

HOTĂRÂREA
nr. 57 din 30 mai 2024

pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională
pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Comuna Sântana de Mureș

Consiliul Local al comunei Sântana de Mureș, județul Mureș, întrunit în ședință ordinară;
Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Sântana de Mureș, înregistrat la nr. 7047/18.04.2024
- raportul de specialitate înregistrat la nr. 7048/18.04.2024 al Serviciului Administrativ, Contabilitate, Impozite, Executări Silite;
- rapoartele comisiilor de specialitate înregistrate sub nr. 9055/5, 9056/5, 9057/2/2024
- prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 19 indice 2 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 ;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 129, alin. (1), (2), lit. c) și alin. (14), art. 139, (2), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. La data adoptării prezentei hotărâri, se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în comuna Sântana de Mureș, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Primarul comunei Sântana de Mureș să semneze, la notarul public, contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințele A.N.L. situate pe raza comunei Sântana de Mureș.

Art. 3. Primarul comunei Sântana de Mureș, prin intermediul Serviciului Administrativ, Contabilitate, Impozite, Executări Silite, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului și va fi comunicată autorităților, instituțiilor publice și persoanelor interesate, va fi afișată la avizierul instituției și pe site-ul instituției.

Președinte de ședință
Urzică Mircea



CONTRASEMNEAZĂ
P. Secretar general

Adoptat cu 13 voturi pentru, consilieri prezenti 13 din 14 în funcție, 1 consilier nu participă la vot

**REGULAMENTUL DE VÂNZARE
A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.),
SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ**

CAP. I. DISPOZITII 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 privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș.

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 (denumită în continuare Legea nr. 152/1998);
- ✓ 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 (denumită în continuare H.G. nr. 962/2001 - Norme);
- ✓ 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:

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

Solicitant-Persoana fizică titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii (art. 10, alin. 1 din Legea nr. 152/1998)

Familia -Este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, conform art. 8, alin. (1) din Legea nr. 152/1998

Termen soluționare cerere cumpărare locuință -Autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile de cumpărare a locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. (art. 10, alin. 1 indice 1 din Legea nr. 152/1998)

Valoarea de investiție a locuinței (Vil)-Raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl) (art. I, pct. 3 din Anexa 23 la Normele metodologice)

Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)- Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală (art. I, pct. 2 din Anexa 23 la Normele metodologice).

Valoarea de investiție a imobilului (Vii)- Valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală. Se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl) (art. I, pct. 1 și 3 din Anexa 23 la Normele metodologice).

Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)-Suprafața construită desfășurată a imobilului, se determină de către UAT, în baza măsurătorilor cadastrale (art. II, pct. 4 din Anexa 23 la Normele metodologice).

Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției Vil-Suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către A.N.L.(art. I, pct. 4 din Anexa 23 la Normele metodologice).

Valoarea de vânzare a locuinței VI- Reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu 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 A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea nr. 152/1998. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia (art. 10, alin. d din Legea nr. 152/1998). Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. D indice 1) din Legea nr. 152/1998 (art. 19 indice 2, alin. (4) din Normele metodologice

Coeficient de ponderare (Cp)- Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10, alin. 2 , lit. d indice 1 din Legea nr. 152/1998

Rata inflației (Ri)-Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data depunerii cererii de achiziționare a locuinței)

Comision (C) -Venit la bugetul local al comunei Sântana de Mureș, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10, alin. (2), lit. d) din Legea nr. 152/1998).

Pretul final de vânzare al locuinței- Este compus din valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) la care se adaugă comisionul de 1% (C)

3.2. Venitul familiei.

a) 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);

b). la data vânzării, venitul mediu net 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 (art. 19², alin. (11), lit. a) din H.G. nr. 962/2001 - Norme),

c). la data vânzării, venitul mediu net 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 (art. 19², alin. (11), lit. b) din H.G. nr. 962/2001 - Norme);

d). - la data vânzării, venitul mediu net 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. 19², alin. (11), lit. c) din H.G. nr. 962/2001 - Norme).

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

Art. 4. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. Locuințele A.N.L. 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. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a 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, prin Serviciul Administrativ, Contabilitate, Impozite, Executări Silite, care răspunde pentru legalitatea vânzării.

Art. 7. Locuințele situate în comuna Sântana de Mureș, construite prin A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6

ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19 indice 2, alin. (17) și alin. (17¹) din Normele metodologice.

Art. 8. Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare, care va respecta, după caz, unul dintre modelele-cadru prevăzute în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la prezentul regulament. Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin A.N.L. sunt cele prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 9. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, situate în comuna Sântana de Mureș, se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite 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 (art. 10, alin. (2), lit. b) din Legea nr. 152/1998);

- 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 (art. 10, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 152/1998;

- 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, alin. (2), lit. c indice 1) din Legea nr. 152/1998).

Art. 10. Prețul locuinței

10.1. Prețul locuinței care se calculează de către autoritățile administrației publice locale, - se poate achita:

a) integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art. 10, alin. (2), lit. a), teza I din Legea nr. 152/1998);

b) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare (art. 10, alin. (2), lit. a), teza a II a din Legea nr. 152/1998).

10.2. 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 (art. 10, alin. (2 indice 1) din din Legea nr. 152/1998).

10.3. În aplicarea prevederilor art. 10.2. din prezentul regulament, 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. 19 indice 2, alin. (13) al H.G. nr. 962/2001).

10.4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere conform prevederilor art. 10, alin. (2 indice 2), lit. c) din Legii nr. 152/1998.

10.5. Nivelul majorării de întârziere menționate la art. 10.4. din prezentul regulament, este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei

datorate inclusiv, în conformitate cu prevederile art. 19 indice 2, alin. (14) al 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.

10.6. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții (art. 10, alin. (2 indice 2), lit. d-f) din Legea nr. 152/1998):

a) 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;

b) 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;

c) 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.

d) În cazul rezilierii, în situația menționată la art. 10.6. lit. c) din prezentul regulament, 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 art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

10.7. În cazul în care autoritatea administrației publice locale 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 - cumpărare cu plata în rate (art. 19 indice 2, alin. (14 indice 1) al H.G. nr. 962/2001).

10.8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. În această situație, titularul contractului de închiriere este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința de la data notificată. De asemenea, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate până la data rezilierii, acestea considerându-se venit la A.N.L.

10.9. 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 (art. 10, alin. (2 indice 2), lit. g) din Legea nr. 152/1998).

10.10. 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 de rambursat;

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei de rambursat;

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 rată și reducere perioadă;

✓ rambursare parțială prin reducere rată 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 aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

10.11. În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se fac la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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 finală 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 A.N.L. prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală;

Scdi - Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale;

Scdl - Suprafața construită desfășurată 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 (Vilr), calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L.:

$$Vild = Vil - Vilr$$

c). Actualizarea cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată:

$$V1 = Vild \times Ri / 100 + Vild$$

d). V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

Cp - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10, alin.(2), lit d¹) din Legea nr. 152/1998.

$$V2 = V1 \times Cp$$

e). Valoarea finală de vânzare a locuinței:

$$vvl = V2 + C$$

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, actualizată cu rata 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, evidență, vânzare și altele.

11.3. Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după stabilirea prețului vânzării.

Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului se constituie în anexa 1 la Regulament.

Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata în rate a prețului se constituie în anexa 2 la Regulament.

11.4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final, conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10, alin. (2 indice 1) din Legea nr. 152/1998, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 12. Conform art. 10, alin. (2 indice 4) și (2 indice 5) din Legea nr. 152/1998, 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. 14.1. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

14.2. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

Art. 15. În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriașii care au cumpărat după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia. Interdicția operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 16 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.

Art. 17 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 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 15 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

Art. 18. Contractul de vânzare - cumpărare va fi perfectat în formă autentică și se semnează de Primarul comunei Sântana de Mureș, în baza hotărârii Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș prin care se aprobă vânzarea și prețul imobilului.

Art. 19. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează lunar în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art. 20. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al comunei Sântana de Mureș.

CAP. III. DISPOZIȚII TRANZITORII SI FINALE

Art. 21. 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. 22. Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative, potrivit anexei nr. 5 la regulament, se depune de către solicitant la Registratura generală a Primăriei comunei Sântana de Mureș.

De asemenea, orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va depune la Registratura generală a Primăriei comunei Sântana de Mureș. Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr. 3 și nr. 4 la Regulament.

Art. 23. Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Art. 24. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Anexa nr. 1 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE ALOCUIŢELOR CONSTRUITE PRIN AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU LOCUINŢE (A.N.L.), SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREŞ

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
pentru locuinţele A.N.L., cu plata integrală**

Având în vedere prevederile Hotărârii nr..... .. a Consiliului Local al comunei Sântana de Mureş, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

I PĂRŢILE CONTRACTANTE:

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al comunei Sântana de Mureş, în calitate de administrator, cu sediul în comuna Sântana de Mureş, str. Morii nr. 26, judeţul Mureş, CUI 4323349, prin Primar - _____ în calitate de vânzător si

_____ căsătorit cu _____ identificat prin CNP
BI/CI seria nr. _____ eliberat de _____ la data de _____ cu
domiciliul în _____, strada _____ nr. bl ap _____ titular al
contractului de închiriere nr. _____, în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea
prezentului contract în următoarele condiţii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1 - Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinţei A.N.L. situată în comuna Sântana de Mureş, strada Aleea Prunului nr. 503 bl. ___ ap judeţul Mureş, compusă din ___camere şi dependinţe, cu o suprafaţă construită de ___ mp, compusă din suprafaţa construită a locuinţei de ___mp plus cota- parte din proprietatea comună aferentă în suprafaţă construită de _mp.

Art. 2 - Se atribuie cumpărătorului în folosinţă pe durata existenţei construcţiei, terenul aferent locuinţei în suprafaţă de ___mp, respectiv cota indiviză de ___ % din teren conform art. 10 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 3 - Locuinţa A.N.L. ce se vinde se află în _____, are număr cadastral _____ si este înscrisă în C.F. nr. _____ a comunei Sântana de Mureş.

Art. 4 - Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementat prin:

- Legea nr. 152/1998 — privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare;
- Regulamentul de vânzare a locuinţelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. _____ a Consiliului Local al comunei Sântana de Mureş.

III.PRETUL SI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art. 5 - Pretul de vânzare al locuinţei descrisă la art. 1 este de _____ lei si este calculat conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare, a H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.____/_____.

Art. 6. (1) — Cumpărătorul declară că a achitat integral preţul de vânzare al locuinţei A.N.L. în sumă de _____ lei până la data semnării prezentului contract, în numerar la Compartimentul Impoziye şi Tzxe Locale din cadrul Primăriei comunei Sântana de Mureş, conform chitantei nr. _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Târgu , conform OP nr. _____

(2) Cumpărătorul a achitat suma de lei, reprezentând avans conform _____, şi se obligă să achite restul de preţ prin credit acordat de _____ în baza contractului de credit , prin virament bancar,

în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria municipiului Târgu Mureș în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară.

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 neîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

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 - Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____/ _____ eliberat de Primăria comunei Sântana de Mureș.

Art. 11. (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 imobiliară Târgu Mureș.

(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 imobilul 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 procedură de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățione, 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 niciunui 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 convențională.

Art. 12 - Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr. _____ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____.

Art. 13. (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 funciară a prezentului contract, intervine rezoluțiunea 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 C.F. nr. _____ a comunei Sântana de Mureș.

Art. 14. (1) - Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 15 - Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. _____ a comunei Sântana de Mureș a imobilului situat în _____, compus din _____ camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafață utilă de _____ mp, identificat cu număr cadastral _____/, precum și a cotei de _____%, respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

Art.16. (1) - Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract, în condițiile menționate la cap.III.

(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 fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

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

C. OBLIGAȚIILE COMUNE

Art. 17 - 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. Această interdicție se va nota în cartea funciară pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

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 - Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit 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 cap III și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art. 13 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 apără 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 vânzător și _____pentru cumpărător.

PRIMARUL COMUNEI SÂNTANA DE MUREȘ

VÂNZĂTOR

Anexa nr. 2 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințele A.N.L., cu plata în rate

Având în vedere prevederile Hotărârii nr..... .. a Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al comunei Sântana de Mureș, în calitate de administrator, cu sediul în comuna Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26 județul Mureș, CUI 4323349, prin Primar - _____ în calitate de vânzător și

_____ căsătorit cu _____ identificat prin CNP
BI/CI seria nr. _____ eliberat de _____ la data de _____ cu
domiciliul în _____, 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 A.N.L. situată în comuna Sântana de Mureș, strada Aleea Prunului nr. 503 bl ___ap_ județul Mureș, compusă din ___camere și dependințe, cu o suprafață construită _____ 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 indiviză 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 - Locuința A.N.L. ce se vinde se află în _____, are număr cadastral _____și este înscrisă în C.F. nr. _____al comunei Sântana de Mureș.

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;

- 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.

- Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. _____a Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art. 5 - Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de _____lei și este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a 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, precum și a Regulamentului de vânzare cu completări și modificări aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____2024

Art. 6. (1) - Cumpărătorul declară că a achitat suma de lei, reprezentând avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare al locuinței A.N.L., sumă stabilită la art. 5, până la data semnării prezentului contract, în numerar la Compartimentul Impozite și Taxe Locale cadrul Primăriei comunei Sântana de Mureș, conform chitanței nr ____/____sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____deschis la Trezoreria Târgu Mureș, 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 perioadă de _____ani, în numerar la

Compartimentul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei comunei Sântana de Mureș sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Târgu Mureș, prin OP..

(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.

(6) După reglementarea situației juridice a surselor termice independente și după stabilirea cotelor valorice aferente acestora, cumpărătorul este obligat să achite cota valorică a sursei termice independente (cotă valorică aferentă apartamentului cumpărat), prin încheierea unui act adițional la prezentul contract.

IV. 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 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a realizat la data de _____ (data încheierii contractului de închiriere.)

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale comuna Sântana de Mureș, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art. 10 alin. (2) indice 2), lit. b) 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. 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 - Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr _____ eliberat de Primăria comunai Sântana de Mureș.

Art. 11 - 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 imobiliară Târgu Mureș.

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 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 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 urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 12 - Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr _____/____ - conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică ____

Art. 13 - Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărții Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător și vor fi acoperite ulterior din comisionul de 1% încasat la

vânzare, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGATIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 14 - Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr _____ a comunei Sântana de Mureș a imobilului situat în _____ compus 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.

B. OBLIGATIILE CUMPĂRĂTORULUI:

Art. 15. (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) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

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

(5) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului.

(6) Prin derogare de la prevederile art. 3, alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, la data semnării prezentului contract, cumpărătorul este obligat să încheie un contract de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, și să plătească primele de asigurare obligatorii.

C. OBLIGAȚII COMUNE

Art. 16 - 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. 17. (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. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

(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 O.U.G. 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. MAJORĂRI ȘI PENALITĂȚI

Art. 18. (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. 19 - În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. SUSPENDAREA CONTRACTULUI

Art. 20 - Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care cumpărătorul 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.

Art. 21 - 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.

Art. 22. (1) - 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 este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) În cazul rezilierii, 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 art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

X. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 23 - Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

Art. 24 - În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o 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. 25 - Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

Art. 26 - Pentru recuperarea sumelor menționate la art. 22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

XI. FORTA MAJORĂ

Art. 27 - Forța majoră legal invocată și dovedită apără 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 Funciară _____ pentru vânzător și _____ pentru cumpărător.

PRIMARUL COMUNEI SÂNTANA DE MUREȘ

VÂNZĂTOR

Anexa 3 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.
cu plata integrală**

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(ă) în _____, str. _____ bloc _____ ap _____ în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. _____ din valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în comuna Sântana de Mureș, str. Aleea Prunului nr. 503, bl. _____ ap. _____, compusă din _____ camere, cu plata integrală a prețului de vânzare.

Telefon contact:

Data

Semnătura__

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 comunai Sântana de Mureș 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 al comunei Sântana de Mureș

Anexa 4 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.
cu plata în rate**

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(ă) în comuna _____ 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 (A.N.L.), situată în comuna Sântana de Mureș, str. Aleea Prunului nr. 503 bloc _____ ap _____, compusă din camere, cu plata în rate a prețului de vânzare.
Telefon contact _____

Data _____

Semnătura _____

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 comunai Sântana de Mureș 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 al comunai Sântana de Mureș

Anexa 5 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ

- 1 Cerere tip - conform anexei 3/4 la prezentul regulament;
- 2 Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să conțină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei menționați în contract;
- 3 Declarație notarială - pentru soț, soție și toți membrii majori ai familiei menționați în contract din care să rezulte :
« titularul contractului de închiriere și membrii majori ai familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță » « titularul contractului de închiriere și membrii majori ai familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 157/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală».
- 4 Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate;
- 5 Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilități;
- 6 Copie contract de închiriere;
- 7 Copii de pe actele de identitate pentru titular, soț/soție și ceilalți membri ai familiei menționați în contract.

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