

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
ORAȘ OCNA MUREȘ
DIRECȚIA JURIDICĂ
NR.5457/03.04.2024

ANUNT

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, actualizată, Primăria orașului Ocna Mureș organizează în perioada **03.04.2024 – 17.05.2024** consultarea opiniei publice cu privire la următorul proiect de act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.71/02.04.2024 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L) situate în orașul Ocna Mureș

Proiectul de hotărâre poate fi studiat la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, în sala de ședințe a Consiliului local al orașului Ocna Mureș, precum și pe site-ul instituției: www.primariaocnamures.ro, rubrica "Dezbateri publice".

Cei interesați își pot depune în scris propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice sau cu privire la organizarea dezbaterii publice la biroul Registratură - camera 1 sau prin e-mail la adresa contact@primariaocnamures.ro, până la data de **16.04.2024**.

În data de **17.04.2024**, începând cu ora 10:00 va avea loc dezbaterea publică a proiectului de act normativ în sala de ședințe a Consiliului local al orașului Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 27, definitivându-se versiunea finală a actului normativ ce va fi supus aprobării Consiliului local al orașului Ocna Mureș în proxima ședință de la data încheierii prezentei proceduri.

Se asigură accesul public pe site-ul și la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, la următoarele documente: minuta dezbaterii publice, recomandările scrise colectate, versiunile îmbunătățite ale proiectului de act normativ, în diverse etape ale elaborării, rapoartele de avizare, precum și versiunea finală adoptată a actului normativ și raportul de specialitate al compartimentului de resort.

Sunt invitați să participe toți cei interesați: cetățeni, persoane fizice și juridice, organizații ale societății civile, organizații non-guvernamentale, reprezentanți ai instituțiilor publice interesate.

PRIMAR,
SILVIU VINȚELER



PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L) situate în orașul Ocna Mureș

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA MUREȘ, întrunit în ședință _____ publică, la data de _____, ca urmare a emiterii dispoziției de convocare nr. _____ / _____, de către primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Având în vedere:

- referatul de aprobare comun nr.3552/04.03.2024 Serviciului ITL și al Arhitectului-șef din care rezultă că, în vederea punerii în aplicare a legislației pentru vânzarea locuințelor construite în regim ANL și aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea consiliilor locale, se impune adoptarea unui regulament propriu prin care să se reglementeze aspectele privind derularea procedurilor de vânzare, conform anexei;
- raportul de specialitate comun _____ nr. _____ / _____ al _____;
- avizele _____ ale comisiilor de specialitate nr.1 și nr.2 ale Consiliului local al orașului Ocna Mureș;
- dispozițiile legale cuprinse în:
 - Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.114/1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, aprobate prin H.G. nr.1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, actualizată;
 - O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG 1058/2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, actualizată;
 - OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
 - Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 136, art. 139, alin. (3), lit. g) art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L) situate în orașul Ocna Mureș conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Hotărârea poate fi atacată în condițiile stabilite de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Se comunică la:

- Instituția Prefectului - județul Alba;
- Primarul orașului Ocna Mureș;
- Arhitectul-șef al orașului Ocna Mureș;
- Serviciul ITL, inclusiv pentru punerea la dispoziția comisiei speciale de analiză care urmează a fi constituită;

Ocna Mureș, 02.04.2024

INIȚIATOR,
PRIMARUL ORAȘULUI OCNA MUREȘ,
SILVIU VINȚELER
[REDACTED]

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
SIMION NICUȘOR PANDOR
[REDACTED]

Prezentul proiect de hotărâre:

- a fost inițiat în conformitate cu prevederile **art. 136** coroborat cu **art. 139 alin. 3 lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**;
- a fost avizat _____ în conformitate cu prevederile **art. 243 alin. 1 lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**;
- a fost transmis în vederea întocmirii raportului de specialitate, în conformitate cu prevederile **art. 136 alin. 3 lit. a și art. 136 alin. 4-5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ** Compartimentului _____
- a fost transmis în vederea avizării, în conformitate cu prevederile **art. 125 alin. 1 lit. a și lit. b, art. 136 alin. 3 lit. b și art. 136 alin. 4-6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, către următoarea comisia de specialitate _____
- alte avize necesare _____

Tehnored:SNP; ex: 3. anexe: 1; Consilieri in functie: 17; prezenti: ; voturi „pentru”(%) : ; voturi „contra”: ; abțineri:

REGULAMENT

privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L) situate în orașul Ocna Mureș

CAPITOLUL I: DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Ocna Mureș.

Art.2. Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale, astfel :

- Legea nr.114/1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, actualizată;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1058/2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, actualizată;
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,actualizat;

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

- **Locuințe construite prin A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- **Solicitant** – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- **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.(1²) 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.(1¹) din Legea nr.152/1998).

- **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)**- se comunică de către A.N.L. prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.
- **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)** - Suprafața construită desfășurată (mp) a locuinței, inclusive cotele indivize aferente fiecărei locuințe se determină de către UAT, în baza măsurătorilor cadastrale (art. II, pct. 4 din Anexa 23 la Normele metodologice)
- **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)

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

- **Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr)**—Suma calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către A.N.L.
- **Valoarea de investiție locuință diminuată (Vild)** -valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr).

$$Vild = Vil - Vilr$$

- **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).

$$Ri = IPC \text{ total} - 100$$

- **Valoarea de investiție a locuinței actualizată cu rata inflației Ri (V1)**

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

- **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.d¹ din Legea nr.152/1998.

- **Valoarea de investiție a locuinței ponderată cu coeficientul Cp (V2)**

$$V2 = V1 \times Cp$$

- **Comision (C)** – Venit la bugetul local al Orașului Ocna 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

$$C = 1 \% \times V2$$

- **Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)** – se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1 % (C)

$$Vvl = V2 + C$$

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

Art.4. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6. Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile 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 Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ocna Mureș.

Art.7. Locuințele situate în orașul Ocna 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. 19², 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. 1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3) din Legea nr. 152/1998, situate în orașul Ocna 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 privind locuințele, 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.c¹) din Legea nr.152/1998)
- 2) Gestionarea și evaluarea dosarelor depuse de solicitanți în vederea cumpărării locuințelor, inclusiv înaintarea propunerilor de vânzare se face de către o comisie specială numită prin dispoziție a primarului.

Art.10. Prețul locuinței

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

- 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) din Legea nr. 152/1998);

- în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare (art. 10, alin. (2), lit. 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.(2¹) 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. 19², 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. (2²), lit. c) din Legea 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, calculate 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. 19², 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 3luni, în următoarele condiții (art.10,alin.(2²), 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 3ori 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.19², alin.(14¹) 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, inclusive dobânda până la data achitării integrale (art. 10, alin. (2²), lit. g) din Legea nr. 152/1998).

10.10.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 închirierea 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:

Valoarea de investiție a locuinței(Vil)=(Vii/Scdi)xScdI , unde:

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;

ScdI - Suprafața construită desfășurată a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul 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.:

$$Vild=Vil-Vilr$$

Actualizare cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată:

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

V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

$$V2=V1 \times Cp$$

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.

Valoarea finală de vânzare a locuinței:

$$Vvl=V2+C$$

C-comision de 1% din valoarea de vânzarea locuinței.

11.2 Pentru stabilire a valorii finale de vânzarea 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-cumpărarea locuinței se va întocmi după stabilirea prețului vânzării.

- ✓ Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului se constituie în **Anexa nr.1** la Regulament.
- ✓ Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata în rate a prețului se constituie în **Anexa nr.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 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, se adaugă quantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10, alin. (2¹) din Legea nr.152/1998 (dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale), valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.12. Conform art. 10, alin. (2⁴) și (2⁵) 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 proprietate asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.13. Valoarea centralelor termice se cuprinde în prețul locuinței.

Art.14.În contractele de vânzare-cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din Regulament.

Art.15. 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.

În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate,dreptul de proprietate asupra locuinței se transfer 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.16.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.17.Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin.(3) și ale art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului (art.11 din Legea nr.152/1998).

Art.18.Dreptul de proprietate dobândit in baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar in condițiile legii și in conformitate cu prevederile prezentului Regulament, se înscrie sau se notează, după caz,in 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. 16 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, in condițiile legii.

Art.19.Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat în formă autentică și se semnează de Primarul Orașului Ocna Mureș, in baza hotărârii Consiliului Local al Orașului Ocna Mureș prin care se aprobă vânzarea și prețul imobilului.

Art.20.Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează lunar in contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art.21.Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Orașului Ocna Mureș.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.22.În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

Art.23.Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative, potrivit anexei nr.5 la regulamentul, se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Orașului Ocna Mureș. De asemenea, orice solicitare, comunicare, notificare, informare in 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 Primăriei Orașului Ocna Mureș. Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute in Anexa nr.3 și nr.4 la Regulament.

Art.24.Anexele nr.1-5 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Art.25.Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

Primar,
Silviu Vințeler

Arhitect Șef,
Sorina Geta Biris

Șef Serviciu Impozite și Taxe Locale,
Szilagyi Ildiko

**ANEXA nr.1 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE
ALOCUIŢELOR CONSTRUITE PRIN AGENŢIA NAŢIONALĂ
PENTRU LOCUINŢE(A.N.L.), SITUATE ÎN ORAŞUL OCNA MUREŞ**

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

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. ___/___ a Consiliului Local al Oraşului Ocna Mureş, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE:

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Oraşului Ocna Mureş, în calitate de administrator, cu sediul în oraşul Ocna Mureş, str.Nicolae Iorga, nr.27, judeţul Alba, CUI 4563228, prin Primar Silviu Vinţeler în calitate de vânzător

şi

_____ căsătorit cu _____ identificat prin
CNP _____, CI seria ___ nr. _____ eliberat
de _____ la data de _____, cu domiciliul în oraşul Ocna Mureş,
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 oraşul Ocna Mureş, str. _____ nr. _____, bl. _____ ap. _____ judeţul Alba, compusă din _____ camere şi dependinţe, cu o suprafaţă construită totală de _____ mp, din care apartament suprafaţa utilă _____ mp, boxa suprafaţa utilă _____ mp, plus cota de _____ din spaţiile individuale comune apartament şi cota de _____ din spaţiile individuale comune boxă.

Art. 2 Se atribuie cumpărătorului în proprietate/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 Locuința A.N.L. ce se vinde se află în Ocna Mureș, are număr cadastral _____ și este înscrisă în C.F. nr. _____ Oraș Ocna 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 Orașului Ocna 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 prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ocna Mureș.
nr. _____ din data de _____.

Art. 6 Cumpărătorul declară că a achitat integral prețul de vânzare al locuinței A.N.L. în sumă de _____ lei până la data semnării prezentului contract, în numerar la Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Ocna Mureș, conform chitanței nr. _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Aiud, conform dovadă plată nr. _____ / _____.

sau

Cumpărătorul a achitat suma de _____ lei, reprezentând avans conform _____, și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de _____ în baza contractului de credit _____, prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Aiud 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 e a 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 Orașului Ocna Mureș, Serviciul Impozite și Taxe Locale .

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 Aiud.

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 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 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 (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 pct.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 Orașului Ocna Mureș.

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art. 14 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 Orașului Ocna 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.15 (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. 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 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. 18 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. 19 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 20 Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

Art. 21 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. 22 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. 23 Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la Primăria orașului Ocna Mureș în 4 exemplare, având aceeași forță probantă, din care 1 exemplar pentru Cartea funciară, 1 exemplar pentru notarul public, 1 exemplar pentru vânzător și 1 exemplar pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI OCNA MUREȘ
Prin
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

ANEXA nr. 2 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE

**A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINȚE(A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL OCNA 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 Orașului Ocna Mureș, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Ocna Mureș, în calitate de administrator, cu sediul în orașul Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr.27, județul Alba, CUI 4563228, prin Primar Silviu Vințeler în calitate de vânzător

Și

_____ căsătorit cu _____, identificat prin CNP _____, CI seria ____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____ cu domiciliul în orașul Ocna Mureș, 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 orașul Ocna Mureș, str. _____ nr. ____, bl. ____ ap. ____ județul Alba, compusă din ____ camera și dependințe cu o suprafață construită totală de ____ mp, din care apartament suprafața utilă ____ mp, boxa suprafața utilă ____ mp, plus cota de ____ din spațiile individuale comune apartament și cota de ____ din spațiile individuale comune boxă.

Art. 2 Se atribuie cumpărătorului în proprietate/folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de ____ mp, respectiv cota indiviză de ____ din teren conform art. 10 din Legea nr. 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 Ocna Mureș, are număr cadastral _____ și este înscrisă în C.F. nr. _____ a Orașului Ocna 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 Orașului Ocna 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 prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ocna Mureș nr. ____ din data de _____.

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 Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Ocna Mureș, conform chitanței nr. _____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Aiud, conform dovadă plată 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 Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Ocna Mureș sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Aiud.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusive 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 urată 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.

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 a Orașului Ocna Mureș, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art. 10 alin. (22), 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. 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 Orașului Ocna Mureș, Serviciul Impoziteși Taxe Locale .

Art. 11 Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constitui 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 Aiud.

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 special sau procedură de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățune, 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 nici unui 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 Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art. 14 Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. _____ Oraș Ocna Mureș a imobilului situate în _____, compus din _____ camera 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 comuna ferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

Art.15.(1)Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și omision 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 fiscal 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. OBLIGAȚIILE COMUNE

Art.16 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și înscris să transmit 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 se vor datora majorări de întârziere.

(2) 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.

Art. 19 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specific 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 consider 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 dispozițiilor art. 8, alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind nființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

Art. 24 În cazul neachitării a 3(trei) rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consider 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. FORȚA 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 la Primăria orașului Ocna Mureș în 4exemplare având aceeași forță probantă,din care 1 exemplar pentru Cartea funciară, 1 exemplar pentru notarul public, 1 exemplar pentru vânzător și 1 exemplar pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI OCNA MUREȘ

Prin
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

ANEXA NR.3 Ia REGULAMENTUL DE VÂNZARE
A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL OCNA MUREȘ

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

Subsemnatul (a) _____domiciliat(ă) în orașul Ocna Mureș, str. _____, nr. ____, 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 orașul Ocna Mureș, str. _____, nr. _____, bloc ____ 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 Orașului Ocna 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 orașului Ocna Mureș

**ANEXA NR.4 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE
A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL OCNA MUREȘ**

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

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(ă) în orașul Ocna Mureș, str. _____, nr. ____, bloc _____, ap. ____ în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. _____ din _____, valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărare locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în orașul Ocna Mureș, str. _____, nr. _____, 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 Orașului Ocna 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 orașului Ocna Mureș