

PROIECT
NR.41/18.02.2025

ROMÂNIA

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL



BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Giurgiu către titularii contractelor de închiriere

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.18742 / 18.02.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Fond locativ, înregistrat la nr. 19528/19,02.2025
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- prevederile Dispoziției Primarului Municipiului Giurgiu nr.1213/11.12.2024, privind constituirea Comisiei pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul A.N.L.;
- prevederile Hotărârii nr.326/28.11.2024, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin programul A.N.L.;
- procesul verbal nr.18474/17.02.2025 al Comisiei pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul A.N.L.;
- prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 19² din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art.1650 alin.1 din Legea 287/1998 Codul Civil;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit."c" și alin.(6), lit. "b" și art. 139, alin.(2) din Oronanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Giurgiu și prețurile acestora, către titularii contractelor de închiriere conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărare.

Art. 2. Vânzarea locuințelor identificate la art. 1 din prezenta hotărare, se va face cu plata integrală sau în rate a prețului final de vânzare, conform opțiunilor solicitanților.

Art. 3. Prețul de vânzare al locuințelor se va actualiza la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată.

Art. 4. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. 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.

Art. 5. (1) Transferul dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent fiecărei locuințe, pe durata existenței clădirii.

Art. 6. Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractelor de vânzare - cumpărare în formă autentică la notarul public și intabularea ulterioară a apartamentelor în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărători.

Art. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze la notarul public, contractele de vânzare-cumpărare pentru locuințele prevăzute la art. 1 din prezenta hotărare.

Art. 8. Primarul municipiului Giurgiu prin Aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 9. Prezenta hotărare se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarul Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartiment Fond Locativ, Direcției Economice, Direcției Tehnice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu 2025

Nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri, din totalul de _____ consilieri

CENTRALIZATOR

Nr. crt.	Nume și prenume chiriaș	Adresa de identificare a bunului	Număr cadastral	Supraf. constr. mp	Valoare invest. imobil (Vii)	Supraf. const. imobil (Scdi)	Valoare invest. locuință (Vil)	Chirie virată ANL (Vilr)	Valoare invest. diminuată (Vild)	Valoare actual. rata infl. (V1)	Valoare invest. pond. (V2)	Comision	Val. Vânzare Locuință (Vvl)
	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8=6/7*5	9.	10=8-9	11=10*Ri/100	12=11* Cp	13=12*1%	14=12+13
1.	Blaga Mihai-Marian	Str. P. Ghelmez Bl. C8, Sc. et. ap.	32837-C1-U24	70,46	3874394,17	2984,50	91469,20	5469,19	86000,01	166539,02	149885,12	1498,85	151383,97
2.	Roșca Adriana	Str. P. Ghelmez Bl. C8, Sc. et. ap.	32837-C1-U29	70,38	3874394,17	2984,50	91365,34	10098,36	81266,98	149945,70	134951,13	1349,51	136300,64

Președinte: Muscalu Ionel

Membri: Zlate Luminița

Jega Cesar

Pencea Liviu

Coporan-Mitroi Adina

REFERAT DE APROBARE

Potrivit art.10 alin.(1) , (2) lit.a)-g) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un 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.

Stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii în Municipiul Giurgiu conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se face de către Comisia pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor A.N.L., conform prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Giurgiu nr. 1213/11.12.2024 și H.C.L.M. nr. 326/28.11.2024.

Având în vedere, procesul verbal nr.18474/17.02.2025 al Comisiei pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul A.N.L., inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Hotărâre privind vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Giurgiu către titularii contractelor de închiriere”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, precum și Direcția Juridică și Administrație Locală vor întocmi raportul comun de specialitate, pe care îl vor susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat.

PRIMAR,
ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.18742/18.02.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Giurgiu, către titularii contractelor de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

II. TEMEIUL DE DREPT:

În temeiul art.136, alin.(3) lit.a), alin.(8) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Giurgiu, către titularii contractelor de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a Statului

Român și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale în care sunt amplasate.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare și respectiv HG nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, 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.

Astfel, procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, respectiv condițiile restrictive, stabilirea prețului de vânzare și modalitatea de plată, transferul dreptului de proprietate, garanții, obligațiile vânzătorului și cumpărătorului, interdicții, rezoluțiunea și nulitatea contractului sunt prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare și respective HG nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, iar Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.326/28.11.2024.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

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

- titularul contractului de închiriere și membri familiei acestuia – soț/soție și copii/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 mp. suprafață minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- titularul contractului de închiriere și membri 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.

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% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

Prețul locuinței se poate achita, astfel:

- a) Integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusive cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau
- b) În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Giurgiu nr.1213/11.12.2024 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.326/28.11.2024, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe.

În cazul vânzării locuințelor ANL, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate 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, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, 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 după achitarea avansului de minimum 15%.

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 și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul acestora este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În situația 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 cu plata în rate.

În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL.

În cazul achiziționării locuinței ANL 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

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.

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

Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii va fi menționată în contractul de vânzare.

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.

Toate aceste aspecte, precum și Contractele-cadru de Vânzare a locuințelor sunt reglementate prin Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.326/28.11.2024.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Hotărârii Consiliului Local Al Municipiului Giurgiu nr.163/26.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.19² din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, art.1650 alin.(1) din Codul Civil, art.129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de natură tehnică și legale, astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Luminita ZLATE



PRIMARUL MUNICIPIULUI GIURGIU

DISPOZIȚIA

Nr. 1213 din 11.12. 2024

privind actualizarea Comisiei pentru stabilirea prețului de vânzare și verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe

Având în vedere:

- referatul Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ nr.112321/26.11.2024, privind actualizarea Comisiei pentru stabilirea prețului de vânzare și verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe;
 - adresa Direcției Juridice și Administrației Locale nr.109813/19.11.2024 și adresa Direcției Tehnice nr.108851/18.11.2024;
 - Legea nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Municipiului Giurgiu sub nr.77.229/31.08.2023;
- Hotărârea Guvernului nr.1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin hotărârea Guvernului nr.962/2001;
 - HCLM nr.326/28.11.2024 prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe;

În temeiul art.196, alin.1, lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

PRIMARUL MUNICIPIULUI GIURGIU

DISPUNE :

Art. 1. Se actualizează Comisia pentru stabilirea prețului de vânzare și verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, atribuție stabilită prin Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, care va avea următoarea componență:

Președinte: - Ionel MUSCALU – Viceprimar;

Membri: - Cesar JEGA – Direcția Patrimoniu

- Jana-Luminița ZLATE– Direcția Patrimoniu
- Adina Coporan-Mitroi – Direcția Juridică și Administrație Locală
- Liviu Pencea– Direcția Tehnică

Art.2. Membrii comisiei vor avea următoarele atribuții:

Jega Cesar – membru – Direcția Patrimoniu

- Va verifica valabilitatea contractului de închiriere;
- Va verifica documentația depusă de solicitanți în vederea perfectării contractelor de vânzare-cumpărare;
- Va calcula prețul de vânzare, împreună cu comisia;
- Va stabili suma ratelor lunare, dobânda aferentă ratelor/penalității de întârziere și durata ratelor în funcție de venit;
- Va întocmi referat pentru promovare proiect Hotărâre în Consiliul Local al Municipiului Giurgiu;

Zlate Jana-Luminița – membru – Direcția Patrimoniu

- Va convoca comisia;
- Va întocmi procesul-verbal al comisiei;
- Va verifica valabilitatea contractului de închiriere;
- Va verifica documentația depusă de solicitanți în vederea perfectării contractelor de vânzare-cumpărare;
- Va calcula prețul de vânzare;
- Va stabili suma ratelor lunare, dobânda aferentă ratelor/ penalității de întârziere și durata ratelor în funcție de venit;

- Va comunica sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, pentru virarea acestora către Agenția Națională pentru Locuințe;
- Va comunica lunar Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind vânzările de locuințe;
- Va întocmi referat pentru promovare proiect Hotărâre în Consiliul Local al Municipiului Giurgiu;

Pencea Liviu – membru – Direcția Tehnică

- Va verifica anexele cu suprafețele imobilelor ce urmează a fi vândute;
- Va verifica calculele privind cotele-părți comune din suprafețele comune;
- Va calcula prețul de vânzare, împreună cu comisia;

Coporan-Mitroi Adina – membru – Direcția Juridică și Administrație Locală

- Va verifica legalitatea/eligibilitatea documentelor depuse de solicitanți în vederea îndeplinirii condițiilor legale;
- Se va prezenta la notar în vederea autentificării contractelor de vânzare-cumpărare.

Art.3. Pe data prezentei își încetează aplicabilitatea Dispoziția nr.1223/29.11.2023 privind constituirea Comisiei pentru stabilirea prețului de vânzare și verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.4. Prezenta Dispoziție se va comunica Instituției Prefectului – județul Giurgiu pentru executarea controlului de legalitate și tuturor membrilor Comisiei pentru stabilirea prețului de vânzare și verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, pentru ducerea la îndeplinire.

PRIMAR,
ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.95.360/10.10.2024;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.95.867/14.10.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- adresa Direcției Juridice și Administrație Locală nr.91.434/01.10.2024;
- prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.81/26.01.2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c”, art.139, alin.(3), lit.,g”, art.196, alin.(1), lit.,a”, art.289 și art.290 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.163/22.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe.

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PENTRU TINERI PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

CAPITOLUL I: TERMENI ȘI EXPRESII

Art.1. 1. În înțelesul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- **Amortizarea (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.3471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării;
- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art.8 alin.2 din Legea 152/1998 – locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- **Coefficient de ponderare (Cp)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Giurgiu, coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este de 0,90 corespunzător rang II (municipii de importanță interjudețeană);
- **Comision (C)** - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primaria Municipiului Giurgiu, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- **Data punerii în funcțiune** – data încheierii Protocolului de Predare-Primire între autoritățile administrației Publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;
- **Locuințe ANL** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- **Solicitant** - persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;
- **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)** - valoarea comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare - primire a imobilului către autoritățile publice locale, la data punerii în funcțiune;
- **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)** - reprezintă raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii), și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)
- **Valoarea de investiție diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vild)** - calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.;
- **Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi)** - suprafața desfășurată a tuturor planșeelor imobilului (suma ariilor tuturor nivelurilor)
- **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)** - reprezintă suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe. Se determină de către autoritatea publică locală în baza măsurătorilor cadastrale;
- **Rata inflației (Ri)** - comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibilă la adresa web <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>;
- **Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)** - valoarea de investiție actualizată cu rata inflației,

ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art. 10 alin (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art. 10 alin (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **Venit mediu net pe membru de familie** - suma veniturilor nete ale membrilor familiei raportată la numărul acestora, care la data vânzării să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10 alin (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998).

CAPITOLUL II: DISPOZIȚII GENERALE

Art. 2. 1. Presentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Art. 2. 2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

a. Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

b. Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

c. OUG nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

d. Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin HG nr. 962/2001

e. Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

f. O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

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

CAPITOLUL III: PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

Art.3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau art. 23, după caz, din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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

Art.3.3. (1.) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.G. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii 152/1998 privind înființarea ANL.

(2.) La nivelul Municipiului Giurgiu, vânzarea locuințelor se realizează de către UAT Giurgiu în calitate de administrator al locuințelor.

(3.) 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.

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

(5.) Cererile prevăzute la Art.3.3. alin. (3) din prezentul Regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor 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, în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

În situația în care administratorii locuințelor 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.

Art.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 următoarele condiții obligatorii:

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

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

- titularul contractului de închiriere și membrii 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.

- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

- contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;

- solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie;

Art.3.5. Prețul locuinței se poate achita:

- integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau
- în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art.3.6. (1.) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la pct.3.5. din prezentul regulament, 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.

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

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

Art.3.7. (1.) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

(2.) Nivelul majorării de întârziere este de 2% din 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.) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

c) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la 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.

(4.) În situația 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 cu plata în rate.

(5.) Titularul contractului cu plata în rate va informa vânzătorul despre cererea de suspendare și modul de soluționare a acesteia.

Art.3.8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L.

Art.3.9. (1.) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(2.) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin: menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei, sau reducerea ratei lunare și menținerea perioadei;

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

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

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

Art.3.10. (1.) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. 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 autentificată, 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;

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

Art.3.11. (1.) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform legislației în vigoare de către Compartimentul Fond Locativ și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(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 locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2.1.) Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

(2.2.) Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită desfășurată a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Scdl), în urma măsurătorilor cadastrale.

(2.3.) Valoarea de investiție a locuinței (Vil) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl).

$$Vil = (Vii/Scdi) * Scdl$$

(2.4.) Se determină valoarea de investiție (Vild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), 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.

$$Vild = Vil - Vilr$$

(2.5.) Se stabilește rata inflației (Ri)*, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>. Notă: În sensul Normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei „rata inflației (Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței”, „data vânzării locuinței” este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2.6.) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V1 = Vild * Ri/100$$

(2.7.) Valoarea rezultată la pct. 2.7, V1, se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V2 = V1 * Cp \text{ (0,90 pentru Municipiul Giurgiu)}$$

(2.8.) La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$C=1\% * V2$$

(2.9.) Valoarea finală de vânzare a locuinței ANL (prețul contractului) se calculează după următoarea formulă:

$$Vvl=V2 + C$$

Art.3.12. (1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, Primăria Municipiului Giurgiu beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

(2.) Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Primăria Municipiului Giurgiu ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

Art.3.13. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu, din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

Art.3.14. Vânzarea locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar se poate face:

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

b) cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

Art.3.15. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate 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, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art.3.16. În situația în care locuințele se vând după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căruia s-a constituit închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței. În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funciară, interdicția operând în cazul plății prețului în rate, după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței, în favoarea beneficiarului.

Art.3.17. 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 ulterioare și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Art.3.18. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii acestora.

Art.3.19. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art.11 din aceeași lege.

CAPITOLUL IV: DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI-PĂRȚI DE TEREN ȘI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR ANL

Art.4.1. (1.) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezentul Regulament.

(2.) Cota-parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formulă:

$Cpt = ST * SUL / SUA$

ST- suprafața totală teren;

SUL- suprafața utilă a locuinței;

SUA- suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul;

Art.4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

Art.4.3. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL V: DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINȚELOR ANL

Art.5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

Art.5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art. 5.3. Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis de Autoritatea Administrației Publice Locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 <<Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii>> la Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

Art.5.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri ale Primăriei Municipiului Giurgiu pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Art.5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare încasate, se virează de către Direcția de Impozite și Taxe Locale, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.5.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului, pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate construcției de locuințe.

Art.5.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență (art. 3 pct. 3.7 din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art. 3, pct. 3.3, alin.5 din prezentul Regulament se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

Art.5.8. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare. Eventualele diferențe dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

Art.5.9. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către Direcția Economică.

Art.5.10. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

CAPITOLUL VI: RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Art.6.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL", Primăria Municipiului Giurgiu va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL VII: DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.7.1. Primăria Municipiului Giurgiu-Direcția Economică va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

Art.7.2. Compartimentul Fond Locativ, va comunica lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Giurgiu, situația privind Contractele de Vânzare-Cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art.7.3. Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 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 prefectilor.

Art.7.4. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.

Art.7.5. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

Art.7.6. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Giurgiu. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire.

Art.7.7. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.7.8. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr .1. Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința A.N.L. (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

Anexa nr.2. Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința A.N.L. (cu plata în rate);

Anexa nr.3. Cererea de cumpărare locuința A.N.L.;

Anexa nr.4. Lista cu actele necesare achiziționării locuinței A.N.L..

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**COMPARTIMENT FOND LOCATIV,
BIBIȚĂ ALEXANDRU**

**Întocmit,
Zlate Luminița**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

GENERAL

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE
CU PLATA INTEGRALĂ ÎN NUMERAR/PRIN VIRAMENT BANCAR**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Giurgiu cu sediul în Giurgiu, B-dul. București nr.49-51, reprezentat prin Primar Adrian-Valentin Anghelescu, în calitate de administrator și de VÂNZĂTOR al imobilelor construite pentru tineri prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și repartizate în baza Legii nr.152/1998, pe de o parte,

și
2. Domnul/Doamna _____, CNP. _____ căsătorit (ă) cu
având domiciliul în Giurgiu, Str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
identificat prin C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate
de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. VÂNZĂTORUL vinde întregul drept de proprietate privind locuința ANL, situată în Municipiul Giurgiu, Str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul Giurgiu, cu numărul cadastral _____, intabulat în Cartea Funciară nr. _____ a Municipiului Giurgiu, compusă din camere, în suprafață locuibilă de _____ mp și dependințe în suprafață de _____ mp, în suprafață totală de _____ mp și suprafață construită de _____ mp, inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, precum și părțile comune indivize în cote de _____%, reprezentând fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în locuință.

Art. 2.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafeței) de _____ teren aferent locuinței înscris în c.f. nr. _____ Giurgiu (nr. c.f. vechi _____, nr. cadastral vechi _____, nr. cadastral _____ pe durata existenței clădirii).

Art. 2.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, HCLM nr. _____.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3.1. Prețul contractului este compus din: valoarea actualizată de vânzare a locuinței ANL și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ lei.

Art. 3.2. Valoarea actualizată de vânzare a locuinței ANL este de _____ lei, la care nu se aplică TVA.

Art. 3.3. Prețul contractului locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.

152/1998 cu modificările și completările ulterioare, și ale HG nr. 962 din 27 septembrie 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, respectiv Regulamentul de vânzare aprobat prin aprobat HCLM nr. _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare (ponderată) a apartamentului în sumă de _____ lei, la care nu se aplică T.V.A
- Comision vânzare 1% din valoarea actualizată de vânzare _____ lei, la care nu se aplică T.V.A.

Art. 3.4. (1) Prețul contractului, respectiv suma de _____ lei, se va achita până cel mai târziu în data de _____, prin virament bancar din contul cumpărătorului nr. _____, deschis la _____.

(2) Întrucât prețul contractului se achită prin virament bancar conturile bancare ale vânzătorului menționate la art. 3.5., trebuie creditate în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art. 3.5. (1) Plata prețului contractului se va efectua prin virament bancar, astfel:

Suma de _____ lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr. _____, deschis la trezoreria Giurgiu CIF _____

(2) Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței ANL, o va constitui documentul de plată OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. DAREA-LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 4.1. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR azi _____ data încheierii autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi.

(2) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI.

Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

(4) Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. (1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la art.2.1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform art.2.2. din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL dacă acesta cumpără după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de vânzare, asupra imobilului identificat la art. 2.1., pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale. În situația în care CUMPĂRĂTORUL cumpără după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței.

Art. 5.2. Intrucât plata prețului locuinței se face prin virament bancar până la data de __, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art. 2.1. să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea obligației de plată a prețului în favoarea VÂNZĂTORULUI, în conformitate cu prevederile art. 1723 și art. 2386 Cod civil. Dreptul de ipotecă se radiază conform legii. Costurile în vederea radierii sunt suportate de către CUMPĂRĂTOR.

Art.5.3. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu solicite radierea interdicției de vânzare de 5 ani, prevăzută la art.5.1. alin.(2) și de asemenea, se obligă să nu vândă bunul pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, în situația în care l-a cumpărat după un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere.

Art.5.4. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr.152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară.

Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I-Giurgiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.5.5. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.5.6. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art. 3.1. și art. 3.5. din prezentul contract.

Art.5.7. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.8. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.5.9. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari la care este arondat blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Obligațiile Vânzătorului

Art.5.10. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform art.1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art.5.11. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

De asemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform art. 2.1. din contract, pe durata existenței clădirii.

Art.5.12. Cumpărătorul se obligă să obțină certificatul energetic într-un termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării contractului.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 din Legea nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se desființează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la art.3.1. nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.3. În cazurile prevăzute la art. 6.1. și 6.2: din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR.

Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.6.4. Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate a CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art.6.5. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricaror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.6.6. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

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

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.7.1. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Giurgiu.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.10.1. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.

Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-au adus la cunoștință, de către notarul public, prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată și completată prin Legea nr. 159/15.05.2013, insistăm și solicităm ca prezentul contract de vânzare-cumpărare să se autentifice în lipsa certificatului energetic.

În acest sens, eu, cumpărătorul, mă oblig să obțin certiticatul energetic într-un termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, termen în care mă oblig de asemenea să schimb rolul fiscal pe numele meu, prezentând organului fiscal teritorial o copie după certiticatul energetic, însoțită de o copie după prezentul contract de vânzare-cumpărare.

Eu, cumpărătorul, declar de asemenea, că mi s-a adus la cunoștință, de către notarul public, art. 10 din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, care prevede ca "Persoana care devine proprietarul unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art. 6, după împlinirea termenului prevăzut la art. 3 alin. (I), este obligată să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale pentru acea locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate".

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

Prezentul act se va depune din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin HCLM nr. _____ și autentificat de _____, cu sediul în _____ în două exemplare, azi data autentificării _

VÂNZĂTOR,
Municipiul Giurgiu
prin primar
ANGHELESCU ADRIAN

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Giurgiu cu sediul în Giurgiu, B-dul. București nr.49-51, reprezentat prin Primar Adrian-Valentin Anghelescu, în calitate de administrator și de VÂNZĂTOR al imobilelor construite pentru tineri prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și repartizate în baza Legii nr. 152/1998, pe de o parte,

2. Domnul/Doamna _____ CNP _____, căsătorit(ă) cu _____ având domiciliul în _____, Strada _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, identificat(ă) prin C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract.

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1.(1) VÂNZĂTORUL vinde întregul drept de proprietate privind locuința A.N.L. situată în Municipiul Giurgiu, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, cu numărul cadastral _____, intabulat în Cartea Funciară nr. _____ a Municipiului Giurgiu, compusă din _____ camere, în suprafață locuibilă de _____ și dependințe în suprafață de _____ mp, în suprafață totală de _____ mp și suprafață construită de _____ mp, inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ mp, precum și părțile comune indivize în cote de _____ %, reprezentând fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în locuință.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de către VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor CAP.IV din prezentul contract.

Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 din Codul Civil.

Art.2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului 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. teren aferent locuinței înscris în c.f. nr. _____ Giurgiu, n.r. c.f. _____ vechi, nr.cadastral vechi _____, nr. cadastral _____ pe durata existenței clădirii.

Art.2.3. Vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.C.L.M. nr. _____.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3.1. Prețul contractului este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., 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 A.N.L. și ale Regulamentului de vânzare adoptat prin H.C.L.M. nr.

Art. 3.2. Valoarea ponderată și actualizată de vânzare a locuinței ANL, precum și comisionul mandatarului vânzării au următorul cuantum:

- a) Valoarea ponderată este în cuantum de ___ lei, la care nu se aplică TVA;
- b) Valoarea actualizată este în cuantum de ___ lei, la care nu se aplică TVA;
- c) Valoarea comisionului de 1% este în cuantum de ___ lei, la care nu se aplică TVA.

Art.3.3. Prețul contractului în sumă de ___ lei, se achită cu respectarea prevederilor art.4 alin. (3) din Legea nr.70/2015, astfel:

- a. Suma de minimum 15% din preț lei (___), cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat, în data de ____, prin virament bancar, în contul Autorității Administrației Publice Locale, CIF _____.
- b. Suma de _____ lei reprezentând comisionul, s-a achitat în data de _____, în numerar, la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.
- c. Restul prețului contractului, în sumă de ___ lei, plus dobânda în sumă de ___ lei, stabilită conform art.3.3 din prezentul contract, respectiv suma totală de ___ lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de :

- maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100 %; sau
- 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 %; sau
- 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.3.4. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.5. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, prin ordin de plată în contul Primăriei Municipiului Giurgiu nr. ____, deschis la Giurgiu, sau la casieria D.I.T.L. Giurgiu, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

Art.3.6. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Primăriei Municipiului Giurgiu. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică, sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul Primăriei Municipiului Giurgiu în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.3.7. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii acestora.

Art.3.8. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art.3.3., o constituie documentele de plată.

IV. DAREA- LUAREA ÎN PRIMIRE/ RISCURI

Art.4.1. Transferul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, imobilul rămâne în administrarea autorităților administrației publice locale Giurgiu, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. 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. 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Art.4.2. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta 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.

Art.4.3. 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 Giurgiu, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, prezentul contract de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, CUMPĂRĂTORUL fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În cazul rezilierii contractului, CUMPĂRĂTORUL 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.

Art.4.4. CUMPĂRĂTORUL are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda până la data achitării integrale.

Art.4.5. Obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin CUMPĂRĂTORULUI, 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, cu modificările și

completările ulterioare.

Art.4.6. Penalitățile de întârziere prevăzute la art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998, 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.

Art.4.7. CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoștință despre starea imobilului care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare-primire a locuinței, iar riscul pieirii bunului este transferat CUMPĂRĂTORULUI de la data semnării prezentului contract.

Art.4.8. CUMPĂRĂTORUL declară faptul că taxele și impozitele privind imobilul, obiect al prezentului contract sunt achitate la zi, conform Certificatului Fiscal nr. _____

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile Cumpărătorului

Art.5.1. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească, să depună toate documentele care sunt necesare pentru notarea prezentului contract în evidențele de carte funciară.

Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciara nr.____, eliberat de O.C.P.I - Giurgiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus menționat. Ia prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.5.2. Interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funciară, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2²) lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Dacă locuința este vândută 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, nu mai suzistă interdicția de vânzare.

Art.5.3. (1) CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de vânzare de 5 ani de la data achitării integrale a prețului locuinței, obligându-se să îndeplinescă formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele și cheltuiala sa, în condițiile legii, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la Art.2.1.

Art.5.4. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art.3.3 și Art.3.4. din prezentul contract.

Art.5.5. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art.5.6. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nicio plată din partea administratorului/ vânzătorului locuinței.

Art.5.7. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL, datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.8. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari la care este arondat blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.5.9. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art.5.10. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice CUMPĂRĂTORULUI închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Drepturile și obligațiile Vânzătorului

Art.5.11. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui litigiu.

Art.5.12. Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-au adus la cunoștință, de către notarul public, prevederile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată și completată prin Legea nr.159 din 15.05.2013, insistăm și solicităm ca prezentul contract de vânzare-cumpărare să se autentifice în lipsa certificatului energetic. În acest sens, eu, cumpărătorul, mă oblig să obțin certificatul energetic într-un termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, termen în care mă oblig de asemenea să schimb rolul fiscal pe numele meu, prezentând organului fiscal teritorial o copie dipă certificatul energetic, însoțită de o copie după prezentul contract de vânzare-cumpărare.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. (1) Prezentul contract se desființează de plin drept, CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Desființarea contractului prevăzută la alin. (1), nu operează în cazul în care se dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) Prezentul contract se desființează de plin drept - CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care

CUMPĂRĂTORUL după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.

Art. 6.2. În cazul desființării contractului, imobilul rămâne în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL urmând regimul prevăzut în art.10 , alin 3 din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.3. În cazul desființării contractului, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.5.7., vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința.

Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o înbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 din Codul Civil.

Art.6.4. 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 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

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

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Giurgiu.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.10.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.

Art.10.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în

totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

Eu, cumpărătorul legal, declar de asemenea, că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public, art. 10 din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, care prevede ca "Persoana care devine proprietara unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art.6, după împlinirea termenului prevăzut la art. 3 alin (1) este obligat să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale pentru aceeași locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate".

Art.10.3. (1) Taxele aferente închirierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află cheltuielile de intabulare.

(2) Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

(3) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe A.N.L., stabilit prin H.C.L.M. nr. ____ și autentificat de ____, cu sediul în ____, în două exemplare, astăzi data autentificării.

VÂNZĂTOR,
Municipiul Giurgiu
prin primar
ADRIAN ANGHELESCU

CUMPĂRĂTOR,

**PREȘEDINTE
DE ȘEDIȘĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă)
în orașul _____ strada _____
bloc _____, scară _____, ap. _____ în calitate de titular al
contractului de închiriere nr. _____ din data
de _____ valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați
cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată în
Municipiul Giurgiu, strada _____, bloc ____, scara ____,
ap. ____, compusă din __ camera/camere.

Locuința se va cumpăra: cu plata integrală sau cu plata în rate prin
Primărie.

Telefon de contact _____.

Menționez, că îmi dau cosimțământul pentru ca operatorul să poată
prelucra datele cu caracter personal pe o perioadă nedeterminată în
conformitate cu directivele Uniunii Europene și Legii nr. 677/2001,
actualizată, privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor
cu caracter personal și liberă circulație a acestor date.

Data

Semnătura

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂSECRETAR
GENERAL

ANEXA 4 LA REGULAMENT

Pentru achiziționarea locuinței, trebuie să fii în primul rând titularul contractului de închiriere și să depui următoarele documente la Primăria Municipiului Giurgiu:

- cerere tip privind achiziționarea locuinței;
- copie carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.);
- copie certificate de naștere ale copiilor minori;
- copie certificat de căsătorie (după caz);
- copie sentință de divorț, precum și copie sentință/decizie de încredințare a persoanelor aflate în întreținere (dupa caz);
- contractul de închiriere valabil însoțit de toate actele adiționale de prelungire a termenului, în original;
- acte doveditoare privind veniturile realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării pentru toate persoanele majore;
- declarație pe propria răspundere, a titularului contractului de închiriere și a soției/soțului, din care să rezulte faptul că:
 - a) venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, nu depășește cu 100% salariul mediu net pe economie la data vânzării;
 - b) nu deține/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 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - c) nu dețin la data încheierii contractului de vânzare 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) nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

COMISIA PENTRU VERIFICAREA ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR
OBLIGATORII DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR A.N.L.
Nr. 18474 / 17.02.2025

PROCES VERBAL
ÎNCHEIAT ASTĂZI 17.02.2025

Comisia pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului nr.1213/11.12.2024 și HCLM nr.326/28.11.2024, s-a întrunit în data de 17.02.2025, în vederea analizării dosarelor de cumpărare depuse de chiriașii din imobilele ANL.

Până la data de 17.02.2025, au fost depuse 2 dosare: Roșca Adriana și Blaga Mihai-Marian.

După analizarea dosarelor, stabilirea și verificarea modului de calcul al prețurilor locuințelor, comisia a stabilit că ambele dosare întrunesc condițiile pentru cumpărare și vor fi supuse spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, în ședința din luna februarie 2025.

Față de cele expuse mai sus, s-a încheiat prezentul proces-verbal.

Președinte: Muscalu Ionel

Membri: Zlate Luminița

Jega Cesar

Pencea Liviu

Coporan-Mitroi Adina

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV
NR. 18688 / 18.02.2025**

**DE ACORD:
PRIMAR,
ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU**

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Giurgiu, către titularii contractelor de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, respectiv HG nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a Statului Român și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale în care sunt amplasate.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare și respectiv HG nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, 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.

Astfel, procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, respectiv condițiile restrictive, stabilirea prețului de vânzare și modalitatea de plată, transferul dreptului de proprietate, garanții, obligațiile vânzătorului și cumpărătorului, interdicții, rezoluțiunea și nulitatea contractului sunt prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare și respective HG nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

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

- titularul contractului de închiriere și membri familiei acestuia – soț/soție și copii/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 mp. suprafață minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- titularul contractului de închiriere și membri 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.

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% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

Prețul locuinței se poate achita, astfel:

- a) Integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau
- b) În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia pentru verificarea îndeplinirii condițiilor obligatorii de vânzare a locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Giurgiu nr.1213/11.12.2024 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.326/28.11.2024, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe.

În cazul vânzării locuințelor ANL, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate 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, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, 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 după achitarea avansului de minimum 15%.

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 și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul acestora este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În situația 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 cu plata în rate.

În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL.

În cazul achiziționării locuinței ANL 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, 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 net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

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.

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

Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii va fi menționată în contractul de vânzare.

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.

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile Hotărârii Consiliului Local Al Municipiului Giurgiu nr.326/28.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.1650 alin.(1) din Codul Civil, art.129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de natură tehnică și legale, astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Luminita ZLATE