea prevederilor art.10 alin(2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**(5)** În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2<sup>2</sup>) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantum obligărilor neachitate în termen, calculată pe fiecare lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea sumei datorate inclusive.

## **CAPITOLUL V.**

### **Dispozitii tranzitorii și finale**

**Art. 21. (1)** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe.

**(2)** Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează inițial în contul Primăriei municipiului Brad "Venituri din chirii, concesiuni" apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

**(3)** Municipiul Brad, prin Serviciul Buget, Finanțe, Contabilitate, Taxe și Impozite Locale, va comunica, lunar - până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(4)** Vânzarea fiecărei unități locative va face obiectul unei hotărâri a Consiliului Local al Municipiului Brad.

**(5)** Municipiul Brad – prin structurile abilitate - va iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de cel puțin 3 unități locative din imobil.

**(6)** Contractele de vânzare- cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prevăzute în Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

**(7)** Constatarea abaterilor prevăzute la art.8 alin. (3) și ale art.10 din Legea nr. 152/1998, respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulităților înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefecturilor.

**(8)** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

**(9)** Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**(10)** Anexe la Regulament:

- Anexa nr. 1 - Contract - cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințele construite din fondurile agenției naționale (locuințe ANL) și terenul aferent acestora;

- Anexa nr. 2 - Lista cu acte necesare achiziționării locuințelor ANL.

**CONTRACT - CADRU DE VÂNZARE - CUMPĂRARE  
pentru locuințele construite din fondurile agenției naționale  
pentru locuințe (locuințe ANL) și terenul aferent acestora**

**I. PĂRȚILE CONTRACTULUI:**

**MUNICIPIUL BRAD**, în calitate de reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în municipiul Brad, str. Independenței nr. 2, județul Hunedoara, CUI 4374962, prin **reprezentant Primar, Cazacu Florin**, în calitate de **vânzător**

**și**

\_\_\_\_\_ identificat/ă prin C.I./B.I. seria \_\_\_\_  
nr.\_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Brad,  
str.\_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl.\_\_\_\_\_, sc.\_\_\_\_\_, apt.\_\_\_\_\_, județul Hunedoara, titular al  
contractului de închiriere nr...../....., în calitate de **cumpărător**,

În temeiul Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HG 962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, a Regulamentului de vânzare a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobat prin HCL nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ și a H.C.L. nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art.1. (1)** Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Brad, str....., nr....., bl....., sc....., ap....., județul Hunedoara, compus din \_\_\_\_ camere și dependințe (bucătărie, baie, e.t.c.), cu o suprafață construită de .....mp., compusă din suprafața construită a locuinței plus cota - parte din proprietatea comună aferentă în suprafață de.....mp., înscris în Cartea Funciară nr..... a municipiului Brad, având nr. Cadastral....., proprietate privată a Statului Român.

**(2)** Obiectul contractului se regăsește în schița cadastrală ce constituie anexa nr.1 la contract și face parte integrantă din acesta.

**Art. 2. (1)** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor părții de construcții și instalații, precum și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

**(2)** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei indivize de teren de ....% din terenul în suprafață de.....mp.,( suprafață construită), pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 3.** Locuința care se vinde este ocupată de cumpărător în baza Contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, contract care încetează de drept de la data de 1 (întai) a lunii următoare încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ :**

**Art. 4. (1)** Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de \_\_\_\_\_ euro

(TVA inclus), reprezentând \_\_\_\_\_ lei (TVA inclus), luând ca bază de calcul cursul BNR leu/euro din ziua vânzării și 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.

(2) Valoarea de înlocuire, se stabilește anual, 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 valabil până la data publicării în Monitorul Oficial al României a următorului Ordin.

(3) Municipiul Brad - Unitatea Administrativ - Teritorială prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

(4) Prețul de vânzare al locuinței este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ conform fișei de calcul anexa nr.2 la prezentul contract.

**Art. 5. (1)** Prețul final de vânzare al locuinței, va fi achitat astfel:

a. - integral, achitat azi \_\_\_\_\_, data semnării prezentului contract, conform chitanței /O.P. nr. \_\_\_\_\_ sau

b. - în rate lunare, cu un avans de 15% în sumă de .....euro, reprezentând .....lei, la cursul BNR de .....lei/1euro, comunicat pentru data de....., comision vânzător (1% din valoarea de vânzare).....euro (cu TVA inclus) reprezentând .....lei, iar restul de plată .....euro, reprezentând .....lei, în rate lunare în sumă de .....lei/lună pe o perioadă de .....ani, începând cu data de.....

(2) Cumpărătorul achită sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor ANL în contul RO..... a Municipiului Brad sau la caseria Primăriei Municipiului Brad.

**Art. 6.** Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

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

b. - până la achitarea prețului de vânzare, locuința rămâne în administrarea vânzătorului, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului;

c. - cumpărătorul se obligă la plata ratelor la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorază majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractual 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;

d. - posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

e. - în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. c., titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituind-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la alin. 3 din Legea nr. 152/1998.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE:**

**Art. 7. (1)** Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței, se produce după achitarea integrală a prețului de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

(2) Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la art.1,

(3) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la întocmirea contractului de vânzare autentificat.



## V. GARANȚII:

**Art. 8.** Vânzătorul garantează contra evicțiunii, conform prevederilor art. 1695 și ale art.1707 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat.

**Art. 9. (1)** La data autentificării prezentului contract, cumpărătorii se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiulă proprie, interdicția de înstrăinare, asupra imobilului descris la art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

**(2)** Interdicția de înstrăinare încetează după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii proprietății, radierea acesteia efectuându-se potrivit legii.

## VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI :

**Art.10. (1)**Vânzătorul se obligă să predea locuința, prevăzută la art.1 pe bază de proces-verbal, anexă la contract.

**(2)** Vânzătorul își dă acordul explicit ca în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare, după plata integrală a prețului/a ultimei rate, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul vânzării, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

**(3)**Pentru locuința care face obiectul vânzării, s-a întocmit Certificatul de performanță energetică din data \_\_\_\_\_, întocmit de auditorul energetic \_\_\_\_\_ conform căruia, locuința este în clasa energetica \_\_\_\_ și a fost pus la dispoziția cumpărătorului, astăzi, data autentificării contractului.

## VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:

**Art. 11.** Cumpărătorul declară că, la data încheierii contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 alin. (2), lit. b,c și g din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de Carte Funciară.

**Art. 12.** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.5 din prezentul contract. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

**Art. 13.** Cumpărătorul preia toate obligațiile aferente locuinței în momentul semnării Contractului de vânzare-cumpărare și își asumă răspunderea pentru toate obligațiile viitoare ce decurg din calitatea de proprietar.

**Art. 14.** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în termenul de 30 zile, în vederea obligațiilor fiscale revin în totalitate cumpărătorilor.

**Art. 15.** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorii datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art. 16.** Cumpărătorul se obligă să suporte costurile pentru înregistrarea acestui contract, costurile legate de autentificarea și întabularea proprietății cât și taxele și/sau obligațiile fiscale privind transferul dreptului de proprietate.

**Art. 17.** Costurile privind înscrierea și/sau radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului sau al interdicției de înstrăinare revin în totalitate cumpărătorului.

**Art. 18.** După dobândirea proprietății asupra locuinței, cumpărătorul va deveni membru al Asociației de Proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

## VIII. ALTE CLAUZE:

**Art. 19.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

## **IX FORȚA MAJORĂ:**

**Art. 20.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

**Art. 21.** În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

Anexe la contract:

1. - Fișă cadastrală imobil.
2. - Fișă evaluare preț de vânzare.
3. - Proces verbal predare-primire locuință.
4. - Fișa energetică a locuinței.

Prezentul contract a fost încheiat azi \_\_\_\_\_, în 3 (trei) exemplare originale, unul pentru vânzător și două pentru cumpărător.

**NOTĂ:** Contractul - cadru va putea fi adaptat și modificat, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**VÂNZĂTOR,  
MUNICIPIUL BRAD,  
PRIMAR,**

.....

**CUMPĂRĂTOR,**

**Șef Serviciu Buget, Finanțe, Contabilitate,  
Taxe și Impozite Locale**

.....

**VIZAT  
Control Financiar Preventiv,**

.....

**AVIZAT  
Compartimentul Juridic  
c.j. ....**

**Întocmit,  
Biroul A.D.P.P.**

.....

## FIȘĂ DE EVALUARE

Apartament:

Număr cadastral:

Chiriaș:

Adresă postă:

Număr cerere:

Data punerii în funcțiune:

Durata normală de funcționare:

Data aprobării vânzării:

Amortizarea lunară:

Durata consumată:

Coeficient rang localitate: 0,90 ( rang III)

Suprafață utilă:

Suprafață construită desfășurată :

Suprafață constructivă efectivă: ( cu cote indivize părți comune)

Cotă indiviză teren aferent:

Valoare de înlocuire pe mp:

Valoare de vânzare locuință:

Corecție amortizare:

Valoare de vânzare diminuată:

Valoare comision (1% de vânzare din valoarea de vânzare diminuată):

Valoare vânzare ponderată cu coeficient rang:

Preț de vânzarte apartament:

Curs valutar la data vânzării:

**Anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor  
construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe**

**LISTA CU ACTELE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR  
CONSTRUITE DIN FONDURILE AGENȚIEI NAȚIONALE  
PENTRU LOCUINȚE**

Cererea de cumpărare TIP (întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brad, împreună cu următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs – copii xerox;
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi – copie xerox;
3. Adeverință de la Asociația de Proprietari din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și are achitate la zi taxele comune;
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz a copiilor – în copie xerox;
5. Certificate de naștere ale copiilor minori – în copie xerox;
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz - în copie xerox;
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare - în copie xerox;
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii majori ai familiei acestuia, menționați în contract, din care să rezulte că :
  - nu dețin și/sau nu au deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor – părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp., suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - nu dețin la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, un teren atribuit, conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare, care să cuprindă venitul net, realizat în ultimele 12 luni, față de luna în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea, pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei, menționați în contract;
10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;
11. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
12. Cererea de finanțare aprobată de instituția bancară ce poate acorda un credit pentru cumpărarea locuinței, în cazul în care locuința se achită din credit contractat de beneficiar la aceasta;
13. Alte acte, după caz, pe care titularul contractului le consideră necesare, în dovedirea condițiilor de eligibilitate, la vânzarea locuinței A.N.L..

**După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat, în scris, pentru a i se comunica dacă este eligibil /neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței.**

**NOTĂ: chiria aferentă locuinței se va achita inclusiv pentru luna în care se plătește avansul.**

**Anexa nr. 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor  
construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe**

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ CONSTRUITĂ DIN FONDURILE  
AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU LOCUINȚE**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat  
în \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scară \_\_\_\_\_, ap.  
\_\_\_\_\_, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, din data de  
\_\_\_\_\_, valabil până la data de \_\_\_\_\_, vă rog să-mi aprobați  
cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată în Brad, strada  
\_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap.  
\_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/camere.

Locuința se va cumpăra cu  plata integrală sau  cu plata în rate prin  
Primăria Municipiului Brad.

Telefon de contact \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BRAD**