

HOTĂRÂREA NR. 41

din data de 27.02.2020

privind aprobarea Regulamentului de vanzare al locuintelor de tip A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2020;

Luand în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind aprobarea Regulamentului de vanzare al locuintelor de tip ANL, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniu și GIS nr. 3626/14.02.2020 și avizul *Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, avizul *Comisiei de specialitate nr.2- administratie publica locala, servicii publice, regii, piete, comert, agricultura, asocieri, relatii cu publicul, juridic, ordine publica si aparare*, precum si avizul *Comisiei de specialitate nr.1- buget-finante, prognoze economice, investitii*, a Consiliului Local al Municipiului Turda;

În baza prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale 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, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, precum si ale Ordinului nr.2097/2019 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2019, în vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;

Ținând seama de dispozițiile art.10 alin.(1) si alin.(1¹) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, precum si ale art.129 alin.1, alin.2 lit.d), alin.7 lit.q), art.136 al.(1), art.139 alin.1, art. 196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba Regulamentul de vanzare al locuintelor de tip A.N.L. din Municipiul Turda, conform *Anexei nr.1*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Se aproba lista actelor necesare achizitionarii locuintelor A.N.L., conform *Anexei nr.2*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba modelul-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata integrala a pretului, conform *Anexei nr.3* , care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4. Se aproba modelul-cadru al contractului de vanzare-cumparare cu plata in rate a pretului, conform *Anexei nr.4*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

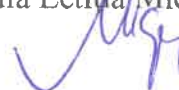
Art. 5. Prezenta hotarare se comunica prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, in termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Directiei Economice, Directiei Tehnice, Directiei Impozite si Taxe Locale, Serviciului Administratie Publica Locala, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru, Serviciului Evidența Patrimoniu și GIS, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Anca Doru Paul Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Paula Letitia Mic



VOTURI: pentru 20
 împotrivă -
 abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

Serviciul Evidenta Patrimoniu si GIS

Nr. 3626/14.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare îl constituie aprobarea Regulamentului de vanzare al locuintelor de tip ANL din Municipiul Turda.

În evidentele municipiului Turda se regasesc un numar de 40 de locuinte construite din fondurile Agentiei Nationale pentru Locuinte, situate în str.Tineretului nr.26 A, locuinte care în prezent fac obiectul unor contracte de inchiriere.Conform prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998 republicată, cu privire la vânzarea locuințelor de tip A.N.L. titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achiziționării acestor locuințe, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă.

Ținând cont de solicitările formulate în cursul lunii ianuarie 2020 de către chiriași, privind cumpararea imobilelor cu destinație de locuință A.N.L. situate în Municipiul Turda, aflate în proprietate privată a statului, conform HG nr.587/2009, și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Turda, se impune stabilirea cadrului juridic de vânzare, conform Anexelor nr.1-4 la prezenta hotarare.

Cadrul legal general privind vânzarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii- inclusiv condițiile necesar a fi îndeplinite de către solicitanți și modul de stabilire și calcul al pretului de vanzare al locuintelor- în baza caruia a fost întocmit Regulamentul de vanzare al locuintelor de tip ANL, precum și Anexele nr.2-4 la prezentul proiect de hotarare-, este reprezentat de dispozițiile următoarelor acte normative:

- 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;

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

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

- Ordinul nr.2097 /2019 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2019, în vederea vanzarii locuintelor pentru tineri.

Potrivit dispozițiilor art.10 alin.(1) și alin.(1[^]1) din Legea nr.152/1998, precum și ale art.19[^]1 și 19[^]2 din H.G. nr. 962/2001, locuințele pentru tineri, destinate închirierii, fac obiectul proprietății private a statului și se administrează de către consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, și se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere.

In vederea stabilirii procedurii de vanzare a locuintelor de tip ANL din Municipiul Turda, a actelor necesare pentru achizitionare, precum si a modelului-cadru al contractelor de vanzare-cumparare cu plata integrala, respectiv cu plata in rate, au fost intocmite anexele nr.1-4 la prezentul proiect.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

SEF SERVICIU,
BIANCA RALUCA VASCAN



VIZA S.A.P.L.



Intocmit:Bianca Vascan/1ex.



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea Regulamentului de vanzare al locuintelor de tip ANL din Municipiul Turda.

In evidentele municipiului Turda se regasesc un numar de 40 de locuinte construite din fondurile Agentiei Nationale pentru Locuinte, situate in str.Tineretului nr.26 A, locuinte care in prezent fac obiectul unor contracte de inchiriere. Conform prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998 republicată, cu privire la vânzarea locuințelor de tip A.N.L. titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achiziționării acestor locuințe, dupa expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă.

Ținând cont de solicitările formulate in cursul lunii ianuarie 2020 de catre chiriași, privind cumpararea imobilelor cu destinație de locuință A.N.L. situate în Municipiul Turda, aflate în proprietate privată a statului, conform HG nr.587/2009, și in administrarea Consiliului Local al Municipiului Turda, se impune stabilirea cadrului juridic de vânzare, conform Anexelor nr.1-4 la prezenta hotarare.

Potrivit dispozitiilor art.10 alin.(1) si alin.(1[^]1) din Legea nr.152/1998, precum si ale art.19[^]1 si 19[^]2 din H.G. nr. 962/2001, locuințele pentru tineri, destinate închirierii, fac obiectul proprietății private a statului și se administrează de catre consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, si se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere.

In vederea stabilirii procedurii de vanzare a locuintelor de tip ANL din Municipiul Turda, a actelor necesare pentru achizitionare, precum si a modelului cadru al contractelor de vanzare-cumparare cu plata integrala, respectiv cu plata in rate, au fost intocmite anexele nr.1-4 la prezentul proiect.

In considerarea aspectelor invederate, supun spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste cerintele legale.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2
NR. 112 DIN 20.02.2020

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

proiectarea Regulamentului de zonare
al teritoriului de tip ANL

Având în vedere:

- referat proiectare
- raport de specialitate
- regulament
- proiect

În temeiul prevederilor:

L152/1998, OUG 99/2006
HG 962/2001, L227/2007
Ordonanța 2097/2019

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate

Președintele comisiei



Secretarul comisiei



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1
NR. 112 DIN 20.02.2020

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

*notarea, depunerea și
verificarea actelor de tip A.N.L.*

Având în vedere:

- *referat de notare*
- *raport de specialitate*
- *regulament*
- *contract*

În temeiul prevederilor:

*L 152/1998, OUG 99/2006
HG 962/2001, L 227/2007
Ordnul 2097/2013*

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate

anfeopă

Președintele comisiei



Secretarul comisiei



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 112 DIN 20.02.2020

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

*proiectarea Regulament. de organizare
al traseului de top ANL*

Având în vedere:

- *refuzat proiectare*
- *raport de specialitate*
- *regulament*
- *intrebat*

În temeiul prevederilor:

*L 152/1998, OUG 99/2006
HG 962/2001, L 227/2007
Ordinul 2097/2019*

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate

aprobare

Președintele comisiei



Secretarul comisiei

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL DIN MUNICIPIUL TURDA

CAPITOLUL I: SCOP SI DEFINIȚII

Art.1. Termeni și expresii

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

Amortizare (A) - Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor Nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării.

Coefficient de ponderare (q) - Valoarea de vânzare a locuinței (VVL) se ponderează, conform art.10 al.2 lit.d)¹ din Legea nr.152/1998, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare. Coeficientul aplicabil în cazul Municipiului Turda este cel aferent rangului II.3 - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, având între 50.001-100.000 de locuitori, respectiv coeficientul de 0,94.

Comision (C) - Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Municipiului Turda.

Cote indivize - Raportul dintre suprafața unui apartament și totalul suprafețelor apartamentelor din clădirea respectivă. Astfel cota indiviză/cota parte din proprietatea comună este reprezentată de cota de proprietate din proprietatea comună ce revine fiecărei proprietăți în parte.

Data punerii în funcțiune - Data încheierii Protocolului de Predare Primire între UAT Municipiul Turda, în care sunt amplasate imobilele ANL, și Agenția Națională pentru Locuințe.

Locuințe A.N.L. - Locuințe pentru tineri, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Preț de vânzare al locuinței (PVL) - Valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.

Solicitant - Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere pentru locuința ANL, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor A.N.L. - Suprafață - amprenta la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.

Valoare de inventar (VINV) - Valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe. În situația în care valoarea de vânzare a locuinței, stabilită conform prevederilor art.10 al.(2) lit. d¹) din Legea nr.152/1998, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din lege.

Valoarea de vânzare a locuinței (VVL) - Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuințelor reprezintă *valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea* calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu completările ulterioare, *de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea de înlocuire (Vi/Mp) - Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea 1, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial

al României, Partea 1, a următorului ordin. Conform Ordinului nr. 2097/2019, valoare de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2019 este de 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A.

Venit mediu net pe membru de familie - Venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie, raportat la numărul acestora.

Suprafața construită - Suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor, la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței.

Suprafața utila - Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baile, dusul, bucatariile, spatiile de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei.

Art.2. Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului Regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL din Municipiul Turda.

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

1. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. 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;
3. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
4. Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare,
5. Ordinul nr.2097 /2019 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2019, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. 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.

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

3.3. (1) 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.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. 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.

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

(4) Cererile prevăzute la pct.3.3 alin.2 din prezentul Regulament se soluționează de către Consiliul Local al Municipiului Turda în termen de 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, se datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității locale, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

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

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

a) *titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;*

b) *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

c) *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;*

d) *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, prin raportare la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.*

3.5. Prețul locuinței se poate achita astfel:

a) *achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;*

b) *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;*

c) *cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare. 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.*

3.6. Pentru achiziționarea locuințelor :

(1) Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

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

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

(3) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin. (8), se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

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

3.8. 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 Consiliul Local al Municipiului Turda 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 lunare fiind recalculată corespunzător;

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

d) 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.

3.9. În situația în care Consiliul Local al Municipiului Turda dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Direcția Economică din cadrul Primăriei Mun. Turda are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior datei în care rata lunară este scadentă, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plată în rate.

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

3.11. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula, cu respectarea modelelor de calcul din Anexa nr. 21 la H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, prin:

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

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

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

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

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

3.14. (1) Valoarea de vânzare a locuinței, precum și prețul final de vânzare al locuinței, se vor calcula de către o comisie constituită în acest sens prin dispoziție a primarului Municipiului Turda. Comisia menționată, formată din personal din cadrul tuturor serviciilor de specialitate implicate în derularea procedurii de vânzare a locuințelor de tip ANL (respectiv Direcția economică, Direcția tehnică, Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciul Evidență Patrimoniu și GIS, Serviciul Administrație Publică Locală), va verifica îndeplinirea tuturor condițiilor de vânzare

a locuințelor ANL și va stabili prețul de vânzare al locuințelor. Ulterior, proiectele de hotărâre întocmite în vederea vânzării locuințelor ANL vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuințelor reprezintă *valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(3) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în forma autentică. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, este de 1.916,42 lei inclusiv TVA.

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

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

$$VVL1 = (Vi/MP * SCE - A) * q$$

unde: Vi/mp - Valoarea de înlocuire per metru patrat ; A - amortizarea ; SCE - suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize ; q - coeficient de ponderare .

3.15. În cazul în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (V VL1) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (Vvl2)

3.16. 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 cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

3.17. Prețul final de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formulă:

$PVL = VVL + C$ (unde C = comisionul de 1%)

$C = VVL * 1\%$

3.18. Valoarea de vanzare a locuintei se actualizeaza la data vanzarii acesteia de catre Consiliul Local al Municipiului Turda, tinand cont:

-de amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare;

-de Valoarea de inlocuire pe metru patrat stabilita prin noi Ordine;

-sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatea publica pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare si virata catre A.N.L.

-in situatia in care valoarea stabilita este mai mica decat valoarea de inventar, atunci valoarea de vanzare a locuintelor este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale, si virata catre A.N.L.

- in cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor. Centralele termice ramân in administrarea consiliilor locale sau a autoritatilor administratiei publice centrale din domeniul invatamântului, respectiv din domeniul sanatătii, sau a unor unitati aflate in subordinea ori sub coordonarea acestor autoritati pâna la vanzarea a jumătate plus unu din numărul locuintelor pe care le deserveșc;

3.19. In cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor. Centralele termice ramân in administrarea consiliilor locale pâna la vanzarea a jumătate plus unu din numărul locuintelor pe care le deserveșc.

3.20. In cazul vânzării locuintelor ANL cu plata in numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege.

3.21. In cazul vânzării locuintelor ANL cu plata in rate, dreptul de proprietate asupra locuintei, se transfera de la vânzător la cumpărător, dupa achitarea integrala a pretului contractului, cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege. Pâna la achitarea valorii de vanzare, locuintele ramân in administrarea Consiliului Local al Municipiului Turda, pâna la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.22. De la data semnării contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale si pâna la achitarea integrala a valorii de vanzare, cheltuielile pentru intretinere, reparatii curente, precum si reparatiile

capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. 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, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

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

3.24. 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 a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.25. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin (2) lit „f” din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

3.26. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

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

Art.4. Alte clauze contractuale obligatorii

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

4.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

4.3. 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.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 5. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul în contul Municipiului Turda indicat în contractul de vânzare-cumparare, iar acestea vor fi virate ulterior în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor în contul Municipiului Turda deschis la Trezorerie în acest sens, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

5.4. După reținerea comisionului , sumele obținute se virează de către Municipiul Turda în termen de maximum 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu, către A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Penalitățile de întârziere datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

5.5. Sumele obtinute din vanzarea locuintelor, inclusiv ratele lunare, incasate de Municipiul Turda, se vireaza- dupa retinerea sumelor reprezentand comisionul de 1% in contul Municipiului Turda, deschis pe seama Consiliului Local- in contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului, pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Sumele prevazute la art.2 alin.7 din Legea nr.152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate constructiei de locuinte.

5.6. Sumele obtinute din penalitatile de intraziere pentru neindeplinirea obligatiilor de plata la scadenta (art.3 pct.3.7 din prezentul Regulament) si cele prevazute la art.3 pct.3.3 alin.4 din prezentul Regulament, se vireaza de catre Municipiul Turda in contul A.N.L. deschis in acest sens la unitatile Trezoreriei Statului.

5.7. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, Consiliul Local al Municipiului Turda fiind obligat să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferente dintre A.N.L. si Consiliul Local Turda se clarifica si se rezolva prin interventia Ministerului Finantelor Publice, la solicitarea A.N.L., cu cel putin 10 zile lucratoare inainte de data incheierii anului financiar-bancar.

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

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

6.1. Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" , Serviciul Administratie Publica Locala din cadrul Primăriei Municipiului Turda, la solicitarea Direcției Economice, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită, potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziții finale

7.1. Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda , în colaborare cu Serviciul Evidența Patrimoniu și GIS, 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. și sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7.2. Comisia de vânzare a locuințelor ANL, numita prin dispoziție a Primarului, va întocmi un proces verbal cu ocazia analizării fiecărei solicitări de cumpărare, care să conțină mențiuni clare privind îndeplinirea condițiilor de vânzare a locuinței precum și modul de stabilire și de calcul al prețului de vânzare al locuinței. Procesul- verbal va sta la baza întocmirii proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, care va fi supus dezbaterii Consiliului local al Municipiului Turda.

7.3. În baza hotărârilor Consiliului Local Turda de aprobare a vânzării locuințelor A.N.L., Serviciul Evidența Patrimoniu și GIS întocmește contractele de vânzare-cumpărare conform modelelor din cadrul prevăzute în Anexele nr.3 și 4.

7.4. Un exemplar al Contractelor de vânzare cu plată în rate va fi comunicat Direcției Economice, în vederea încasării ratelor și virării sumelor cuvenite ANL.

7.5. Un exemplar al contractelor de vânzare cumpărare cu plată integrală va fi comunicat, ulterior autentificării la notar, Direcției Economice precum și Serviciului Impozite și Taxe Locale , în vederea operării acestora în evidențele specifice.

7.6. Serviciul Administratie Publica Locala din cadrul Primăriei urmărește, după caz, încheierea Contractelor de Vânzare - Cumpărare având ca obiect locuințe ANL la notarul public , și comunica

un exemplar al contractelor de vânzare-cumpărare autentificate Serviciului Evidenta Patrimoniu si GIS.

7.7. Serviciul Administratie Publica Locala, prin compartimentul de specialitate, va initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., dupa vanzarea unui numar de 3 unitati locative din imobil.

7.8. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

7.9. Constatarea abaterilor prevăzute la alineatul precedent, respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefectilor.

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

7.11. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura pe adresa Primaria Municipiului Turda, str.P-ta 1 Decembrie 1918 nr.28, Turda, jud.Cluj. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

7.13. Prezentul regulament se completează cu următoarele anexe, care fac parte integrantă din acesta: *Anexa nr.2* – Lista cu acte necesare achiziționării locuințelor A.N.L.; *Anexa nr.3.-* Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar); *Anexa nr. 4* - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

7.14. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primaria municipiului Turda, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR A.N.L

1. Cerere privind cumpararea locuintei cu plata integrala/in rate, dupa caz.
2. Contractul de închiriere/ act adițional valabil- în copie;
3. Copie după cartea de identitate a titularului de contract, si membrii familiei acestuia;
4. Copie după certificatul de naștere pantru copii minori;
5. Certificat de căsătorie sau sentință de divort, după caz- în copie;
6. Declarație notarială pe proprie raspundere din care sa rezulte ca:
 - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin 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.
7. Adeverință privind venitul net realizat de membrii familiei pe ultimele 12 luni anterioare vanzarii. Notă: Persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;
8. Solicitantul sa nu figureze in evidentele institutiei cu datorii la plata chiriei aferente locuintei.

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE
(cu plata integrala)

Nr. _____ din _____

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1. Statul Roman, in calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, in calitate de administrator al imobilului in baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Turda, str.P-ta 1 Decembrie 1918 nr.28, jud.Cluj, CUI _____, cont _____ deschis la Trezoreria Turda, reprezentat legal prin Primar _____, in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte, si

_____, cu domiciliul in municipiul Turda, str. _____, nr _____, bloc _____ scara _____, etaj _____, ap. _____, judetul Cluj, identificat cu BI/CI seria _____, nr. _____, elierat la data de _____ de _____, avand CNP _____, in calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte,

In baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobata prin HCL nr. _____ din _____, au convenit la incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL- apartament nr. _____, situat in Turda, str. _____, nr _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, judetul Cluj, inscris in CF nr. _____ Turda, nr.cad. _____, compus din _____, cu suprafata construita efectiv, inclusiv partile comune indivize, in suprafata de _____, cu suprafata utila de _____ mp, si cota de _____, respectiv _____ mp din partile comune indivize.

Art.2.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de proprietate asupra cotei parti comune de _____ %, respectiv suprafata indiviza de _____ mp din partile comune indivize ale blocului.

Art.2.3. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de folosinta pe durata existentei constructiei (blocului) asupra cotei parti de teren de _____ mp aferenta locuintei ANL din terenul in suprafata de _____ mp, pe care este construit blocul de locuinte, inscris in CF nr. _____ Turda, nr.cad. _____.

Art.2.4. Locuinta ANL ce se vinde este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. _____ din _____.

Art.2.5. Contractul de inchiriere existent pentru locuinta, mentionat la art.2.4., inceteaza de drept la data incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

III.PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA

Art.3.1. Pretul de vanzare al locuintei ANL descrisa la CAP.II. este de _____ lei, la care nu se aplica TVA, pret calculat in baza Legii nr.152/998, a HG nr.962/2001 si a Ordinului nr. _____.

Art.3.2. Pretul de vanzare mentionat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. _____ si a fost obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

(1) Valoarea de vanzare a locuintei ANL, in quantum de _____ lei, calculata in baza valorii de inlocuire pe metru patrat/valorii de inventar a locuintei, dupa caz.

(2) Comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in quantum de _____ lei, care se cuvine autoritatii publice locale

Art.3.3. Pretul de vanzare al locuintei ANL, prevazut la art.3.1.din prezentul contract, se achita integral, astfel:

- la data incheierii contractului de vanzare-cumparare autentic, cand pretul locuintei se achita din surse proprii ale cumparatorului, sau (dupa caz)

- cu plata in termen de maxim 5 zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, cand pretul locuintei ANL se achita din credite contractate de cumparator de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului.

Art.3.4. Plata pretului de vanzare a locuintei se va efectua, in baza prezentului contract, astfel:

(1) Suma de _____ lei reprezentand valoarea de vanzare a locuintei se achita in numerar la casieria Primariei Municipiului Turda sau prin virament bancar in contul vanzatorului nr. _____ deschis la Trezoreria _____.

(2) Suma de _____ lei, reprezentand comisionul de 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, se achita in numerar la casieria Primariei Municipiului Turda sau prin virament bancar in contul nr. _____ deschis la Trezoreria _____.

Art.3.5. Dovada achitarii pretului de vanzare a locuintei ANL se face prin chitanta/ordinele de plata vizate de banca.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumparatorul detine posesia si folosinta locuintei ANL descrisa la CAP.II din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuintei ANL se transfera de la vanzator la cumparator la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare.

Art.4.3. Cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra imobilului.

Art.4.4. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra cumparatorului, cu obligatia acestuia de a declara proprietatea imobiliara in vederea stabilirii obligatiilor fiscale, in termen de 30 de zile de la data autentificarii prezentului contract.

Art.4.5. Locuinta ANL nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acesteia.

Art.4.6. Prin exceptie de la prevederile art. 4.5., locuinta poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuintei.

V.OBLIGATIILE CUMPARATORULUI SI ALE VANZATORULUI

A. Obligatiile cumparatorului

Art.5.1. La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie, in evidentele de publicitate imobiliara, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate al locuintei ANL, identificata la CAP.II si respectiv dreptul de folosinta asupra cotei parti de teren aferent locuintei conform CAP.II din contract.

Art.5.2. La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa inscrie in favoarea vanzatorului, in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare prin acte intre vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozitiilor legale.

Art.5.3. Cumparatorul declara ca la data incheierii si autentificarii contractului, indeplineste toate dispozitiile legale in vigoare , inclusiv conditiile stipulate la art.10 alin.1, alin.2 lit.b, c, c¹ si lit.g din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se obliga sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea contractului autentificat in evidentele de carte funciara.

Art.5.4. Cumparatorul se obliga sa achite toate obligatiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de inscrierea si radierea interdictiei de instrainare, sarcinilor si ipotecilor in cartea funciara, precum si orice alte costuri legate de incheierea, executarea, modificarea sau rezolutiunea contractului.

Art.5.5. Cumparatorul se obliga sa achite pretul de vanzare al locuintei la termenul si in conditiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

Art.5.6. Cumparatorul se obliga sa nu instraineze locuinta, prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acesteia.

Art.5.7. Cumparatorul declara ca este de acord sa faca parte si sa se inscrie in asociatia de proprietari ce urmeaza a se constitui pentru blocul de locuinte din care face parte imobilul cumparat.

Art.5.8. Cumparatorul se obliga sa obtina certificatul de performanta energetica pentru locuinta ce face obiectul prezentului contract.

Art.5.9. In cazul in care se constata nulitatea absoluta a prezentului contract, imobilul reintra in proprietatea privata a vanzatorului, iar cumparatorul se obliga sa suporte toate costurile legate de

radierea dreptului de proprietate al cumparatorului din cartea funciara si restabilirea situatiei anterioare de carte funciara in favoarea vanzatorului.

B.Obligatiile vanzatorului

Art.5.10. Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii conform art.1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garanteaza ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane si nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.11. Vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind notarea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum si sa se noteze interdictia de instrainare prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii. De asemenea, vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind inscrierea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului a dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren aferenta locuintei descrisa la CAP.II din contract, pe durata existentei cladirii.

VI.REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in cazul in care la incheierea lui au fost incalcate dispozitiile art.10 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere, cumparatorul fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, in situatia in care pretul prevazut la art.3.1.nu intra in contul vanzatorului la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare sau, dupa caz, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, prezenta clauza constituind pact comisoriu.

Art.6.3. Totodata, prezentul contract se rezolucioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, in situatia in care se constata ca, la momentul autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul nu indeplineste conditiile stabilite la art.10 alin.2 lit.b, c,c¹ si lit.g din Legea nr.152/1998, prezenta clauza constituind un pact comisoriu.

Art.6.4. Rezolutiunea de plin drept conduce la radierea de indata a dreptului de proprietate al cumparatorului asupra locuintei din cartea funicara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea vanzatorului, precum si la radierea oricaror sarcini inscise asupra imobilului.

VII.NOTIFICARI INTRE PARTI

Art.7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea, celeilalte, este valabil indeplinita daca este transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

Art.7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal pe aceasta confirmare. Daca notificarea se transmite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

VII.Forta majora

Art.8. Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii, cu obligatia notificarii scrise prealabile in termen de 3 zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora.

IX.LITIGII

Art.9. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigul va fi trasnmis spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat in 5 (cinci) exemplare originale, avand acceasi forta probanta, din care 3 (trei) exemplare originale se inmaneaza cumparatorului.

VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPULUI TURDA

Prin
PRIMAR,

DIRECTIA ECONOMICA

SERVICIUL EVIDENTA
PATRIMONIU SI GIS

Consilier juridic,

CFP

Intocmit:

CUMPARATOR

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE
(cu plata in rate)

Nr. _____ din _____

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1. Statul Roman, in calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, in calitate de administrator al imobilului in baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu sediul in Turda, str.P-ta 1 Decembrie 1918 nr.28, jud.Cluj, CUI _____, cont _____ deschis la Trezoreria Turda, reprezentat legal prin Primar _____, in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte, si

_____, cu domiciliul in municipiul Turda, str. _____, nr _____, bloc _____ scara _____, etaj _____, ap. _____, judetul Cluj, identificat cu BI/CI seria _____, nr. _____, elierat la data de _____ de _____, avand CNP _____, in calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte,

In baza Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din data de _____, aprobata prin HCL nr. _____ din _____, au convenit la incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuintei ANL- apartament nr. _____, situat in Turda, str. _____, nr _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, judetul Cluj, in scris in CF nr. _____ Turda, nr.cad. _____, compus din _____, cu suprafata construita efectiv inclusiv partile comune indivize in suprafata de _____, cu suprafata utila de _____ mp, si cota de _____, respectiv _____ mp din partile comune indivize.

Art.2.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de proprietate asupra cotei parti comune de _____ %, respectiv suprafata indiviza de _____ mp din partile comune indivize ale blocului.

Art.2.3. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei ANL, se transmite dreptul de folosinta pe durata existentei constructiei (blocului) asupra cotei parti de teren de _____ mp aferenta locuintei ANL din terenul in suprafata de _____ mp, pe care este construit blocul de locuinte, in scris in CF nr. _____ Turda, nr.cad. _____.

Art.2.4. Locuinta ANL ce se vinde este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. _____ din _____.

Art.2.5. Contractul de inchiriere existent pentru locuinta, mentionat la art.2.4., inceteaza de drept la data incheierii prezentului contract, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate.

III.PRETUL SI CONDITIILE DE PLATA

Art.3.1. Pretul de vanzare al locuintei ANL descrisa la CAP.II. este de _____ lei, la care nu se aplica TVA, pret calculat in baza Legii nr.152/998, a HG nr.962/2001 si a Ordinului nr. _____.

Art.3.2. Pretul de vanzare mentionat la art.3.1. a fost aprobat prin HCL nr. _____ si a fost obtinut prin insumarea urmatoarelor valori:

(1) Valoarea de vanzare a locuintei ANL, in cuantum de _____ lei, calculata in baza valorii de inlocuire pe metru patrat/valorii de inventar a locuintei, dupa caz.

(2) Comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, care se cuvine autoritatii publice locale.

Art.3.3. Pretul de vanzare al locuintei ANL, prevazut la art.3.1.din prezentul contract, se va achita astfel:

- avansul de minim 15% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, se va achita prin virament bancar la data autentificarii contractului, in contul autoritatii publice locale nr. _____ deschis la Trezoreria _____.

- comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei, in cuantum de _____ lei, se va achita prin virament bancar la data autentificarii contractului, in contul autoritatii publice locale nr. _____ deschis la Trezoreria _____.

- diferenta de pret, in cuantum de _____ lei, plus dobanda in suma de _____ lei, calculata conform art.3.4. din prezentul contract, respectiv suma totala de _____ lei, se va achita in rate lunare egale esalonate pe o perioada de _____ ani, conform graficului de plati ce constituie anexa nr.1 la prezentul contract si face parte integranta din acesta.

Art.3.4. Ratele lunare cuprind o dobânda care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.5. Ratele lunare se achita pana la data de 25 a fiecarei luni, pentru luna in curs, in numerar la casieria Primariei Municipiului Turda sau prin virament bancar in contul vanzatorului nr. _____ deschis la Trezoreria _____.

Art.3.6. Dovada achitarii avansului si a comisionului se face prin chitanta/ordinele de plata vizate de banca.

Art.3.7. (1) Cumparatorul se obliga sa achite pretul de vanzare al locuintei la termenul si in conditiile stabilite la CAP.III. din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere 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.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a pretului contractului.

Art.3.8. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Municipiului Turda în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plată în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plată 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.

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

(3) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.4.1. Cumpărătorul detine posesia și folosința locuinței ANL descrisă la CAP.II.din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a pretului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de vânzător, în acest sens.

Art.4.3. Locuința ANL rămâne în administrarea Consiliului Local al Municipiului Turda până la data achitării integrale a pretului de vânzare al locuinței, conform Cap.III din contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a pretului, în condițiile art.1684 din Codul Civil.

Art.4.4. De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

Art.4.5. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.6. Prin excepție de la prevederile art. 4.5., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

Art.4.7. Interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzută la art.4.5. din contract, operează după achitarea integrală a pretului de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumpărătorului.

V.OBLIGATIILE CUMPARATORULUI SI ALE VANZATORULUI

A. Obligatiile cumparatorului

Art. 5.1. La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul se obliga, in conditiile legii, sa noteze contractul de vanzare –cumparare incheiat in forma autentica in evidentele de publicitate imobiliara, respectiv cartea funciara a imobilului, pe cheltuiala proprie, iar dreptul de proprietate al locuintei ANL, identificata la CAP.II si respectiv dreptul de folosinta asupra cotei parti de teren aferent locuintei ANL , se vor inscrie conform CAP.IV. din prezentul contract.

Art.5.2. Cumparatorul se obliga , in conditiile legii, sa inscrie in favoarea vanzatorului, in cartea funciara, pe cheltuiala proprie, interdictia de instrainare prin acte intre vii, asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabularii definitive a imobilului, potrivit dispozitiilor legale.

Art.5.3. (1) In termen de 30 de zile de la data achitarii integrale a pretului locuintei ANL, cumparatorul se obliga sa indeplineasca formalitatile de intabulare definitiva a locuintei in cartea funciara , in baza adresei elierate de vanzator, prin care se adevreste plata integrala a pretului, precum si sa inscrie locuinta pe rolul sau fiscal.

(2)De asemenea, in termen de 30 de zile de la daa achitarii integrale a pretului locuintei, cumparatorul se obliga sa noteze in cartea funciara data de la care curge interdictia de instrainare prin acte intre vii asupra imobilului identificat la CAP.II, pentru o perioada de 5 ani.

Art.5.4. Cumparatorul se obliga sa achite toate obligatiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate in cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de inscrierea si radierea interdictiei de instrainare, sarcinilor si ipotecilor in cartea funciara, precum si orice alte costuri legate de incheierea, executarea, modificarea sau rezolutiunea contractului.

Art.5.5. Pana la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul va executa toate lucrarile de intretinere a locuintei, modificari constructive, lucrari de amenajare, imbunatatiri, pentru o mai buna folosinta a locuintei ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama si pe cheltuiala cumparatorului, fara drept de retentie asupra lucrarilor efectuate si fara nicio plata/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vanzatorului locuintei.

Art.5.6. De la data transferului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculat in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.5.7. Cumparatorul declara ca este de acord sa faca parte si sa se inscrie in asociatia de proprietari ce urmeaza a se constitui pentru blocul de locuinte din care face parte imobilul cumparat.

Art.5.8. Cumparatorul se obliga sa obtina certificatul de performanta energetica pentru locuinta ce face obiectul prezentului contract.

Art.5.9. 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 titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Art.5.10. 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, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

B.Obligatiile vanzatorului

Art.5.11. Vanzatorul garanteaza cumparatorul contra evictiunii conform art.1695 din Codul civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, respectiv garanteaza ca imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane si nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.12. Vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind notarea in evidentele de publicitate imobiliara a contractului de vanzare-cumparare, precum si notarea interdictiei de instrainare prin acte intre vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii locuintei.. De asemenea, vanzatorul isi da acordul ca in baza contractului de vanzare-cumparare, sa se indeplineasca toate formalitatile legale privind inscrierea in evidentele de publicitate imobiliara, in favoarea cumparatorului, a dreptului de proprietate dupa achitarea integrala a pretului, a dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren aferenta locuintei descrisa la CAP.II din contract, pe durata existentei cladirii, conform art.5.3.din contract si a interdictiei prevazuta la art.4.5 din prezentul contract.

VI.REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absoluta in cazul in care la incheierea lui au fost incalcate dispozitiile art.10 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se rezolueaza de plin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere, cumparatorul fiind de drept in intarziere si fara a mai fi necesara o alta formalitate prealabila, fara interventia instantei judecatoresti, fara posibilitatea acordarii unui termen de gratie, in situatia in care pretul prevazut la art.3.1.nu intra in contul vanzatorului la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare sau, dupa caz, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara, prezenta clauza constituind pact comisoriu.

Art.6.3. Dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, prevazuta la CAP.III din prezentul contract, in cazul neachitarii primei rate, contractul de vanzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta in termen de 30 de zile de la data primirii notificarii de evacuare, in conditiile legii.

Art.6.4. In cazul rezilierii de drept a contractului, in conditiile prezentului contract, titularul contractului este decazut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmand regimul prevazut la art.10 al.3 din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, iar cumparatorul renunta in mod expres la orice pretentii, de orice natura, fata de vanzator. Toate costurile pentru restabilirea situatiei anterioare de carte funciara revin in totalitate cumparatorului.

Art.6.5. In cazul rezilierii prezentului contract, imunitatirile aduse locuintei ANL de catre cumparator cu respectarea sau nerespectarea art.5.5.vor ramane castigate locuintei, fara vreo plata din partea administratorului sau vanzatorului locuintei si fara dreptul cumparatorului de a putea invoca un

drept de retenție în ceea ce privește locuința ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe risc și în interesul personal și exclusiv al cumparatorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vanzatorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Codul Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 7.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte, este valabilă îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

VII. Forța majoră

Art. 8. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu obligația notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 9. 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, litigul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare originale, având aceeași forță probantă, din care 3 (trei) exemplare originale se înmânează cumparatorului.

VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPULUI TURDA

Prin
PRIMAR,

DIRECTIA ECONOMICA

SERVICIUL EVIDENTA
PATRIMONIUL SI GIS

Consilier juridic,

CFP

Intocmit:

CUMPARATOR