



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 142

din 29 august 2019

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înregistrat la Municipiul Sighișoara cu adresa de înaintare nr. 10.670/15.04.2019 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 22.255/08.08.2019, depus de grupul de consilieri ai Uniunii Independente pentru Sighișoara, în calitate de inițiatori, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 137 din 08 iulie 2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A., în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin A.N.L.;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara 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.;

Ținând cont de adresa depusă de grupul de consilieri ai Uniunii Independente pentru Sighișoara, în calitate de inițiatori, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 10.670/15.04.2019, prin care se înaintează pentru a se supune spre analiză și aprobarea Consiliului Local Sighișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 64 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 1.000/15.05.2019 al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 13.556/15.05.2019, cu propunerea de aprobare a Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara, raport comunicat cu adresa de înaintare nr. 1.002/15.05.2019, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 13.552/15.05.2019;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. "a" și "c", alin. (3) lit. "d", alin. (6) lit. "b", alin. (7) lit. "q", alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) și a art. 196 alin. (1) lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara, aflate în administrarea S.C. A.T.T. S.A., actualizat și adaptat la legislația în vigoare, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu data adoptării prezentei hotărâri prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara 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, își încetează valabilitatea.

Art. 3. Compartimentele de specialitate din cadrul Municipiului Sighișoara, precum și reprezentanții S.C. A.T.T. S.A. se încredințează cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Buzogany Erzsebet



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR GENERAL,

Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
- 1 ex. dos. ședință;
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
- 1 ex. Primar;
- 1 ex. Viceprimar;
- 1 ex. Secretar General;
- 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
- 1 ex. Direcția Relații Publice și Comunicare;
- 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 12 ex.
- B.A.

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUIŢELOR DE TIP ANL

CAPITOLUL I: SCOP ŞI DEFINIȚII

ART. 1. SCOP

1.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

1.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:

- 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;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

ART. 2. TERMENI ŞI EXPRESII

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

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. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării
Administratorii locuințelor	Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998 - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
Coeficient de ponderare (q)	coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Sighișoara coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,8, corespunzător rang II (municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități).
Comision (C)	comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv A.T.T. S.A., pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare

Data punerii în funcțiune	data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe
Locuințe A.N.L.	locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate
Preț final de vânzare al locuinței (P_{VL})/Pretul contractului	Este compus din valoarea de vânzare a locuinței/ valoarea actualizata de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.
Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
Valoare de inventar (V_{INV})	valoarea locuințelor înregistrată în contabilitatea autorității publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.
Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1})	reprezintă valoarea de înlocuire pe m ² (V _{I/MP}) multiplicată cu suprafața construită efectivă (S _{CE}), inclusiv cotele indivize (C _i), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.
Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2})	reprezintă valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L..
Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL})	In situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V _{VL1}) este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V _{VL2}). In situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V _{VL1}) este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire (V _{VL1}).
Valoarea actualizată de vânzare a locuinței	Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează de către societatea A.T.T. S.A. ținând cont de : - amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare; - Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine; - sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea de înlocuire (V_{I/MP})	Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. 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 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.
Venit mediu brut pe membru de familie	venitul mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL

ART.3. VÂNZAREA LOCUINȚELOR ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile 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) La nivelul municipiului Sighisoara, vânzarea locuințelor se realizează de către A.T.T. S.A., în calitate de unitate aflată în subordinea autorității administrației publice locale.

(3) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. după expirarea 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.

(4) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

(5) Cererile prevăzute pct. 3.3 alin. (3) din prezentul Regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

- ✓ titularul contractului de închiriere 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;
- ✓ titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă

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

- ✓ titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
- ✓ venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie, rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.5. Prețul de vânzare al locuinței se achită:

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

II. integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare 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, situație în care se încheie precontractul de vânzare-cumpărare.

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

3.6. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede în mod obligatoriu următoarele:

- a) pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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 anuale 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
- b) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;
- c) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;
- d) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență;
- e) 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.
- f) 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, prin administrator S.C. "Apă Termic Transport" S.A., în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- g) 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;
- h) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezoluționat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
- i) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, avându-se în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în anexa nr. 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998, respectiv Anexa nr. 3 la prezentul regulament.;
- j) în cazul rezoluționării de drept a contractului în temeiul lit. h), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la alin. (3) art.10 al Legii nr.152/1998.

k) În situația în care **autoritatea administrației publice locale, prin S.C. "Apă Termic Transport" S.A.**, dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

3.7. (1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(2) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(3) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

(4) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

3.8. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, 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 egale 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 net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;
- b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.9. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către ATT, și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1}) reprezintă produsul dintre:

- a) 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 și
- b) coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

(2.1) Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. 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, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) 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.

(2.2) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului

de vânzare în formă autentică.

(2.3) În situația în care vânzarea locuințelor se face în condițiile prevăzute la art. 192 alin. (2) lit. b) din norme, valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire în vigoare la data încheierii, în condițiile legii, a antecontractului de vânzare, în formă autentică, iar dacă nu este încheiat un antecontract de vânzare, în condițiile prevăzute la alineatul precedent.

(2.4) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1}) se determină după următoarea formula:

$$V_{VL1} = (V_{I/MP} * S_{CE} - A) * q$$

$$, S_{CE} = S_{CL} + C_I$$

unde:

$V_{I/MP}$ - Valoarea de înlocuire per metru pătrat

A - amortizarea;

S_{CE} - suprafața construită efectiv;

S_{CL} - suprafața construită a locuinței

C_I - cotele indivize

q - coeficient de ponderare (0,93 pentru Municipiul Sighisoara)

(2.5) Valoarea de înlocuire aprobată prin Ordinul nr. 5396 din 31 iulie 2018, de 1.578,57 lei cu TVA, este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

$V_{I/MP 2018} = 1.578,57$ lei/mp inclusiv TVA

(2.5) De la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin, se va utiliza Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noul ordin.

(3) În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V_{VL1}) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2}).

Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2}) este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.10. (1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, ATT, 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;

(2) Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

$$P_{fVL} = V_{VL} + C$$

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

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către ATT tinând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- de Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin ordin aplicabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, în situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar (V_{VL2})

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

lege.

3.12. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate 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, respectiv în administrarea ATT, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

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

3.14. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

3.15. 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, în condițiile legii.

3.16. 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.

3.17. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și ieșirea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

ART.4. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR ANL

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în **Contractul de Vânzare**, conform modelului cadru prevăzut în **Anexele nr. 1 și 2** la prezentul Regulament.

4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

4.3. 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.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

ART. 5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINȚELOR ANL

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării 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 Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul S.C. Apă Termic Transport S.A., cont special deschis în acest sens care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. (1) Prețul de vânzare se încasează de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în contul special deschis în acest sens. După reținerea comisionului, sumele obținute se virează, în termen de maxim 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu al S.C. Apă Termic Transport S.A., ANL pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Penalitățile de întârziere prevăzute la alin. (1), datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, penalitățile de întârziere aferente, după reținerea sumelor reprezentând comisionul se virează lunar, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului. Comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează ca venit de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr.137/2014.

5.4. Încolaborare cu autoritățile administrației publice locale A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferențe dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului fiscal.

5.5. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul ATT S.A.

5.6. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara.

ART. 6. RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINȚELOR ANL

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" ,S".C. ATT S.A. va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART. 7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. ATT S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

7.2. ATT S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul 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.

7.3. 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 trei unități locative din imobil.

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

7.5. Constatarea abaterilor prevăzute la Art.7, pct. 7.4. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

7.6. Încazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost rezoluționat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.

7.7. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

7.8. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa S.C. ATT S.A. , Str. Calea Baraților, nr 11, Albesti. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și stampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația stampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

7.9. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

7.10. Face parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

1) Anexa nr. 1 – Model de Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

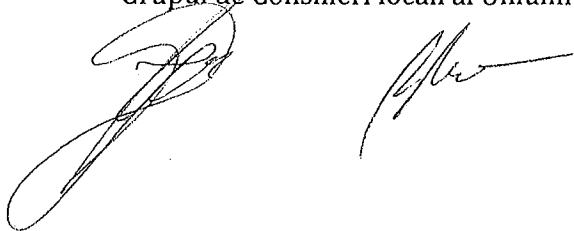
2) Anexa nr. 2 – Model de Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

3) Anexa 3 - MODEL DE CALCUL, pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor

7.11. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către ATT S.A. raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Inițiatori:

Grupul de Consilieri locali ai Uniunii Independente pentru Sighișoara



MODEL CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE

pentru locuințe A.N.L.

(cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Statul Român prin Municipiul 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 general- ing. Oprea Mircea Țonu, în calitate de mandatar conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara 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. (1) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații (inclusiv centrale termice), 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 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 nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 137/8.07.2014 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.;
- Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. ____/____ privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. (1) Prețul de vânzare este compus din: valoarea de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ lei.

(2) Valoarea de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la art. 1. este de _____ lei.

(3) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. ____/____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

-Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L.: _____ lei, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ lei, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ lei;

- coeficient de pondere determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri 0,93, aplicat valorii de vânzare a locuinței A.N.L.;

-Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): _____ lei.

Art. 5. (1) Prețul contractului în sumă de _____ lei, s-a achitat azi _____ la 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, prin virament bancar în contul VÂNZĂTORULUI – S.C. Apă Termic Transport S.A.

(2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată — ordinul de plată vizat de bancă, însoțit 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.

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

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

a. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului

Art. 8. (1) 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 funciară, 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 și/sau în favoarea Statului Român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, Statul Român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor 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. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10. alin. 1, alin. 2 lit. b. c. și g. din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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. 12. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 4 și art. 6 din prezentul contract.

Art. 14. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 15. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORUL inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 16. 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. 17. 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.

b. Drepturile si obligațiile Vânzătorului

Art. 18. 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. 19. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare 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 perioadă de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, 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. 20. 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. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 21. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, alin. 1, alin. 2, literele b, c și g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 22. Prezentul contract se rezoluționează 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 intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art. 23. În cazurile prevăzute la art. 21 și 22 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. 24. 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. 25. Presentul 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, desfașurării sau desființării prezentului contract.

Art. 26. 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. 27. (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 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 lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORTA MAJORĂ

Art. 28. 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.

IX. LITIGII

Art. 29. 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 competente potrivit prevederilor Codului de Procedură Civilă.

X. DISPOZITII FINALE

Art. 30. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat le autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.N.C.P.I. — 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 modelului de contract cadru pentru vânzarea de locuințe tip A.N.L. stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. / și autentificat de Notar Public, cu sediul înSighișoara, județul Mureș, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

prin,

S.C. Apă Termic Transport S. A.

reprezentată de

Director general

ing. Oprea Mircea-Țonu

CUMPĂRĂTOR

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Statul Român prin Municipiul 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 general- 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 C.F. 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. (1) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații(inclusiv centrale termice), 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, cumpărătorul 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 nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârile Consiliului Local Sighișoara nr. 137/8.07.2014 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.;
- Hotărârile Consiliului Local Sighișoara nr. ____/____ privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Sighișoara.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art. 4. (1) Prețul de vânzare este compus din: prețul de vânzare al locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ lei.

(2) Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. __/____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

-**Valoarea de vânzare a locuinței A.N.L.:** _____ lei, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, în cuantum de _____ lei, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract, în cuantum de _____ lei.

- **coeficient de pondere** determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri 0,93, aplicat valorii de vânzare a locuinței A.N.L.

-Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): _____ lei.

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 VÂNZĂTORULUI, S.C. Apă Termic Transport S. A.;

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 VÂNZĂTORULUI - S.C. Apă Termic Transport S. A.;

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 egale, pe o perioadă de _____ ani, conform prevederilor art. 10, alin.11 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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 anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare 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. sau la casieria S.C. Apă Termic Transport S. A. conform scadențarului ce va constitui anexă la 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, părțile vor considera ziua a scadenței prima zi lucrătoare după 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 — ordinele de plată 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, prin administratorul S.C. Apă Termic Transport S. A., 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 ține loc 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:

1. Drepturile și obligațiile Cumparatorului:

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10. alin. 1, alin. 2 lit. b. c. și g. din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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 preț 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 noteze prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.

Art. 15. (1) 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

dispozițiilor legale.

(2) **CUMPĂRĂTORUL** este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii.

Art. 16. (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 Funciară, 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) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, **CUMPĂRĂTORUL** se obligă să noteze în Cartea Funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani.

Art. 17. (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) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către S.C. Apă Termic Transport S. A., în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

(4) 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.

(5) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, avându-se în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în anexa nr. 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998.

Art. 18. **CUMPĂRĂTORUL** se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din

transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 19. 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. 20. De la data transferului dreptului de proprietate, **CUMPĂRĂTORUL** datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 21. **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.

Art. 22. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor **art. 1315 Noul Cod Civil**.

Art. 23. 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. 24. **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. 25. **VÂNZĂTORUL** își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, 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. 26. 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. 27. Presentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10. alin. 1. alin. 2, literele b., c. și g. din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 28. Presentul contract se rezoluționează 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. 29. În cazul rezoluțiunii contractului în condițiile art. 28 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. 30. Presentul contract se consideră rezoluționat 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 neachitării primei rate, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, titularul contractului având obligația de a preda locuința la data notificată.

Art. 31. În cazul rezoluțiunii contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul reintră 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, fiind destinate exclusive, finanțării construcției de locuințe .

Art. 32. În caz de rezoluțiune a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 19, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului/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. 33. (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 30 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

VIII. FORȚA MAJORĂ:

Art. 34. 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.

IX. LITIGII:

Art. 35. 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 competente potrivit prevederilor Codului de Procedură Civilă.

X. DISPOZITII FINALE:

Art. 36. 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. 37. 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. 38. (1) Noi părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.N.C.P.I. - 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 modelului de contract cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L. stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. / și autentificat de Notar Public, cu sediul înSighișoara, județul Mureș, într-un singur exemplar, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR

prin,

S.C. Apă Termic Transport S. A.

reprezentată de

Director General

ing. Oprea Mircea-Țonu

CUMPĂRĂTOR

Hotărâre (Guv.) nr. 962/2001 - 26.07.2018 (fragment selectat) - text procesat prin programul LEX EXPERT

ANEXA 21

la normele metodologice

MODEL DE CALCUL

pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor

• Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

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

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%).

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

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

• Mod constituire dobândă:

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

d =

----- / 12

(dobânda anuală + 1) * [(dobânda anuală + 1)(n) - 1]

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni).

Exemplu de calcul:

$$d1 = \frac{(100.000,00 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)(300 + 1)] - (3,75\% + 1))}{12} = 312,50$$

lei

$$(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)(300) - 1]$$

unde:

d1 = dobânda de plată în prima lună.

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Exemplu de calcul:

r1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$$r1 = R - d1 = 514,13 - 312,50 = 201,63 \text{ lei.}$$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel:

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună =

$$= 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 \text{ lei}$$

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

Dobânda:

$$d2 = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)(300 + 1)] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)(300) - 1]} / 12 = 311,87 \text{ lei}$$

$$d3 = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)(300 + 1)] (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)(300) - 1]} / 12 = 311,24 \text{ lei}$$

etc. ...

Rata efectivă:

$$r2 = R - d2 = 514,13 - 311,87 = 202,26 \text{ lei}$$

$$r3 = R - d3 = 514,13 - 311,24 = 202,89 \text{ lei}$$

etc.

• Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial: În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - r_j - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

r_j = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - r_j - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

r_j = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

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

astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

2. Dobânda lunară:

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

d =

----- / 12

$$(\text{dobânda anuală} + 1) * [(\text{dobânda anuală} + 1) (n) - 1]$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d_{121} = \frac{(60.697,90 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)(180 + 1)) - (3,75\% + 1)}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)(180) - 1]} / 12 = 189,67 \text{ lei}$$

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

etc.

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.