



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318.03.04  
e-mail consiliu@primarie3.ro

MA. 59520 / 15-07-2016

## ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată se aduce la cunostință publică următorul proiect de act normativ:

*“Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L. ,,*

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de baza poate fi consultat și pe site-ul Primăriei Sector 3 – [www.sector3primarie.ro](http://www.sector3primarie.ro).

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Serviciul Consiliere și Îndrumare, din Calea Dudești nr.191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art.7 alin. 4 din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 26.07.2016 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se vor transmite:

- pe emailul [consiliu@primarie3.ro](mailto:consiliu@primarie3.ro)
- prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Serviciul Relații Consiliul Local;

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiect de act normativ”.

**Șef Serviciul Relații Consiliul Local**

**Cojanu Camelia**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L.**

**Având în vedere:**

- Expunerea de motive nr. 8779/CP/15.07.2016/CP/15.07.2016 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 59516/15.07.2016 al Direcției Administrative –Serviciul Fond Imobiliar și Direcției Juridice – Serviciul Legislație și Avizare Contracte;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin HGR nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 506/2014 și HGR nr. 108/2016 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

**Luând în considerare:**

- Raportul Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Raportul Comisiei pentru rezolvarea problemelor sociale, protecția copilului, relații cu sindicatele, ONG-uri, agenți economici și alte organizații precum și relații cu mass-media.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și art. 81 alin. (4) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 3  
HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L., prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se împuternicește Primarul Sectorului 3 să semneze contractele de vânzare – cumpărare a locuințelor A.N.L.

**Art. 3.** Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Fond Imobiliar, Direcția Juridică și Direcția Economică, vor lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail cabinetprimar@primarie3.ro

### EXPUNERE DE MOTIVE

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 8779
Data 15.07.2016

Pe raza Sectorului 3 se află un număr de 6 blocuri care au fost reabilite prin intermediul convențiilor încheiate cu ANL, în prezent, locuințele fiind repartizate tinerilor în vederea închirierii, conform prevederilor Legii nr.152/1998, situate după cum urmează:

- Șos. Gării Cățelu nr. 107B – Cămin 3;
- Șos. Gării Cățelu nr. 107B – Cămin 4;
- Aleea Cioplea nr. 4;
- Aleea Cioplea nr. 3-5 (2 cămine);
- Str. Alexander Von Humboldt nr. 3.

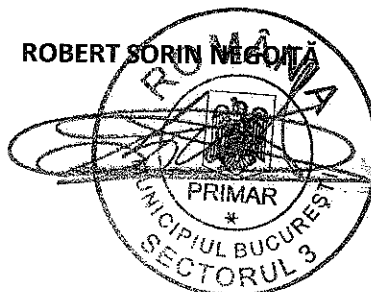
În temeiul prevederilor art. II alin. (1) din Legea nr. 89/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998, potrivit căroră "locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național,... trec, în condițiile legii organice, în proprietatea privată a statului și rămân în administrarea consiliilor locale din raza administrativ-teritorială în care își exercită autoritatea", prin HGR nr. 506/2014 și HGR nr. 108/2016, toate imobilele cu destinația de locuințe ANL situate pe raza Sectorului 3 au trecut în proprietatea privată a statului și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3, stabilindu-se astfel regimul juridic al acestor locuințe pentru a putea fi vândute.

În vederea vânzării efective a acestor locuințe, a fost elaborat un Regulament de vânzare a locuințelor ANL, precum și contractul de vânzare-cumpărare cu plata integrală.

Având în vedere cele prezentate, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local.

PRIMAR

ROBERT SORIN NEGOTĂ





Șos. Mihai Bravu nr. 428, sector 3,  
030328 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 341 07 05  
e-mail spatiulocativ@primarie3.ro

59516 / 15.07.2016

## RAPORT DE SPECIALITATE

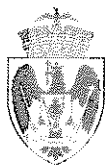
### privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor ANL

Pe raza Sectorului 3 se află un număr de 6 blocuri care au fost reabilitate prin intermediul convențiilor încheiate cu ANL, în prezent, locuințele fiind repartizate tinerilor în vederea închirierii, conform prevederilor Legii nr.152/1998, situate după cum urmează:

- Șos. Gării Cățelu nr. 107B – Cămin 3;
- Șos. Gării Cățelu nr. 107B – Cămin 4;
- Aleea Cioplea nr. 4;
- Aleea Cioplea nr. 3-5 (2 cămine);
- Str. Alexander Von Humboldt nr. 3.

În acest sens, pentru imobilele cu destinația de locuințe A.N.L. situate în Sectorul 3, dreptul de proprietate privată a statului român și de administrare a consiliului local a fost dobândit în baza Hotărârilor Guvernului nr. 506/2014 și nr. 108/2016.

Potrivit prevederilor art. 10. alin (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, 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.



---

Ținând cont de faptul că, în prezent există solicitări înregistrate din partea chiriașilor pentru cumpărarea locuințelor de tip ANL în Sectorul 3 este necesară demararea procedurilor în vederea stabilirii cadrului juridic de vânzare.

Prin urmare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre.

DIRECȚIA ADMINISTRATIVĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
DORU GEORGE STANCU

ȘEF SERVICIU,  
ION NICOLAE

SERVICIUL LEGISLAȚIE  
ȘI AVIZARE CONTRACTE,  
GEORGETA VIȘAN

## REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR TIP ANL

### CAPITOLUL I TERMENI ȘI EXPRESII

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

- **amortizare** valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu completările ulterioare, de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup> din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **comision** în cuantum de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Acesta se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței;
- **locuințe ANL**- locuințe realizate în condițiile Legii nr. 152/ 1998 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**- persoana fizică titulară a contractului de închiriere, în condițiile legii.

### CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 2** Scopul prezentului Regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- a) **Legea nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată
- b) **Hotărârea nr. 962/2001** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
- c) **Ordonanța de urgență nr. 99/2006** privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului
- d) **Legea nr. 227/2007** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului

### CAPITOLUL III PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR TIP ANL

**Art. 3** Locuințele ANL sunt locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii, în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, ce se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, potrivit Legii.

**Art. 4** Vânzarea locuințelor prevăzute la art.1 se realizează în conformitate cu *prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe* și în conformitate cu prevederile *Hotărârii nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,*

**Art. 5** Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.1 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.

**Art. 6** Locuințele prevăzute la art. 3 pot fi vândute, la cererea chiriașului și înainte expirării primului an de închiriere, sau la cererea oricăror persoane, după expirarea primului an de închiriere, cu condiția respectării dreptului de preempțiune în favoarea chiriașului, de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate.

**Art. 7** Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, conform contractului cadru prevăzut în Anexă.

**Art. 8** Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 10 alin. (2) din Legea 154/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele **condiții obligatorii**:

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/ soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia- soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile Legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/ persoană, prevăzută de Legea 114/1996, republicată, cu modificări și completări 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
- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

**Art. 9** 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.

**Art. 10** Valoarea de vânzare a locuințelor realizate de către ANL prin Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, dimunuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

**Art. 11** Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele

competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

**Art. 12** Unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia, în scopul acoperirii cheltuielilor de evidență și vânzare.

**Art. 13** Valoarea de vânzare se va pondera cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

**Art. 14** Coeficientul de ponderare determinat potrivit art. 10 Alin.(2) lit. d<sup>1</sup>) în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri este, pentru Sectorul 3 al Municipiului București, de 1,00.

**Art. 15** Valoarea de vânzare este dată de următoarea formulă:

***Vvânzare = Vinlocuire x Scd – amortizare***

**Art. 16** Prețul final se va calcula după următoarea formulă:

***Preț final = Vvânzare x coeficient ponderare + Vvânzare x 1%***

**Art. 17** Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. 2 lit. d din Legea nr. 152/1998, cu modificări și completări ulterioare, se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin. Prin Ordinul nr. 373 din 28 iulie 2015, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a fost stabilită o valoare de înlocuire de 1.691,29 lei pe metru pătrat, inclusiv TVA.

**Art. 18** În cazul clădirilor dotate cu *centrale termice proprii*, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor.

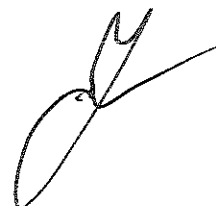
**Art. 19** Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local Sector 3 până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

**Art. 20** Consiliul Local Sector 3 are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea *asociațiilor de proprietari* în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a trei unități locative din clădire.

**Art. 21** 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.

**Art. 22** Prin excepție de la prevederile art. 20, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare.

**Art. 23** Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.





**Art. 24** 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.

**Art. 25** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### **CAPITOLUL IV DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 26** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL se repartizează potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Normelor metodologice pentru punere în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 și se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe.

**Art. 27** 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.

**Art. 28** Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 29** Fac parte integrantă din prezentul Regulament următoarele Anexe:

- Contractul de vânzare – cumpărare ( Anexa)

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

(cu plata integrală)

NR. .... / .....

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Art. 1.1** Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local Sector 3, cu sediul în Calea Dudești, nr. 191, sector 3, București, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, situate în strada ....., nr. ...., în calitate de **VÂNZĂTOR**,

și

.....  
căsătorit(ă) cu ....., având domiciliul în ....., str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sector ....., identificat prin CI Seria ....., Nr. ...., eliberat de ....., la data de ....., CNP ....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**.

**Art. 1.2.** În baza Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată, a H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 2** Obiectul contractului îl constituie vânzarea imobilului cu destinația de locuință situat în Municipiul București, str. ...., nr. ...., scara ....., etaj ....., sector 3, compus din ..... camere și ..... dependințe, având o suprafață construită de .... mp și o suprafață utilă de .... mp, înscris în Cartea Funciară nr. ...., având numărul cadastral ....., proprietate privată a Statului Român.

### III. MODALITATEA DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE

**Art. 3.1.** Dreptul de proprietate asupra Imobilului descris mai sus a fost dobândit în baza **Hotărârii Guvernului nr. 506/2014 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora și a Hotărârii de Guvern nr. 108/2016 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora .**

**Art. 3.2.** Odată cu dreptul de proprietate asupra apartamentului se transmit următoarele:

- a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de ....., respectiv suprafața indiviză de .... mp din părțile de folosință comună ale Blocului care, prin natura și destinația lor, sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor, intabulat în Cartea Funciară nr. .... a localității București- Sector 3.
- b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de ....., respectiv suprafața indiviză de .... mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de ..... mp, pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr. .... a localității București- Sector 3.

**Art. 3.3.** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. .... din .....

**Art. 3.4.** Obiectul contractului se regăsește în schița cadastrală ce constituie anexă nr. 1 la contract și care face parte integrantă din acesta.

**Art. 3.5.** Contractul de închiriere nr. .... / ..... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

#### **IV. PREȚUL IMOBILULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art. 4.1.** Prețul de vânzare al locuinței este de .....Euro, echivalent a ..... lei, la cursul BNR Leu/ Euro, inclusiv TVA, fiind calculat de către autoritatea administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

**Art. 4.2.** Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

**Art. 4.3.** Unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 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.

**Art. 4.4.** Valoarea de vânzare stabilită se ponderează cu un coeficient de 1%, conform prevederilor Legii 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și completată.

**Art. 4.5.** Prețul locuinței s-a achitat integral în contul nr. .... deschis pe numele vânzătorului la .....

**Art. 4.6.** În cazul în care prețul contractului se achită din surse proprii ale cumpărătorului și/ sau din credite contractate de CUMPĂRĂTOR de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, plata prețului contractului se va efectua în termen de **maximum 5 (cinci) zile lucrătoare** de la data înscrierii dreptului în Cartea funciară.

#### **V. DECLARAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art. 5.1.** Eu, CUMPĂRĂTORUL și membrii familiei mele (copii și/sau alte persoane aflate în întreținere), declarăm prin prezență, cunoscând sancțiunile prevăzute de articolul 326 Noul Cod Penal privind falsul în declarații, că nu deținem nicio locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată iar venitul mediu pe membru de familie la data vânzării nu depășește cu 100 de procente salariul mediu brut pe economie.

**Art. 5.2.** Eu, CUMPĂRĂTORUL, declar că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinesc toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin (1), alin. (2) lit. b), c), c<sup>1</sup>) și g) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și mă oblig să întocmesc și să depun toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de Carte funciară. Am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, am luat la cunoștința de situația juridică a acestuia din extrasul de Carte funciară nr. .... eliberat de ..... și înțeleg să cumpăr de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

#### **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 6.1** Vânzătorul se obligă:

- să predea locuința în stare bună de folosință, conform procesului verbal nr. .... din data de ....., care constituie anexa nr. .... la prezentul contract;
- să transmită proprietatea imobilului către CUMPĂRĂTOR, conform dispozițiilor de Carte funciară;



- să garanteze CUMPĂRĂTORUL împotriva evicțiunii și împotriva viciilor ascunse, conform Art. 1695 din Noul Cod Civil. Referitor la dreptul de proprietate transferat, 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. 6.2. Cumpărătorul se obligă:**

- să preia bunul vândut;
- să plătească prețul vânzării prevăzut la **art. 4.1** la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract;
- să suporte cheltuielile vânzării, potrivit art. 1666 alin. (3) Noul Cod Civil;
- să facă parte și să se înscrie în Asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat;
- la data încheierii și autentificării contractului, să îndeplinească toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 alin (1), alin. (2) lit. b), c), c<sup>1</sup>) și g) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de Carte funciară;
- **să nu înstrăineze locuința, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data încheierii prezentului contract**, ceea ce se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în Cartea funciară, în condițiile legii;
- prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor, potrivit art. 10 alin.(2) lit.f) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- radierea dreptului de ipotecă constituit asupra Imobilului descris la **art. 2.1.** nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 (cinci) ani;
- în cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în Cartea funciară, urmând ca asupra Imobilului descris la **art. 2.1** să se intabuleze **dreptul de ipotecă legală** pentru garantarea achitării prețului în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 1723 și art. 2386 pct. 1 Noul Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI;
- să permită furnizorilor de utilități accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

## VII. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

**Art. 7.1.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 alin. 1, alin 2, lit. b), c), c<sup>1</sup>) și g) din din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 7.2.** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea 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 în prezentul contract 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. 7.3.** În cazurile prevăzute la **Art. 7.1** și **Art. 7.2.** din prezentul contract, imobilul reintră 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 dreptului de proprietate în favoarea VÂNZĂTORULUI sunt în sarcina CUMPĂRĂTORULUI.

### VIII. LITIGII

**Art. 8** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În caz contrar, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

### IX. CLAUZE SPECIALE

**Art. 9.1.** CUMPĂRĂTORUL confirmă că la data semnării prezentului contract, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare a fost primit în stare bună și fără vicii, așa cum rezultă din procesul verbal de predare-primire nr. ...., anexa nr. .... la prezentul contract.

**Art. 9.2.** Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă, în condițiile legii.

**Art. 9.3.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să suporte toate taxele/ cheltuielile în vederea încheierii contractului în forma autentică și intabulării proprietății. Interdicția de înstrăinare a locuinței pentru primii cinci ani de la încheierea prezentului act, conform art. 6.1., se înscrie în Cartea funciară cu titlu provizoriu, potrivit art. 28 alin. (6) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, această condiție suspensivă urmând a fi radiată de drept după împlinirea termenului mai sus precizat.

**Art. 9.4.** Pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare s-a emis Certificatul de atestare fiscală nr. .... de către .....

**Art. 9.5.** Începând de azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, toate taxele și impozitele aferente apartamentului trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI.

**Art. 9.6.** Următoarele Anexe sunt asumate de Părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și fac parte integrantă din acesta.

**Art. 9.7.** Taxele de autentificare au fost calculate la suma de ..... lei, reprezentând prețul vânzării conform ..... nr. ...., conform facturii nr. ...., emisă de .....

**Art. 9.8.** Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință că operațiunea de intabulare a dreptului de proprietate în Cartea funciară asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, în favoarea cumpărătorilor, va fi efectuată de către notarul public.

**Art. 9.9.** Noi, părțile contractante, prin reprezentant și în nume propriu, declarăm că, înainte de semnare, am citit personal cuprinsul actului, am constatat că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, am înțeles și acceptăm efectele acestuia, motiv pentru care semnăm mai jos.

**Redactat, procesat și autentificat în 6 (șase) exemplare, de ..... cu sediul în București, 4( patru) exemplare fiind înmânate părților- 1(un) exemplar pentru vânzător și 3(trei) exemplare pentru cumpărător, 1 (un) exemplar urmând a fi trimis de către notarul public la O.C.P.I. Sector 3, în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.**

VÂNZĂTOR,  
Reprezentat de

CUMPĂRĂTOR,

