



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 73

din 30 aprilie 2015

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară;

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 6139/12.03.2015, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998 privind înființarea S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara;

Văzând prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii de Guvern 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;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 137/08.07.2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin A.N.L.;

Ținând cont de adresa nr. 598/12.03.2015 a S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 6134/12.03.2015, completată cu adresa nr. 779/14.04.2015, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 8858/14.04.2015, prin care se înaintează pentru a se supune spre analiza și aprobarea Consiliului Local Sighișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 598/12.03.2015 al S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 6136/12.03.2015, cu propunerea de aprobare a Regulamentului de vânzare a locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L., îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. "a" și "c", alin. (3), lit. "c", alin. (5), lit. "b", alin. (6), lit. "a", pct. 17 și pct. 19 și alin. (9), art. 45, alin. (3) și art. 115, alin. (1) lit. "b" din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L., aflate în administrarea S.C. Apă Termic Transport S.A., întocmit potrivit legislației în vigoare, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara.

Art. 3. Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată în termenul prevăzut de lege, Instituției Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunostință publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marieta Maria Fintoc

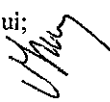


Comasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,
Anca Bizo



Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Instituția Primarului Municipiului Sighișoara;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar;
 - 1 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
 - 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
 - 9 ex.
- A.B. 



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

REGULAMENT

DE VÂNZARE A LOCUINTELOR ANL

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate pe raza municipiului Sighișoara.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor ANL:

- Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

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

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

- **locuințe construite prin A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din legea nr.152/1998, republicată);

- **solicitant** – persoana fizică, titulara contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

- **amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10,alin.2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicată – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și 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 A.N.L. până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din H.G. 962/ 2001;

- **data punerii în funcțiune** a locuințelor A.N.L.- data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al Municipiului și Agenția Națională pentru Locuințe;

- **comision (C)** – comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de vânzare, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicată);



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

- **valoarea de înlocuire (Vi)** – 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. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.;
- **valoarea de vânzare a locuinței pentru tineri destinată închirierii (Vv)** - valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu tehnic – centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicată);
- **prețul de vânzare al locuinței (Pv)** – la valoarea de vânzare calculată alineatului precedent, se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (art.10, alin. 2, lit.d din legea nr. 152/1998, republicată);
- **venitul familiei** - venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie (art.10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicată);
- **locuința** – construcție fără teren.

II. VÂNZAREA LOCUINTELOR ANL

Art.4. (1) Vânzarea locuințelor se realizează conform prevederilor **Legii nr. 152/1998** republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut de Anexa 1 și Anexa 2 la prezentul regulament.

Art.5. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) se pot vinde:

- titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora;
- după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;
- vânzarea să nu fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.6. Locuințele se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții:

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



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie – 2415 lei;
- 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.7. (1) Prețul de vânzare al locuinței se achită:

I. integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului;

II. integral din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

III. în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) Procedura de achiziționare a locuințelor cu plata în rate:

- Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. 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.

- 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, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

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

- În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare 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.

- În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.8. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către S.C. Apă Termic Transport



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

S.A. și se aprobă 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.

Art.9. Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formulă:

$$V_{VL} = V_{i/imp} * S_{CE}$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_1$$

V_{VL} = valoarea de vânzare a locuinței

$V_{i/imp}$ = valoarea de înlocuire

S_{CE} = suprafață construită efectiv

S_{CL} = suprafața construită a locuinței

C_1 = cotele indivize

Art.10. (1) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(2) În conformitate cu ORDINUL Nr. 1.391 din 30 iulie 2014 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de **328 euro/mp**, inclusiv TVA.

$$V_{i/imp} = 328 \text{ euro/mp}$$

Art.11. (1) Prețul de vânzare al locuințelor ANL se determină după formula:

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

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

P_{VL} = preț de vânzarea a locuinței

V_{VL} = valoarea de vânzare a locuinței

C = comision

A = amortizare

(2) În cazul clădirilor dotate cu **centrale termice proprii**, acestea rămân în administrarea consiliului local, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

(3) În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

(4) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

locuinței, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art.12. (1) Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această **interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.** Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

(2) Radierea dreptului de ipotecă constituit, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

III. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENTĂ LOCUINTELOR ANL

Art.13. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuințelor ANL, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut de Anexa 1 și Anexa 2 la prezentul regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuinței ANL CPT se determină după următoarea formulă:

$$C_{PT} = S_T \times S_{UL} / S_{UA}$$

C_{PT} = Cota parte de teren aferentă locuinței ANL CPT

S_T = Suprafața totală de teren

S_{UL} = Suprafața utilă a locuinței

S_{UA} = Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

(3) Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitant cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

IV. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Art.14. (1) Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe. Deasemenea în cazul locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenției Naționale



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Coni RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

pentru Locuințe, fiind destinate exclusive, finanțării construcției de locuințe .

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale “Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului” deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în conformitate cu HCL nr.137/2014, în contul RO42BRDE270SV02713612700 deschis la BRD Sighișoara.

(2) Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințe ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv prin persoanele desemnate în acest sens din cadrul S.C. Apă Termic Transport S.A.

(3) Prețului de vânzare pentru locuințe A.N.L. va fi aprobat, în momentul aprobării vânzării unei locuințe, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.15. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea prevederilor art.8 alin.3 și art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.16. S.C. Apă Termic Transport S.A., va comunica, lunar - pana la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioara, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind vânzările de locuințe ANL, sumele încasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL, în vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr.152/1998 republicata și actualizată.

Art.17. S.C. Apă Termic Transport S.A. va comunica, lunar, până în data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Primăriei Municipiului Sighișoara, situația privind Contractele de vânzare-cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art.18. Constatarea abaterilor prevazute la art. 19, respectiv sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii înscrisurilor si restabilirea situatiei anterioare, se realizeaza prin grija prefectilor.

Art. 19. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil.

Până la vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil, administrarea se va face de către autoritatea locală, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., în temeiul regulamentului aprobat prin Hotarare de Consiliu Local.

Art.20. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL, se va transmite de către solicitanți/cumpărători, sub formă de document scris, înregistrat la registratura S.C. Apă Termic Transport S.A.



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Barajilor, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

Art.21. Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Art. 22. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele Anexe:

Anexa 1 – Contractul cadru de Vânzare –Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integral, în numerar/prin virament bancar);

Anexa 2 – Contractul cadru de Vânzare –Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate)

Art. 23. Contractele cadru sus menționate vor putea fi adaptate și modificate de către S.C. Apă Termic Transport S.A. raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare

Întocmit, S.C. Apă Termic Transport S.A.

S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A. Nr.ord.reg.com/ans J26/229/1998 CIF: RO1225869 C.S.S.V.: 461.190,00 lei Sediul: Albești, Str. Calea Barajilor nr.11 Județul MUREȘ

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

pentru locuințe ANL

(cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român prin Municipiul Sighișoara prin Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, cu sediul în Sighișoara, str. Muzeului, nr. 7, județul Mureș, prin Societatea Comercială Apă Termic Transport S.A., cu sediul în Albești, Str. Calea Baraților Nr. 11, jud. Mureș, având cod fiscal RO 1225869, înscrisă la O.R.C. Mureș sub nr. J 26/229/30.03.1998, telefon 0625- 774993 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director - ing. Oprea Mircea Țonu, în calitate de mandatar conform H.C.L. nr.137/8.07.2014, în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L., în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

și

2. domiciliat(ă) în Sighișoara, str....., nr....., bl....., ap....., jud.Mureș, CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de....., la data de....., titular al Contractului de închiriere nr..... din....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. - apartamentul nr. _____, compus din _____ cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp. _____ situat în Sighișoara, str. _____, înscris în CF nr....., a localității Sighișoara, având numărul cadastral

Art.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren înscris în c.f. nr....., (nr. c.f. vechi , nr. top.....), nr. cadastral pe durata existenței clădirii.

- Art. 3.** Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin:
- Legea 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea A.N.L cu modificările și completările ulterioare.
 - H.C.L. nr. 137/2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin A.N.L..

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din: prețul de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

(2) Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

(3) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - republicată și actualizată, respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. ____/____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

-**Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** _____ Euro, echivalent a _____ lei la care nu se aplică TVA, la cursul BNR leu/Euro comunicat pentru data de _____, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ Euro, echivalent a _____ lei la cursul BNR leu/Euro la data de _____, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ Euro, echivalent a _____ lei la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

-**Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare):** _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

Art.5. (1) Prețul contractului în sumă delei, s-a achitat azila data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr....., deschis la

(2) În cazul în care prețul contractului se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata prețului contractului se va efectua în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art. 6. (1) Plata prețului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului/se va efectua prin virament bancar din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, astfel:

-Suma de lei, reprezentând prețul de vânzare al locuinței, prin virament bancar în contul Municipiului Sighișoara nr. deschis la Trezoreria Sighișoara

-Suma de..... lei, reprezentând comisionul, prin virament bancar în contul Societății Comerciale Apă Termic Transport S. A. nr. R069 RNCB 0191 0156 3771 0001 deschis la BCR Sighișoara, CIF RO 361757.

(2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată — OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. DAREA — LUAREA ÎN PRIMIRE / RISCURI:

Art. 7. (1) Dreptul de proprietate și posesia asupra locuinței mai sus menționate. se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, azi data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. eliberat de Primăria Sighișoara.

(2) 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.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRTELOR

a. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului

Art.8 La data autentificării prezentului contract Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform Art. 2 din contract.

(2) Deasemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 8 alin. (2), locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și

completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art. 9. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la Art. 1 nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art. 10. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 1 să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 1723 și art. 2386 Cod civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art. 11. După data dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la art. 1 din contract, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 8 din prezentul contract, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donatie, contract de întreținere, etc.) va solicita obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, vânzarea - cumpărarea terenului aferent locuinței identificat la art. 2 din prezentul contract. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și va fi aprobat anterior vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara.

Art. 12. VÂNZĂTORUL își va da acordul pentru radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani, prin acte între vii, doar cu respectarea prevederilor art. 12 din prezentul contract, respectiv doar după cumpărarea și notarea dreptului de proprietate asupra terenului în cartea funciară în favoarea CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, al. 1, al. 2 lit. b. c. și g. din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I. Mureș - B.C.P.I. Sighișoara și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 6 din prezentul contract.

Art. 16. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 17. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORUL inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art 18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art. 19. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat. Până la înființarea asociației de proprietari, administrarea se va face de către autoritatea locală, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., în temeiul regulamentului aprobat prin HCL nr .../

b. Drepturile si obligatiile Vânzătorului

Art. 20. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 21. VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumparare să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumparare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform Art. 1 din contract, pe durata existenței clădirii.

Art. 22. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditor energetic conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art. 23. Presentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, al. 1, al. 2, literele b, c și g din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

Art. 24. Presentul contract se rezilează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la Art. 4 nu intra în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art. 25. În cazurile prevăzute la art. 23 și 24 din prezentul contract imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 26. Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art. 27. Presentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricărui sume datorate ca urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.

Art. 28. Presentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 29. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se considera primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucratoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 30. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucratoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 31. 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 din Municipiul Sighișoara.

X. DISPOZITII FINALE

Art. 32. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice ONCPI — Mureș în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin H.C.L. nr. / și autentificat de Notar Public, cu sediul în Sighișoara, județul Mureș, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

prin,

S.C. Apă Termic Transport S. A.

reprezentată de

Director

ing. Oprea Mircea-Țonu

CUMPĂRĂTOR

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L.
(cu plata în rate)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Statul Român prin Municipiul Sighișoara prin Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, cu sediul în Sighișoara, str. Muzeului, nr. 7, județul Mureș, prin Societatea Comercială Apă Termic Transport S.A., cu sediul în Albești, Str. Calea Baraților Nr. 11, jud. Mureș, având cod fiscal RO 1225869, înscrisă la O.R.C. Mureș sub nr. J 26/229/30.03.1998, telefon 0625- 774993 și fax 0265-772487, reprezentată prin director - ing. Oprea Mircea Țonu, în calitate de mandatar conform H.C.L. nr.137/8.07.2014, în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L., în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

și

2. domiciliat(ă) în Sighișoara, str., nr., bl., ap., jud. Mureș, CNP., BI (CI) seria. nr. eliberat de., la data de., titular al Contractului de închiriere nr. din., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. (1) **VÂNZĂTORUL** vinde locuința A.N.L. - apartamentul nr. _____, compus din _____ cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în suprafață de _____ mp. _____ situat în Sighișoara, str. _____, înscris în CF nr., a localității Sighișoara, având numărul cadastral

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

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumărătorul dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren înscris în c.f. nr. _____ (nr. c.f vechi _____, nr. top. _____), nr. cadastral _____, pe durata existenței clădirii.

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea A.N.L cu modificările și completările ulterioare.
- H.C.L. nr. 137/2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin A.N.L..

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art. 4. (1) Prețul contractului este compus din: prețul de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

(2) Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

(3) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - republicată și actualizată, respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. ____/____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

-Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ Euro, echivalent a _____ lei la care nu se aplică TVA, la cursul BNR leu/Euro comunicat pentru data de _____, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ Euro, echivalent a _____ lei la cursul BNR leu/Euro la data de _____, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ Euro, echivalent a _____ lei la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

-Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): _____ Euro, echivalent a _____ lei, la care nu se aplică T.V.A., la cursul BNR 1 leu/Euro comunicat pentru data de _____

Art. 5. Prețul contractului în sumă de _____ lei, se achită astfel:
a. Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat avans preț de vânzare al locuinței, în

sumă de _____ lei (minimum 15 % din valoarea de vânzare) în numerar/prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deschis la Trezoreria Sighișoara, CIF _____;

b. Azi, _____, data semnării prezentului contract, s-a achitat **comisionul** în sumă de _____ lei, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr. _____, deschis la _____, în contul Societății Comerciale Apă Termic Transport S. A. nr. R069 RNCB 0191 0156 3771 0001 deschis la BCR Sighișoara, CIF RO 361757;

c. Restul prețului contractului, în suma de _____ lei, **plus dobânda** în sumă de _____ lei, stabilită conform art. 6. din prezentul contract, respectiv suma totală de _____ lei, se achită în **rate lunare**, pe o perioadă de _____ ani, conform prevederilor art. 10, al.11 din Legea nr. 152/1998 — republicată și actualizată.

Art. 6. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 7. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul Societății Comerciale Apă Termic Transport S. A. nr. R042 RNCB 0191 0156 3771 0002 deschis la BCR Sighișoara, CIF RO 361757, sau la casieria S.C. Apă Termic Transport S. A. conform scadențarului anexă la prezentul contract.

Art. 8. Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al S.C. Apă Termic Transport S. A. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, **CUMPĂRĂTORUL** va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de S.C. Apă Termic Transport S. A. în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 9. În cazul în care **CUMPĂRĂTORUL** înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art. 10. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 5. lit. a și b. o vor constitui documentele de plată — OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. DAREA — LUAREA ÎN PRIMIRE / RISCURI:

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de S.C. Apă Termic Transport S. A. în acest sens.

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

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract tine Joc de proces verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art. 12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală nr. _____ eliberat de Primăria Sighișoara.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

i. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10. al. 1, al. 2 lit. b. c. și g. din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I. Mureș - B.C.P.I. Sighișoara și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să înscrie prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea

VÂNZĂTORULUI, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozitiilor legale.**

Art. 16. După data dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la art. 1. din contract, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 15. din prezentul contract, în cazul în care **CUMPĂRĂTORUL** dorește sa transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donatie, contract de întreținere, etc.) **va solicita obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, vânzarea-cumpărarea terenului aferent locuinței identificat la art. 2. din prezentul contract.** Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și va fi aprobat anterior vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara.

Art. 17. VÂNZĂTORUL își va da acordul pentru radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani, prin acte între vii, doar cu respectarea prevederilor art. 16. din prezentul contract, respectiv doar după cumpărarea și notarea dreptului de proprietate asupra terenului în cartea funciara în favoarea **CUMPĂRĂTORULUI.**

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

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

Art. 19. (1) **CUMPĂRĂTORUL** se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4. și Art. 5. din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, **CUMPĂRĂTORUL** datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) **CUMPĂRĂTORUL** are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art. 20. **CUMPĂRĂTORUL** se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale,

costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciara, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

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

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

Art. 23. **CUMPĂRĂTORUL** declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat. Până la înființarea asociației de proprietari, administrarea se va face de către autoritatea locală, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., în temeiul regulamentului aprobat prin HCL nr .../

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

Art. 25. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor **art. 1273 Noul Cod Civil**.

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului:

Art. 26. **VÂNZĂTORUL** garantează **CUMPĂRĂTORUL** contra evicțiunii, conform **Art. 1695 din Cod Civil**, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 27. **VÂNZĂTORUL** își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumparare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea **CUMPĂRĂTORULUI**, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art. 28. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de _____, certificat întocmit de auditor energetic _____, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică _____

_____ și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art. 29. Presentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10. al. 1. al. 2, literele b., c. și g. din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

Art. 30. Presentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă - fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care avansul din prețul de vânzare al locuinței prevăzut la Art.4. și art. 5. nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art. 31. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 30. din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art. 32. Presentul contract se reziliază de plin drept - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art. 33. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 32. din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L, și urmând regimul prevăzut în art. 10, al. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată.

Art. 34. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI:

Art. 35. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face **pe cale poștală**, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin **fax**, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ:

Art. 36. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII:

Art. 37. 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 din Municipiul Sighișoara.

X. DISPOZIȚII FINALE:

Art. 38. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea **VÂNZĂTORULUI**, conform **art. 101 din Legea nr. 36/1995**, pentru recuperarea de la **CUMPĂRĂTOR** a oricaror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 39. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Art. 40. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice ONCPI - Mureș în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de **CUMPĂRĂTOR**, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

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

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

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuime ANL stabilit prin H.C.L. nr. ___/_____ și autentificat de Notar Public _____, cu sediul în Sighișoara, _____, județul Mureș, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

prin,

S.C. Apă Termic Transport S. A.

reprezentată de

Director

ing. Oprea Mircea-Țonu

CUMPĂRĂTOR
