



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Hotărârea nr. 37/2021
privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 171/2020
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite în Municipiul Odorheiu
Secuiesc de către Agenția Națională pentru Locuințe

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 25/145/S/09.02.2021 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 25/146/S/09.02.2021 al Compartimentul Fond Locativ și Relația cu Asociația de locatari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 25/191/S/24.02.2021 al Comisiei de specialitate pentru activități socio-culturale, culte, învățământ, sănătate, familie, protecția copilului, tineret și sport și Avizul nr. 25/192/S/24.02.2021 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale,

În baza prevederilor art. 10 a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare al Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 3519/29.07.2020 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri,

Luând în considerare prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei Finanțelor nr. 3471/2008 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice,

Cu respectare a prevederilor art. 59, art. 60 și art. 61 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând cele arătate de Agenția Națională pentru Locuințe prin adresa cu nr. 5773/02.02.2021 înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. I. – Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 171/2020 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite în Municipiul Odorheiu Secuiesc de către Agenția Națională pentru Locuințe se modifică după cum urmează:

1. Anexa se înlocuiește cu anexa la prezenta hotărâre.



Art. II. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. III. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), art. 196 alin. (1) lit. a), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare cu 18 voturi pentru, din cei 18 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 25 februarie 2021.

Președintele de ședință
Consilier local,
ÖLVEDI Zsolt

Contrasemnează
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Attila





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 37/2021 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 171/2020 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite în Municipiul Odorheiu Secuiesc de către Agenția Națională pentru Locuințe

Regulamentul de vânzare a locuințelor construite în Municipiul Odorheiu Secuiesc de către Agenția Națională pentru Locuințe

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Art. 1.

Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor, a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 2.

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

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României 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;
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei Finanțelor nr. 3471/2008;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, care se stabilește anual prin ordin ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României în vigoare la data vânzării. (Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 3519/29.07.2020);
- Legea nr. 15 din 24 martie 1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 909/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 587/13.05.2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și



aflăte în administrarea consiliilor locale și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.

Art. 3.

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

1. **Locuințe pentru tineri, destinate închirierii**, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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). Terenul aferent acestora aparține UAT Odorheiu Secuiesc în calitate de administrator al locuințelor;
2. **Solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii;
3. **Amortizare (A)** – valoare calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării acesteia (art. 19² alin. 4 din H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe);
4. **Locuințe pentru tineri construite prin A.N.L. aflate în proprietatea privată a statului și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc:**

- a) Str. Cserehát, nr. 5 – 12 unități locative
- b) Str. Cserehát, nr. 7 – 12 unități locative
- c) Str. Cserehát, nr. 9 – 12 unități locative
- d) Str. Kiss Gergely, nr. 8 – 12 unități locative
- e) Str. Kiss Gergely, nr. 10 – 12 unități locative
- f) Str. Kiss Gergely, nr. 12 – 12 unități locative
- g) Str. Kiss Gergely, nr. 14 – 12 unități locative
- h) Str. Kiss Gergely, nr. 16 – 12 unități locative
- i) Str. Kiss Gergely, nr. 18 – 12 unități locative
- j) Str. Kiss Gergely, nr. 20 – 12 unități locative
- k) Str. Kiss Gergely, nr. 22 – 12 unități locative
- l) Str. Kiss Gergely, nr. 23 – 14 unități locative
- m) Str. Kiss Gergely, nr. 24 – 12 unități locative
- n) Str. Kiss Gergely, nr. 25 – 14 unități locative
- o) Str. Kiss Gergely, nr. 26 – 12 unități locative
- p) Str. Kiss Gergely, nr. 27 – 14 unități locative
- q) Str. Kiss Gergely, nr. 29 – 14 unități locative
- r) Str. Kiss Gergely, nr. 31 – 14 unități locative
- s) Str. Kiss Gergely, nr. 33 – 14 unități locative
- t) Str. Kiss Gergely, nr. 35 – 14 unități locative

5. **Comision (C)** - venit la bugetul local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al Municipiului de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma care se include, 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) și revine unității prin care se realizează



vânzarea, respectiv UAT Odorheiu Secuiesc, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare (art. 10, alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare);

6. **Data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L.:** în vederea calculării amortizării este data procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (art. 14 lit. b) din Hotărârea 909/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale);
7. **Valoarea de înlocuire (Vi)** – stabilită anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I (art. 10, alin. 2 lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
8. **Valoarea de vânzarea a locuinței (Vv)** – valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafață construită efectivă, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu tehnic – centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;
9. **Prețul de vânzare al locuinței (Pv)** – la valoarea de vânzare calculată conform pct. 8 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței;
10. **Venitul familiei** – venit al familiei – venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, 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 152/1998). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii de vânzare-cumpărare;
11. **Prețul final de vânzare al imobilului** – prețul de vânzare al locuinței calculate conform legislației;
12. **Teren aferent locuințelor A.N.L. (St)** – suprafață conform extrasului de Carte Funciară aflată în proprietatea U.A.T;
13. **Valoare de inventar (Vmv)** – Valoarea înregistrată în evidența contabilă a Municipiului Odorheiu Secuiesc, actualizată în urma evaluării realizate de un evaluator autorizat.

CAPITOLUL II

Pocedura de valorificare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

Art. 4.

Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3), art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art. 5.

Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Art. 6.

(1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art. 4. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările



ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) La nivelul Municipiului Odorheiu Secuiesc, vânzarea locuințelor construite prin A.N.L., se realizează de către UAT Odorheiu Secuiesc, în calitate de administrator al locuințelor;

(3) Vânzarea locuințelor A.N.L. 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.

(4) Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art. 7.

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

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv case de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- titularul contractului de închiriere și membrii 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.

- 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.

CAPITOLUL III Vânzarea locuințelor

Art. 8.

Prețul locuinței se poate achita:

- a) integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;
- b) cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în Cartea Funciară dar nu mai mult de 10 zile de la data emiterii Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc (antecontract);
- c) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, de 15% din valoarea de vânzare.

Art. 9.

(1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la art. 8. lit. b) din prezentul Regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă o dobândă de referință a Băncii



Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2) Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R.

(3) Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 10

(1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

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

(3) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

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.

b) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor fiind calculate corespunzător.

c) 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 achitare.

d) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare 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 obligație de a preda locuința la data notificată.

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

(4) În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plata a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

Art. 11.

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

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

- menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
- reducerea ratei lunare și menținerea perioadei;

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

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă
- rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

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

Art. 12.



(1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului, stabilit prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc de 15% precum și a comisionului stabilit prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 ani pentru în cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, din care se scade avansul de 15%, la valoarea rămasă se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 13.

(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform legislației în vigoare și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVLI) reprezintă produsul dintre:

a) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și

b) Coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri

(2.1) Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire stabilită prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

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

(2.2) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVLI) se determină după următoarea formulă:

$$VVLI = (V_i/m_p * SCE - A) * q$$

SCE = SCL + CI unde:

V_i/m_p – Valoarea de înlocuire pe metru pătrat;

A – amortizarea

SCE – suprafața construită efectiv

SCL – suprafața construită a locuinței



CI – cotele indivize

q – coeficient de pondere (0,93) pentru Municipiul Odorheiu Secuiesc

(2.3) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat aprobată pentru anul 2020, stabilită conform prevederilor art. 10, alin. (2) lit. d) din legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare este de 2.996 lei/mp inclusiv TVA (conform Ordinului nr. 3519/29.07.2020)

(2.4) După stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat aprobată, ulterior anului 2020 prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I (art. 10, alin. 2 lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare) se va utiliza valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noul ordin.

În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVI) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2).

Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2) este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

Art. 14.

(1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare UAT Odorheiu Secuiesc beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

(2) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. (prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

$$\begin{aligned} P_{fVL} &= VVL + C \\ C &= VVL * 1\% \end{aligned}$$

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către UAT Odorheiu Secuiesc ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- de valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine;
- sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durată normală de funcționare a clădirii, reținută de UAT Odorheiu Secuiesc și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

Art. 15.

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. 16.

În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art. 17.

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 cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în



administrarea autorităților administrației locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art. 18.

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

Art. 19.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în Cartea Funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 20.

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 (cinci) ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

Art. 21.

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 îndeplinirii termenului de 5 (cinci) ani.

Art. 22.

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

CAPITOLUL IV

Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor-părți de construcții și instalații aferente locuințelor A.N.L.

Art. 23.

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

b) Cota parte de teren aferentă locuințelor A.N.L. (CPT) se determină după următoarea formulă:

$$CPT = ST * SUL / SUA$$

ST – suprafața totală teren

SUL – suprafața utilă a locuinței

SUA – Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul



Art. 24.

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

Art. 25.

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

CAPITOLUL V

Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

Art. 26.

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de “preț de vânzare pentru locuințele ANL”, Municipiul Odorheiu Secuiesc, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL VI

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 27.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

Art. 28.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art. 29.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. se înregistrează în contul deschis de Autoritatea Administrației Publice Locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 “Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii” la Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

Art. 30.

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri ale UAT Odorheiu Secuiesc, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 31.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de UAT Odorheiu Secuiesc, se virează de către Direcția Economică/Serviciul Buget și Contabilitate Odorheiu Secuiesc, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Serviciul Patrimoniu și Administrativ Gospodărești prin biroul/compartimentul de specialitate din subordine ține evidența contractelor cu plata în rate.

Art. 32.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art 10, alin. (3) din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, de către UAT Odorheiu Secuiesc, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului, pentru finanțarea



programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art. 2, alin. (7) din Legea 152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate construcției de locuințe.

Art. 33.

Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadența și cele prevăzute la art. 32. din prezentul Regulament se virează de către UAT Odorheiu Secuiesc, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

Art. 34.

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

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

Art. 35.

Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către Direcția Economică.

Art.36.

Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 37.

Municipiului Odorheiu Secuiesc prin Direcția Economică și Serviciul Patrimoniu și Administrativ Gospodărești, va comunica, lunar până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare a locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

Art. 38.

Serviciul Patrimoniu și Administrativ Gospodărești va comunica lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul UAT Odorheiu Secuiesc, situația privind contractele de vânzare-cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art. 39.

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

Art. 40.

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

Art. 41.

În cazul în care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare a locuințelor de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care nu fac obiectul unor contracte de închiriere se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de legea 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.



Art. 42.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

Art. 43.

Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Municipiului Odorheiu Secuiesc. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire sau numărul de înregistrare.

Art. 44.

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 45.

Fac parte integrantă din prezentul Regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 – Contractul Cadru de Vânzare Cumpărare pentru locuință A.N.L. (cu plata integrală prin virament bancar)

Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare Cumpărare pentru locuință A.N.L. (cu plata în rate)

Anexa nr. 3 – Cererea de cumpărare locuință A.N.L. – se depune la Registratura Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 4 – Lista acte necesare achiziționării locuinței A.N.L. – se depune la Registratura Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 46. Contractele cadru sus menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Serviciul Patrimoniu și Administrativ Gospodărești raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.



**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe ANL cu plata integrală**

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Între subsemnații:

Statul Român prin UAT Odorheiu Secuiesc cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Piața Primăriei, nr. 5, jud. Harghita, reprezentat prin Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

Domnul(a) căsătorit(ă) cu domiciliat(ă) în
.....,
str., nr., bl., ap., CNP., având C.I. seria, nr.
.....,
eliberat de, la data de, titular al contractului de închiriere nr.
....., din, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3519/29.07.2020 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, 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;

s-a încheiat prezentul contract vânzare-cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată în, str., nr., bl., ap., proprietate a privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp. și suprafața utilă de ...mp., transmițându-se și cota de %, respectiv mp., din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificată cu numărul cadastral și înscrisă în Cartea Funciară nr.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.



Art. 2. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1.

III. PREȚUL, MODALITĂȚI ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3. Prețul de vânzare al locuinței A.N.L., 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.

Art. 4. (1) Cumpărătorul declară că a achitat integral prețul de vânzare al locuinței A.N.L., în suma de lei, la data semnării prezentului contract, prin virament bancar, în contul vânzătorului UAT Odorheiu Secuiesc, CIF, cont IBAN deschis la Trezoreria Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform O.P. nr.

(2) Prețul locuinței se plătește integral, la data încheierii contractului de vânzare, astfel:

a) din surse proprii ale beneficiarului;

b) din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 5. Predarea spațiului se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art. 6. (1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la Vânzător la Cumpărător, la data încheierii prezentului contract, în cazul în care plata s-a făcut integral.

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

Art. 7. De la data transferului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

V. GARANȚII

Art. 8. Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv inatacabil.

Art. 9. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care Vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art. 10. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. din data de, eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. /..... eliberată de Asociația Chiriașilor/Proprietari din Odorheiu Secuiesc, iar cumpărătorii se obligă să preia debitele aferente la furnizorii de utilități (apa, canal, gaze naturale, energie electrică, etc.)

Art. 11. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute la art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau



încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în cea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), 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. 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. din data de, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 13. Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția Cumpărătorului, astăzi, data încheierii contractului.

Art. 14.(1) În cazul în care, plata prețului se face prin credit bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii în Cartea Funciară a prezentului contract se rezoluționează 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) Cheluielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de Cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 15(1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea Cumpărătorului în Cartea Funciară al localității a imobilului situat în, str., nr., bl., ap., proprietate privată a Statului Român, compusă din cameră(e) și dependințe, cu suprafața construită de mp. și suprafața utilă de mp., transmitându-se și cota de % respectiv mp., din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificat cu numărul cadastral și înscris în Cartea Funciară nr

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

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 16. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art. 17. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art. 18. Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 5 și art. 6 din prezentul contract.

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

Art. 20. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate Cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.



VII. INTERDICȚII

Art. 21. Imobilul identificat la art.1. nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, pe cheltuiala Cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art. 22. Prețul locuinței se achită integral la data închirierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale Cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 23. Încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate.

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.

Prezentul contract a fost redactat de părți în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător și 1 exemplar pentru Cartea Funciară.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR



**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
pentru locuințe A.N.L. cu plata în rate**

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI:

Între subsemnații:

Statul Român prin UAT Odorheiu Secuiesc cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Piața Primăriei, nr. 5, jud. Harghita, reprezentat prin Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

Domnul(a) căsătorit(ă) cu domiciliat(ă) în, str., nr., bl., ap., CNP., având C.I. seria, nr., Eliberat de, la data de, la data de, titular al contractului de închiriere nr., din, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu Modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3519/29.07.2020 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, 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;

s-a încheiat prezentul contract vânzare-cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată în, str., nr., bl., ap., proprietate a privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp. și suprafața utilă de ...mp., transmițându-se și cota de %, respectiv mp., din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificată cu numărul cadastral și înscrisă în Cartea Funciară nr.....

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 2. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății descrise la art.1.



III. PREȚUL, MODALITĂȚI ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3. Prețul de vânzare al locuinței A.N.L., 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.

Art. 4. Prețul contractului în sumă delei, se achită cu respectarea prevederilor art. 19² din Hotărîrea Guvernului nr. 962/2001 astfel:

- a) Suma de lei (15 % din preț), cu titlu de avans preț de vânzare a locuinței, în data de, prin virament bancar în contul UAT Odorheiu Secuiesc, CIF
- b) Suma de lei reprezentând comisionul de 1%, în data de, în numerar la casieria UAT Odorheiu Secuiesc sau prin ordin de plată;
- c) Restul prețului contractului, în suma de lei, plus dobânda în sumă de lei, plus dobânda în suma de lei stabilită conform Hotărîrii Consiliului Local, respectiv suma totală de lei, plus dobânda în suma delei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de:
 - 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%;
 - maximum 20 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%.
 - maximum 25 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu pe economie.

Art. 5. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 6. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul UAT Odorheiu Secuiesc sau la casieria Serviciului Public Finanțe Locale, conform scadențarului, anexă la prezentul contract.

Art. 7. Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al UAT Odorheiu Secuiesc. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, Cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul UAT Odorheiu Secuiesc, în ziua lucrătoare care precedă respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 8. În cazul în care Cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor restante și apoi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor.

Art. 9. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzut în prezentul contract o constituie documentele de plată.

Art. 10. Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

- a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;
- b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în proprietatea statului și în administrarea UAT Odorheiu Secuiesc;
- c) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.



IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat se transferă de la Vânzător la Cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de UAT Odorheiu Secuiesc în acest sens.

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

Art. 12. De la data prezentului contract de vânzare-cumpărare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data prezentului contract.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului

Art. 13. Cumpărătorul declară că la data încheierii contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat la cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de Carte Funciară nr. eliberat de O.C.P.I. – Harghita și înțelege să cumpere de la Vânzător imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 14. Cumpărătorul este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor din prezentul contract.

Art. 15. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, Cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de UAT Odorheiu Secuiesc, prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, Cumpărătorul se obligă să noteze în Cartea Funciară data la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1.

(3) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare pot fi solicitată doar după maximum 36 luni de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a prețului.

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

Art. 18. De la data contractului de vânzare-cumpărare, Cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, pe cheltuiala Cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea Vânzătorului locuinței.

Art. 19. De la data contractului de vânzare-cumpărare, Cumpărătorul datorează impozit aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 20. Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art. 21. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului.



2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului

Art. 22. Vânzătorul se obligă la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în Cartea Funciară, pe cheluiala proprie, în condițiile art. 902 din Cod Civil.

Art. 23. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea Vânzătorului, în Cartea Funciară, pe cheluiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1., pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 24. Vânzătorul garantează Cumpărătorul contra evicțiunii, conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, că imobilul nu este grevat de sarcini și că nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 25. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr., din data de, certificat întocmit de auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția Cumpărătorului, astăzi, data încheierii contractului.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 26. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care se constată neîndeplinirea de către Cumpărător la data încheierii contractului a condițiilor stabilite la art. 10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 27. Prezentul contract se desființează de plin drept, Cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care Cumpărătorul, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.

Art. 28. În cazul desființării contractului, în condițiile art. 27 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a Vânzătorului iar Cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, alin. (3) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

VII. NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRȚI

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

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

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



IX. LITIGII

Art. 31. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente, după caz.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.32. Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art.33. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic legal.

Art. 34. Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm încheierea lui.

Prezentul contract a fost redactat de părți azi, în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător și un exemplar pentru Cartea Funciară.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR



CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ

Domnule Primar,

Subsemnatul(ă) _____

domiciliat(ă) în _____ Str. _____

Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____, valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea

locuinței pentru tineri construită prin Agenția Națională pentru Locuințe situată în localitatea

_____, Str. _____, Nr. _____,

Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, compusă din _____ camere.

Integral, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

În rate, pe o perioadă de _____ (15/20/25) de ani cu avans de 15% din valoarea de vânzare.

Telefon de contact: _____

Data __/__/__

Semnătura _____



Domnului Primar

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚEI PENTRU TINERI CONSTRUITĂ PRIN
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE SITUATĂ ÎN LOCALITATEA
STR. _____,

NR. _____, BL. _____, SC. _____, AP. _____,

1. Cerere tip de cumpărare a locuinței după modelul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul Regulament
2. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.
3. Copie xerox după actul de naștere, certificat de căsătorie și actul de identitate – pentru soț, soție și membrii majori ai familiei.
4. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox și original.
5. Chitanță de achitare a chiriei la zi-copie xerox.
6. Declarație autenticată la un notar public din care să rezulte că titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv case de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață minimală/persoană, prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
7. Declarație autenticată la un notar public din care să rezulte că 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.
8. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat în ultimele 12 luni 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.
9. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice.
10. Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.
11. Adeverință de la Administratorul imobilului, din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi-în original.

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

