

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în
administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt

Primarul orașului Piatra Olt

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 20184/16.07.2024 la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt
 - Raportul de specialitate nr.20185/16.07.2024 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt
 - Incheierea nr. 1427 din 15.10.2020 de validare a mandatului candidatului RADA NICUSOR in functia de PRIMAR al Orasului Piatra Olt, judelul OLT.
 - Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. c din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Prevederile Legii nr. 152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 - În conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.55/2021 privind modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Hotărârea nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, cumodificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,
- In temeiul art.196 alin.1,lit.a din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre

Art.2. Prezenta Hotărâre se va comunica la:

- Institutia Prefectului - județul Olt
- Primarului orașului Piatra Olt
- Comisiilor de specialitate

INITIATOR,
Primarul orasului Piatra Olt
NICUSOR RADA

AVIZEAZA.
Secretar general,
PETRISOR STOICA

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în
administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat de Primarul orasului Piatra Olt cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt

Avand in vedere :

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

- În conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.55/2021 privind modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Hotărârea nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, cumodificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

În Orasul Piatra Olt există un număr de 120 unitati locative construite prin Agenția Naționala pentru Locuințe.

Acestea au fost recepționate succesiv în perioada 2003 – 2005 și sunt închiriate către beneficiarii care au întrunit condițiile legale de acces la o locuința tip ANL.

Conform prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile și completările ulterioare cu privire la vânzarea locuințelor construite prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achizitionarii acestor locuințe după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă .

Prin cererea nr. 19085/19.06.2024 d-na Busu Nadia, titular al contractului de închiriere a locuinței ANL nr.5052/08.08.2005,aflat în administrarea Orasului Piatra Olt, si-a exprimat dorinta de a achiziționa acesta locuinta.

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, condițiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip A.N.L., se impune aprobarea Regulamentului- cadru de vânzare a locuințelor ANL, aflate în administrarea Orasului Piatra Olt.

Valoarea de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii se va calcula în conformitate cu Anexa nr.23 din HG nr.962/2001, privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea a aplicare a Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și va avea în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a locuinței:

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

Vil= valoarea de investiție a locuinței

Vii=valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală

Scdi=Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale

Scdl=Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vila), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL și amortizarea (A) $Vild=Vil-Vila-A$

c) Actualizarea valorii de investiție diminuată cu rata inflației (VI)

$$VI = \text{vildxRi}/100$$

VI se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

Cp= coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit d¹) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru orase este de 0,85.

$$V2 = V1 \times Cp$$

d) valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)

$$Vvl = V2 + C$$

C=comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței.

Urmarea celor prezentate mai sus, supun spre analiza proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt .

Consilier superior,
Nicoleta Voicu

Referat de aprobare

Cu privire la : aprobare Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt .

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orasului Piatra Olt .

Avand in vedere :

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

- În conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.55/2021 privind modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Hotărârea nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Dispozitiile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, cumodificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

În Orasul Piatra Olt există un număr de 120 unitati locative construite prin Agenția Naționala pentru Locuințe.

Acestea au fost recepționate succesiv în perioada 2003 – 2005 și sunt închiriate către beneficiarii care au întrunit condițiile legale de acces la o locuința tip ANL.

Conform prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificarile și completările ulterioare cu privire la vânzarea locuințelor construite prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achizitionarii acestor locuințe după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă .

Prin cererea nr. 19085/19.06.2024 d-na Busu Nadia, titular al contractului de închiriere a locuinței ANL nr.5052/08.08.2005,aflat în administrarea Orasului Piatra Olt, si-a exprimat dorinta de a achiziționa acesta locuinta.

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, condițiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip A.N.L., se impune aprobarea Regulamentului- cadru de vânzare a locuințelor ANL, aflate în administrarea Orasului Piatra Olt.

Avand in vedere cele prezentate mai sus va prezint urmatorul proiect de hotarare.

PRIMAR,
NICUSOR RADA

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

CAP. I. – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului Roman și în administrarea Consiliului local al Orasului Piatra Olt.

Art.2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată,cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3

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

1. 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 autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. Solicitant – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
3. 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 Finanelor nr. 3471/2008, cu modificările și completările ulterioare, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG nr. 962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. Data punerii în funcțiune- a locuințelor ANL –este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local a Orasului Piatra Olt și Agenția Națională pentru Locuințe.
5. Comision (C)- venit la bugetul local al Orasului Piatra Olt, reprezentand 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

6. Valoarea de investiție a locuinței (Vil)- raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).
7. Suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;
8. Rata inflației (Ri)-comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui annual al prețurilor de consum, total, disponibilă adresa web:<http://statistici.insse.ro>;
9. Valoarea finală de vânzare a locuinței- valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d¹ din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin. (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
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 (art.10 alin.2 indice 1 din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).
10. Venitul familiei
- la data vânzării, 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. (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
 - 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%, pentru plata ratelor în maxim 15 ani;
 - 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% pentru plata ratelor în maxim 20 de ani ;
 - 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, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art.19 indice 2 alin.11 punctele a-c din HG nr.962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
11. Locuinta- construcție fără teren.

CAP.II.

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art .4

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

Art.5

Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și /sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Art.7

Vânzarea locuințelor situate în Orasul Piatra Olt construite prin ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.8

Vânzarea menționată va face obiectul Contractelor de vânzare –cumparare conform modelelor-cadru prevăzute în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevăzute în anexa nr.5 la prezentul regulament.

Art.9

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin 3 din Legea nr.152/1998 situate în Orasul Piatra Olt se vând titularilor contractelor de închiriere, care la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii :

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția 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;

Art. 10

Prețul locuinței se poate achita :

10.1 Integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

10.2 În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare ;

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

10.4 Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României ;

10.5 Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

10.6 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

10.7 Nivelul majorării de întârziere este de 2% din quantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

10.8 Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții :

- Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

- Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

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

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

10.9 În cazul în care autoritatea publică a Orasului Piatra Olt dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, acesta 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 – cumpărare cu plata în rate.

10.10 În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată.

În acest caz, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea considerându-se venit la ANL.

10.11 În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

10.12 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 până la reducerea perioadei de rambursat;
b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă

- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă

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 aplicata la noua valoare rămasă de achitat.

10.13 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eșalona 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.

Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței

11.1 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a locuinței:

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

Vil= valoarea de investiție a locuinței

Vii=valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală

Scdi=Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale

Scdl=Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vila), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL și amortizarea (A)

$$Vild=Vil-Vila-A$$

c) Actualizarea valorii de investiție diminuată cu rata inflației (VI)

$$VI= vild \times Ri / 100$$

VI se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

Cp= coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit d^1) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru Orasul Piatra Olt este 0,85.

$$V2=V1 \times Cp$$

d) valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)

$Vvl = V2 + C$

C=comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței

11.2 Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare.

11.3 Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local a Orasului Piatra Olt și nu mai târziu de 3 luni de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 3 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin (2¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.12

Conform art.10 alin (2⁴) și (2⁵) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.13

În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

Art.14

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

Art.15

În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

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 imobiliară cerute de lege.

Art.16

16.1 În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.10 alin (2) lit. f) teza finală din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții imobiliare constituite instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor documente, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele reabilitate, vor putea reabilita 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.

16.2 În cazul contractelor de vânzare – cumpărare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin rate între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusive excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19², alin. (17) din HG nr.962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art.17

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

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului.

Art.18

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. 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. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10, alin (2), lit. f) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.19.

Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Oraului Piatra Olt de către Primarul Orasului Piatra Olt sau de o persoană împuternicită prin dispoziție.

ART.20

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, de către Compartimentul Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Orasului Piatra Olt, în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art.21

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Orasului Piatra Olt.

CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.22

În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

Art.23

Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Orasului Piatra Olt. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria Orasului Piatra Olt.

Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr.3 și 4 la regulament.

Art.24.

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Pentru locuințele ANL

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Încheiat între subsemnatii :

Statul Român prin Consiliul Local al Orasului Piatra Olt reprezentat prin Primar Nicusor RADA în calitate de vânzător

și
_____căsătorit cu_____ indentificat prin CNP BI/CI seria _nr eliberat de _____ la data de_____ cu domiciliul în Piatra Olt a strada _____, nr __bl_____ ap _ titular al contractului de închiriere nr . _____ în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții :

II. OBIECTUL

CONTRACTULUI:Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Orasul Piatra Olt, strada Florilor , nr.____ bl____ ap____ județul Olt, compusă din __ camere și dependințe, cu o suprafață construită de ____ mp compusă din suprafață construită a locuinței de __ mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de _ mp.

Art.2

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de mp, respectiv cota indiviza de % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3

Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____, are numar cadastral _____și este înscrisă în CF nr _____a Orasului Piatra Olt.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

III. PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA :

Art.5

Pretul de vanzare al locuinței descrisă la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentând _____lei-TVA la cursul BNR de leu/euro din ziua vânzării și este calculate conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____/_____.

Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că a achitat integral prețul de vânzare al locuinței ANL în sumă de ____ lei până la data semnării prezentului contract în numerar la Compartiment taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Orasului Piatra Olt, conform chitanței nr ____ / ____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _ deschis la Trezoreria Municipiului Slatina, conform OP nr ____ / _____

(2) Cumpărătorul a achitat suma de lei reprezentând avans conform și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de în baza contractului de credit , prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. deschis la Trezoreria Municipiului Onesti în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciara.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngradită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de inchiriere.

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V.GARANTII

Art. 9

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10

Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr / _____ eliberat de Primăria Orasului Piatra Olt, compartiment taxe si impozite locale.

Art. 12

(1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. _ _ _ _ _ / _____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Olt.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor procedure administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

Art. 13

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr _____ / _____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____.

Art. 14

(1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciara a prezentului contract, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(2) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și

cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr _____ a Orasului Piatra Olt

Art. 15

(1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.16

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr a Orasului Piatra Olt a imobilului situat în compusă din ___camere și dependințe, în suprafață construită de mp și suprafața utilă de mp identificat cu numar cadastral _/_____precum și a cotei de _____% respectiv _ ___mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de mp, sunt autentificate cu nr. cadastral.....și înscrise în CF nr...../.....a Orasului Piatra Olt.

VI .B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI :

Art.17

(1) Cumpărătorul se obligă sa achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 si art.6 din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

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

(4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscal revine în totalitate cumpărătorului ;

(6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

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

VII. INTERDICȚII

Art.18

(1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

(2) Prin excepție de la regula prevazută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările si completările ulterioare care finantează achiziția acestor locuinte.

(3) 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 locuinței.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.19

Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.20

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

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.22.

Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul în termenele stipulate la art.5 și art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.24

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

Redactat la în 6 exemplare din care _exemplar pentru Cartea funciară _ pentru vânzator și pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL
A ORASULUI PIATRA OLT
PRIMAR,
Nicusor RADA
Inițiator proiect de hotărâre,

CUMPĂRĂTOR,

AVIZAT,
Secretarul General a Orasului Piatra Olt
Petrisor STOICA

Anexa 2 la Regulament

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE Pentru locuințele ANL cu plata în rate

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Încheiat între subsemnatii:

Statul Român prin Consiliul Local a Orasului Piatra Olt având cod fiscal 4491237 reprezentat prin Primar Nicusor RADA încalitate de vânzator și _____ căsătorit _____ cu _____ indentificat prin CNP BI/CI seria _nr eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în Piatra Olt, strada _____ , nr __bl__ ap _ titular al contractului de închiriere nr _____/___ în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Orasul Piatra Olt, strada _____ nr____ bl____ ap __ județul Olt, compusă din camere și dependințe, cu o suprafață construită de __mp compusă din suprafață construită a locuinței de __mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de mp.

Art.2

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de _____mp, respectiv cota indiviza de % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3

Locuința ANL ce se vinde se află în zona _____ , are numar cadastral și este înscrisă în CF nr _____ a Orasului Piatra Olt.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

I. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ :

Art.5

Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de _____euro-TVA inclus, reprezentând _lei-TVA la cursul BNR de leu/euro din ziua vânzării și este calculate conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentului de vânzare cu completări și modificări aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _/

Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de ____lei reprezentand avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract în numerar la Serviciul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orasului Piatra Olt conform chitanței nr _/ _____sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _ deschis la Trezoreria Slatina, conform OP nr _____-/_____

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de _ ____lei în rate lunare egale în cuantum de lei eșalonate pe o perioada de ani, în numerar la

Compartimentul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orasului Piatra Olt sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _ deschis la Trezoreria Slatina, conform OP nr _____/_____

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice.

Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7

(1) Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _ , data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele răman în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art.10 alin.2 indice 2 din Legea nr 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.8

De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art. 9

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10

Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.11

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr / _eliberat de Primăria Orasului Piatra Olt , Compartiment de taxe si impozite locale.

Art. 12

(1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _ / eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Olt.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face

obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

Art. 13

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr / _conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică __

Art. 14

(3) În cazul în care achitarea în avans a prețului integral se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(4) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr. _____ a Orasului Piatra Olt.

Art. 15

(1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.16

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr _____ a Orasului Piatra Olt a imobilului situat în compusă din _camere și dependințe, în suprafață construită de mp și suprafața utilă de ---mp identificat cu număr cadastral _/ precum și a cotei de _% respectiv _ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de mp, sunt autentificate cu nr. cadastral și înscrise în CF nr _____ a orasului Piatra Olt.

VI.B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI:

Art.17

1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent;

3) Cumpărătorul se obligă să achite majorările și penalitățile calculate ca urmare a întârzierii înregistrate în achitarea ratelor lunare;

4) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;

7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

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

VII INTERDICȚII

Art.18

1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

3) 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 locuinței.

VIII MAJORARI SI PENALITATI

Art.19

(1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este de 2% din quantumul 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.

Art.20.

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

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 21

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.22

În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

Art.23

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman revin în totalitate cumpărătorului.

Art.24

Pentru recuperarea sumelor menționate la art.22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silite prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr.207/2015, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul de procedură fiscală.

X.FORȚA MAJORĂ

Art.25.

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

Redactat astăzi __ în 6 exemplare din care _exemplar pentru Cartea funciara _ pentru vânzător și pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

CONSILIUL LOCAL

A ORASULUI PIATRA OLT

PRIMAR,

Nicusor RADA

Inițiator proiect de hotărâre,

AVIZAT,

Secretarul General a Orasului Piatra Olt

Petrisor STOICA

Anexa 3 la Regulament

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata integrală

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(a) în _____ str. _____
bloc _____ ap _____, în calitate de titular al Contractului de închiriere nr _____ din _____
valabil până la data de _____, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată
închirierii (ANL), situate în _____ din _____ camera, str _____ bloc _____ ap _____ compusă

Telefon contact

Data

Semnatura

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Orasului Targu Ocna cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Domnului Primar a Orasului Piatra Olt

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata în rate

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(a) _____ în str. _____
bloc _____ ap _____, în calitate de titular al Contractului de închiriere
nr _____ din _____ valabil până la data de _____, vă rog sa-mi aprobați
cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situate în _____
din _____ camere str _____ bloc _ap _____ compusă din _____ camere.
Telefon contact ____

Data

Semnatura

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Orasului Targu Ocna cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Domnului Primar a Orasului Piatra Olt

**ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII
LOCUIŢELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII**

1. Cerere tip- de la Centrul de Informare al cetăţeanului din incinta Primăriei Orasului Piatra Olt, ori după situ-ul Primăriei Orasului Piatra Olt, secţiunea- □ Informaţii utile
2. Adeverinţă eliberata de unitatea angajatoare care să conţină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare /anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru sot, sotie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract;
3. Declaratie notarială –pentru sot, soţie şi toţi membrii familiei menţionaţi în contract din care să rezulte :
« titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -sot/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină o altă locuină proprietate personală, inclusiv casă de vacanţă »
« titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -sot/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuinţe proprietate personală »;
4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuţiilor datorate;
5. Adeverinţe de la furnizorii de utilitaţi care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilitati ;
6. Copie contract de închiriere ;
7. Copii xerox de pe actele de identitate şi naştere pentru sot, soţie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract.

ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGERA CERERII SOLICITANTULUI.