



MUNICIPIUL BUCUREȘTI **CONSILIUL LOCAL SECTOR 3**

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;
- Amendamentele aduse proiectului de hotărâre, conform procesului verbal al ședinței.

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,

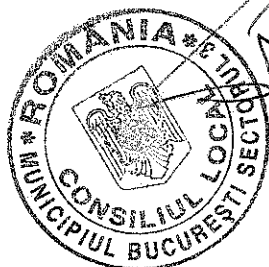
**CONSILIUL LOCAL SECTOR 3
HOTĂRĂȘTE:**

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
PANAIT RADU ALIN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARIUS MIHAIȚĂ**

**NR. 236
DIN 30.09.2016**

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local Sector 3 din data de 30.09.2016.

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR 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. d¹) 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.

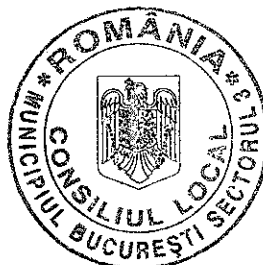
Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- 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 LOCUINTELOR 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,



[Handwritten signatures]

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

Art. 7 Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 10 alin. (2) din Legea 152/1998 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. 8 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. 9 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. 10 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. 11 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



gou

de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia, în scopul acoperirii cheltuielilor de evidență și vânzare.

Art. 12 Valoarea de vânzare se va pondera cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Art. 13 Coeficientul de ponderare determinat potrivit art. 10 Alin.(2) lit. d¹) în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri este, pentru Sectorul 3 al Municipiului București, de 1,00.

Art. 14 Valoarea de vânzare este dată de următoarea formulă:

Vvânzare = Vinlocuire x Scd – amortizare

Art. 15 Prețul final se va calcula după următoarea formulă:

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

Art. 16 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.

Art. 17 În cazul clădirilor dotate cu *centrale termice proprii*, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor.

Art. 18 Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local Sector 3 până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Art. 19 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. 20 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. 21 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. 22 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. 23 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. 24 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



[Handwritten signatures]

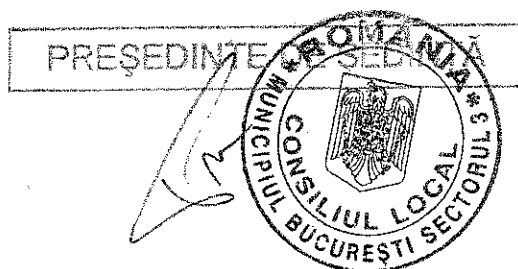
Art. 25 Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL se repartizează potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Normelor metodologice pentru punere în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 și se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe.

Art. 26 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. 27 Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 28 Fac parte integrantă din prezentul Regulament următoarele Anexe:

- Contractul de vânzare – cumpărare (Anexa 1)
- Cerea tip (Anexa 2)
- Lista documentelor (Anexa 3)



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
(cu plata integrală)
NR. /

PREAMBUL

Având în vedere prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, a prevederilor 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 și a Hotărârii de Guvern nr. 108/2016 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

....., cetățean român, căsătorit (ă) cu având domiciliul identificat/ă, este beneficiarul contractului de închiriere nr, pentru imobilul

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3 BUCUREȘTI, este reprezentantul Statului Român, potrivit Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și vinde imobilul descris mai jos ce este în administrarea sa și în proprietatea privată a Statului Român în temeiul actelor menționate mai sus și în temeiul art. 1650 Cod Civil și următoarele care reglementează condițiile contractului de vânzare, se încheie prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

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**, denumit în cele ce urmează **Vânzător**

și

....., cetățean român 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**, denumit în cele ce urmează **Cumpărător**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 Obiectul contractului îl constituie vânzarea imobilului cu destinația de locuință, respectiv apartamentul nr. 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, împreună cu *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, înscris în Cartea Funciară nr a localității, având numărul cadastral proprietate privată a Statului Român, precum și împreună cu *dreptul de folosință* asupra terenului aferent în cota parte, înscris în Cartea Funciară nr a localității, având numărul cadastral proprietate privată a Municipiului București.

III. PREȚUL IMOBILULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 3.1 Prețul vânzării stabilit și acceptat de părți este de Euro + TVA-ul aferent în procent de 20%, în sumă de, EURO, preț ce se achită în echivalent în lei calculat la cursul de schimb valutar de referință al BNR valabil în ziua efectuării plății, respectiv cel calculat de BNR în ziua precedentă emiterii ordinului de plată sau chitanței. Prețul a fost calculat de către Departamentele Autorității Administrației Publice Locale Sector 3 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. 3.2 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 Agenția Națională pentru Locuințe 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. 3.3 Vânzătorul, 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. 3.4 Prețul vânzării în sumă de Euro, cu TVA inclus, a fost achitat integral, astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare, în echivalent în lei, în sumă de lei, calculat la un curs de schimb valutar de referință al BNR de 1 EURO = lei, valabil astăzi data de, prin virament bancar în contul nr. deschis pe numele vânzătorului la prezenta declarație constituind chitanță descărcătoare pentru Cumpărător

Art. 3.5 În cazul în care prețul contractului se achită din credite ipotecare de Cumpărător de la instituții financiare autorizate, prețul contractului se va achita după cum urmează:

Art.3.5.1. Prețul vânzării în sumă de Euro, cu TVA inclus, se va achita integral, în echivalent în lei, calculat la cursul de schimb valutar de referință al BNR valabil în ziua emiterii ordinului de plată, respectiv cel calculat de BNR în ziua precedentă emiterii ordinului de plată, prin virament bancar în contul nr. deschis pe numele vânzătorului la, astfel:

- suma deEURO, s-a achitat astăzi, data autentificării prezentului înscris, prin virament bancar, în echivalent în lei reprezentând suma de lei calculat la un curs de schimb valutar de referință al BNR de 1 Euro = lei, prezenta declarație constituind chitanță descărcătoare pentru Cumpărător și
- suma deEURO, se achită în echivalent în lei, calculat la cursul de schimb valutar de referință al BNR valabil în ziua plății prin virament bancar, din creditul



în suma de, acordat Cumpărătorului de în baza contractului de credit nr. din data de garantat cu ipoteca și interdicțiile aferente constituite pe imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la prezentarea la sediul Vânzătorului, a încheierii de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele Cumpărătorului, ipotecii legale pentru restul de preț și sarcinilor aferente înscrise în favoarea Vânzătorului. Odată cu încheierea de înscriere în cartea funciară, se va prezenta Vânzătorului un extras de carte funciară pentru informare, cuprinzând datele mai sus menționate.

Art. 3.5.2 Având în vedere că la momentul încheierii prezentului înscris, prețul vânzării nu este achitat, eu, Vânzătorul declar că am cunostință de beneficiul de ipoteca legală pentru întregul preț, născut în temeiul art. 2386 Cod Civil alin 1.

Art. 3.5.3 Noi, părțile contractante, convenim ca în cazul neplății restului de preț în sumă de, în termenul menționat mai sus, prezentul contract să se considere desființat de drept, fără îndeplinirea altor formalități, părțile fiind puse în situația anterioară, iar sumele achitate până în acel moment urmând a fi reținute de vânzătorii cu titlu de daune interese, prezenta clauză reprezentând pentru părți un pact comisoriu, potrivit art. 1553 Cod Civil și următoarele.

Art. 3.5.4 Pentru restul de preț neachitat la data încheierii prezentului contract de vânzare, Vânzătorul declară că solicită înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale prevăzute de art. 2386 alin. 1 și a pactului comisoriu prevăzut de art. 1553 Noul Cod Civil.

IV. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

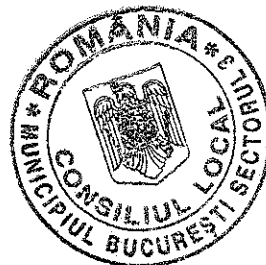
Art. 4.1. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 4.1.1. Cumpărătorul și membrii familiei mele (copii și/sau alte persoane aflate în întreținere), declară prin prezenta, 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. 4.1.2. Cumpărătorul declară 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), c¹) 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 cunoștință 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.

Art. 4.1.3. Cumpărătorul declară că se obligă să plătească integral restul de pret al vânzării, în termenul menționat mai sus, sub sancțiunea rezoluțiunii acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate, potrivit dispozițiilor art. 1553 Cod Civil, în condițiile menționate mai sus.

Art. 4.1.4 Cumpărătorul declară în mod expres că este de acord că, în situația în care nu-și îndeplinește obligația de achitare integrală a restului de preț al vânzării în termenul menționat în prezentul contract, acesta să se rezoluționeze de drept fără punere în întârziere și fără



îndeplinirea altor formalități, potrivit dispozițiilor art. 1553 Cod Civil, îndeplinirea condițiilor pactului comisoriu făcându-se în condițiile arătate mai sus cu care se declară întrutotul de acord.

Art. 4.1.5 Cumpărătorul declară anticipat, în mod expres, că este de acord ca după ce a fost constatată îndeplinirea condițiilor pactului comisoriu, prin cele menționate mai sus, *să se radieze din cartea funciară dreptul său de proprietate, Cumpărătorul declarând că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 24 pct (4) litera b) din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, prezenta declarație autentică constituind acordul expres al Cumpărătorului pentru îndeplinirea acestei formalități.*

Art. 4.1.6 Cumpărătorul declară în mod expres că este de acord cu înscrierea în cartea funciara a imobilului, a pactului comisoriu prevăzut de art. 1553 Cod Civil și a ipotecii legale prevăzută de art. 2386 alin. 1, Cod Civil, pentru restul de pret rămas neachitat.

Art. 4.1.7 Cumpărătorul declară că i s-a adus la cunoștință obligația încheierii unei asigurări obligatorii a locuinței ce face obiectul prezentului înscris, împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, conform prevederilor legale din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată.

Art. 4.1.8 Cumpărătorul declară că achiziționează de la Vanzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care se declară în mod expres de acord, are cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus și înțelege să îl dobândească în aceste condiții.

Art. 4.1.9 Cumpărătorul declară că are cunoștință de faptul că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, nu este ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu constituie aport la vreo societate comercială, asociație sau fundație, nu a fost promis spre ipotecare și nu este grevat de sarcini, că proprietarul nu a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, imobilul nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare, nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu au fost încheiate pacte de opțiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare pentru acest imobil și niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus individualizat nu face obiectul niciunei, servituți, clauze de uzufruct viager, interdicție de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcini de orice natură, că nu există vreo sarcină sau vreun litigiu după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. eliberat de OCPI – BCPI

Art. 4.1.10 Cumpărătorul declară că i s-a adus la cunoștință obligația îndeplinirii în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris a formalităților de înregistrare fiscală pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Art. 4.1.11 Cumpărătorul declară că are cunoștință că radierea interdicției de înstrăinare după împlinirea termenului de 5 ani, se va face la cererea expresă a vânzătorului.

Art. 4.1.12 Cumpărătorul se obligă să preia bunul vândut;

Art. 4.1.13 Cumpărătorul se obligă să plătească prețul vânzării prevăzut la art. 4.1 la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract;

Art. 4.1.14 Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile vânzării, potrivit art. 1666 alin. (3) Noul Cod Civil;

Art. 4.1.15 Cumpărătorul se obligă să facă parte și să se înscrie în Asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat;

Art. 4.1.16 Cumpărătorul se obligă ca 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), c¹) și g) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru

9/10/11



2

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;

Art. 4.1.17 Cumpărătorul se obligă 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;

Art. 4.1.18 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;

Art. 4.1.19 Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra Imobilului descris la art. 2 nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 (cinci) ani;

Art. 4.1.20 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 să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului în favoarea Vanzătorului, 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 Vanzătorului;

Art. 4.1.21 Cumpărătorul se obligă să permită furnizorilor de utilități accesul gratuit la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

Art. 4.2. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art. 4.2.1 Vanzătorul declară că a predat Cumpărătorului apartamentul în stare bună de folosință, conform procesului verbal nr. din data de..... care constituie anexa nr., la prezentul contract și a contractului de închiriere

Art. 4.2.2 Vanzătorul declară că dreptul de proprietate asupra apartamentului se transmite de la Vanzător la Cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare.

Art. 4.2.3 Vanzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1672 pct. 3 Cod Civil și în condițiile prevăzute de art. 1695 Cod Civil îl garantează pe Cumpărător împotriva oricăror evicțiuni.

Art. 4.2.4 Vanzătorul declară că în conformitate cu prevederile art. 1707 Cod Civil îl garantează pe Cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, Cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

Art. 4.2.5 Vanzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu este ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu constituie aport la vreo societate comercială, asociație sau fundație, nu a fost promis spre ipotecare și nu are cunoștință de existența vreunei revendicări asupra acestui imobil, nu este grevat de sarcini, nu a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, imobilul nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare, nu a fost scos din

ga



g

circuitul civil, nu l-a înstrăinat sub nicio formă, nu a încheiat pacte de opțiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare pentru acest imobil și nici un terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus individualizat nu face obiectul niciunei servituți, clauze de uzufruct viager, interdicție de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcini de orice natură, astfel cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. eliberat de OCPI – BCPI

Art. 4.2.6 De asemenea, declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești asupra acestui imobil, în baza Legilor nr. 10/2001, nr. 112/1995, nr. 247/2005 sau alte litigii de orice natură în legătură cu acesta.

Art. 4.2.7 Vânzătorul declară că pentru imobilul din care face parte apartamentul ce face obiectul prezentului contract nu a fost constituită până în prezent Asociația de Proprietari/locatari.

Art. 4.2.8 Vânzătorul declară că plățile datorate către toți furnizorii de utilități publice sunt achitate la zi potrivit

Art. 4.2.9 Vânzătorul, declară că a pus la dispoziția Cumpărătorului, Certificatul de performanță energetică seria nr. înregistrat în registrul auditorului cu nr. emis de Inginer Auditor energetic Grad I, care atestă clasa energetică ca fiind

Art. 4.2.10 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;

Art. 4.2.11 Vânzătorul se obligă să transmită proprietatea imobilului către Cumpărător, conform dispozițiilor de Carte funciară;

Art. 4.2.12 Vânzătorul se obligă 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;

V. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 5.1. 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), c¹) și g) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

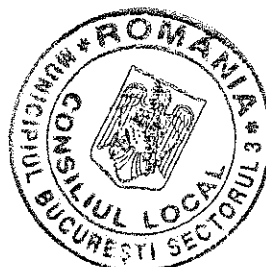
Art. 5.2. În cazul prevăzut la Art. 5.1. din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a Vânzătorului, iar Cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții de orice natură față de Vânzător. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea funciară și restabilirea dreptului de proprietate în favoarea Vânzătorului sunt în sarcina Cumpărătorului.

VI. LITIGII

Art. 6 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.

VII. CLAUZE SPECIALE

Art. 7.1. 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,



îndeplinindu-se obligația prevăzută în art. 1690 Cod Civil, așa cum rezultă din procesul verbal de predare-primire nr., anexa nr. la prezentul contract.

Art. 7.2. Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă, în condițiile legii.

Art. 7.3. 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. 4.1.17, 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. 7.4. Pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare s-a emis Certificatul de atestare fiscală nr. de către

Art. 7.5. Începând de azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, toate taxele și impozitele aferente apartamentului trec în sarcina Cumpărătorului.

Art. 7.6. Următoarele Anexe sunt asumate de Părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și fac parte integrantă din acesta.

Art. 7.7. Taxele de autentificare au fost calculate la suma de lei, reprezentând prețul vânzării conform nr., conform facurii nr., emisă de

Art. 7.8. 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. 7.9. 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,

ga

7



ga

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ

Domnule Primar,

Subsemnatul/a posesor/are al/a CI seria nr., eliberat de la data de, CNP domiciliat/ă în București Aleea/Str./Șosnr....., bl., ap. Sector 3, solicit cumpărarea locuinței pe care o dețin în calitate de titular al contractului de închiriere nr. / valabil până la data de.....

Menționez că optez pentru achiziționarea apartamentului sus menționat:

- Cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii;
- Cu achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate;

Telefon de contact:.....

Data:



Semnătura,

Îmi exprim acceptul pentru colectarea și prelucrarea datelor mele personale precum: numele, prenumele, numele anterior, data și locul nașterii, sexul, adresa de domiciliu, număr de telefon, locul de muncă, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate precum și componența familiei de către Sectorul 3 al Municipiului București și transmiterea acestora către Agenția Națională pentru Locuințe.

Menționez că am luat cunoștință de condițiile de prelucrare a datelor mele cu caracter personal prevăzute în prezenta cerere, de drepturile garantate de Legea nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare, precum și de condițiile de exercitare a lor.

**ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII
LOCUIŢELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII**

1. Cerere tip (se obține de la Serviciul Fond Imobiliar numai după verificarea tuturor actelor necesare cumpărării);
2. C.I. soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei menționați în contract – original + fotocopii;
3. Certificat de naștere pentru soț, soție și ceilalți membri ai familiei menționați în contract - fotocopii;
4. Certificat de căsătorie / hotărâre definitivă de divorț (după caz) – fotocopie;
5. Hotărâre judecătorească definitivă de atribuire a beneficiului contractului de închiriere / declarație notarială de renunțare la drepturile locative (în caz de divorț) – fotocopie;
6. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare/declarație notarială care să conțină venitul brut realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărarea pentru soț, soție și ceilalți membri ai familiei care realizează venituri, menționați în contract;
7. Declarație notarială pentru soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținere, menționate în contract, din care să rezulte:
 - starea civilă;
 - că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă minimală/persoană de 37m²;
 - că nu dețin un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - că nu au mai beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
 - că veniturile comunicate prin adeverința de venit, sunt unicele venituri realizate.
8. Cererea de finanțare aprobată de instituția financiară care acordă creditul pentru cumpărarea locuinței – pentru cei care optează pentru achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate;
9. Dovada eliberată de administratorul imobilului că beneficiarii sunt la zi cu plata cotelor de întreținere;
10. Ultimul Act adițional/Contractul de închiriere – fotocopie.

