



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

## HOTĂRÂREA NR.52

**privind modificarea și completarea H.C.L. nr.318/18.12.2019 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, Str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și Str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11**

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **24.03.2022**,

### Având în vedere:

• Proiectul de hotărâre nr.6/11.01.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;

• Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.2049/11.01.2022;

• Raportul de specialitate al Direcției Asistență Socială din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.I13963/24.02.2022;

• Prevederile H.C.L. nr.318/18.12.2019 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11;

• Prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

• Prevederile art.19<sup>2</sup> din H.G. nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

• Prevederile H.G. 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;

• Prevederile O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

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

• Prevederile H.G. nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;

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

• Prevederile Legii 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;

• Prevederile H.G. nr.77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

• Prevederile H.G. nr.2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;

• Prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

• Prevederile art.557, art.589, art.888, art.1650 alin.(1) și art.1652 din Codul Civil;

• Rapoartele Comisiei Sociale, Sănătate Culte și Învățământ, Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică și al Comisiei Economice, Fonduri Structurale Europene, Turism și Industrie din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;

În temeiul dispozițiilor 129 alin.(2) lit.c) și lit.d) coroborate cu alin (6) lit.b), alin.(7) lit.q), alin.(14), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a), art.240 și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se modifică și se completează Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe prevăzut în anexa nr.1 la H.C.L. nr.318/18.12.2019, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se modifică art.2 alin.(1) din H.C.L. nr.318/18.12.2019 și va avea următorul conținut:

*„Se aprobă vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, Str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și Str, Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11, către titularii contractelor de închiriere.”*

**Art.3** Se modifică art.4 din H.C.L. nr.318/18.12.2019 și va avea următorul conținut:

*„Se mandatează Serviciul Fond Locativ din cadrul Direcției Asistență Socială, în vederea analizării cererilor privind eligibilitatea dosarelor pentru cumpărarea locuințelor, respectiv înaintarea raportului de specialitate și a fișei de calcul, prevăzută în anexa nr.2 care se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ, în vederea vânzării nominale a locuințelor ANL.”*

**Art.4** Se modifică art.5 din H.C.L. nr.318/18.12.2019 și va avea următorul conținut:

*„Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală, conform anexei nr.3, care se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.”*

**Art.5** Se modifică art.6 din H.C.L. nr.318/18.12.2019 și va avea următorul conținut:

*„Se aprobă modelul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform anexei nr.4, care se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.”*

**Art.6** Celelalte prevederi ale H.C.L. nr.318/18.12.2019 rămân neschimbate.

**Art.7** Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre direcțiilor și serviciilor de specialitate în vederea ducerii la îndeplinire, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul și verificarea legalității, și o va afișa în locuri publice pentru a fi adusă la cunoștința cetățenilor municipiului.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 17 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotriva” și 0 voturi ”abținere”, din nr. de 18 consilieri prezenți la ședință (domnul Bănceanu Mihail nu participă la dezbateri și la vot, având un interes patrimonial) și un nr.de 19 consilieri locali în funcție.*

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA**

**Contrasemnează  
Secretar General Municipiu  
Ciocănel Andreea**



## REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR ANL DIN MUNICIPIUL MANGALIA

### CAPITOLUL I Dispoziții generale

**Art.1** Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului român și în administrarea Municipiului Mangalia.

**Art.2** Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii prevăzute la art.1 o reprezintă:

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Mangalia nr.**318/18.12.2019** privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Mangalia, str. Ion Budai Deleanu nr.15, nr.17 și nr.19 și str. Dimitrie Cantemir nr.3, nr.5, nr.7, nr.9 și nr.11;
- **Legea nr.152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr.962/2001** pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. 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;
- **O.G. nr.81/2003** privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- **Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008** pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- **H.G. nr.2139/2004** pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- **O.U.G. nr.99/2006** privind instituțiile de credit și a adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- **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;
- **H.G. nr.77/2011** pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- **H.G. nr.2139/2004** pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- **Legea nr.7/1996** privind cadastru și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

1. **locuințe construite prin ANL** – locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998); (terenul aferent acestora nu este inclus);

2. **solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, numai la solicitarea acestora, 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 (art.10 alin.1 din Legea nr.152/1998);

3. **amplasamente ANL:**

- Mun. Mangalia, str. Ion Budai Deleanu, nr.15, jud. Constanța – bl.OD1;
- Mun. Mangalia, str. Ion Budai Deleanu, nr.17, jud. Constanța – bl.OD2;
- Mun. Mangalia, str. Ion Budai Deleanu, nr.19, jud. Constanța – bl.OD3;
- Mun. Mangalia, str. Dimitrie Cantemir, nr.3, jud. Constanța – bl.OD4;
- Mun. Mangalia, str. Dimitrie Cantemir, nr.5, jud. Constanța – bl.OD5;
- Mun. Mangalia, str. Dimitrie Cantemir, nr.7, jud. Constanța – bl.OD6;
- Mun. Mangalia, str. Dimitrie Cantemir, nr.9, jud. Constanța – bl.OD7;

- Mun. Mangalia, str. Dimitrie Cantemir, nr.11, jud. Constanța – bl.OD8;
4. **valoarea de investiție a imobilului ( $V_{ii}$ )** – se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  5. **suprafața construită desfășurată a imobilului ( $S_{cdi}$ )** – suprafața imobilului prevăzută în Actul de Dezmembrare al imobilului (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  6. **suprafața construită efectiv a locuinței ( $S_{cdl}$ )** – autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  7. **valoarea de investiție a locuinței ( $V_{il}$ )** – raportul dintre valoarea de investiție a imobilului și suprafața construită desfășurată a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței ( $V_{il}=V_{ii}/S_{cdi}*S_{cdl}$ ) (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  8. **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, cu modificările și completările ulterioare, **și virată către ANL** conform prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  9. **recuperarea investiției ( $V_{ila}$ )** – calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale **și virată către ANL**, conform prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare. Determinarea quantumului sumei reprezentând recuperarea investiției se face proporțional din valoarea chiriei; procentul este dat de raportul dintre valoarea amortizării (recuperarea investiției) și valoarea totală a chiriei (art.10 alin.(2) lit.d) din Legea nr.152/1998 coroborat cu art.19<sup>2</sup> alin.(4) și Anexa nr.16 din H.G. nr.962/2001);
  10. **rata inflației ( $R_i$ )** – valoarea comunicată de Institutul Național de Statistică (I.N.S.), 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<=ro> (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001);
  11. **data punerii în funcțiune** – data încheierii Procesului-Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor între executanți și investitor Agenția Națională pentru Locuințe;
  12. **data vânzării locuinței** (în contextul sintagmei de la **art.3, pct.10** din prezentul Regulament) – 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 (art.19<sup>2</sup> alin.(4) din H.G. nr.962/2001);
  13. **coeficientul de ponderare (Cp)** – determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel municipiul Mangalia este încadrat la rangul II – municipii de importanță interjudețeană, având coeficientul de ponderare „0,90” (art.10 alin.(2) lit.d<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998);
  14. **valoarea de vânzare a locuinței ( $V_2$ )** – valoarea de investiție a locuinței ( $V_{il}$ ), diminuată cu recuperarea investiției ( $V_{ila}$ ) (art.3, pct.9 din prezentul Regulament). Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea (A) (art.3, pct.8 din prezentul Regulament) și se actualizează cu rata inflației ( $R_i$ ) (art.3, pct.10 din prezentul Regulament), pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței (art.3, pct.11 din prezentul Regulament) și data vânzării acesteia (art.3, pct.12 din prezentul Regulament). Valoarea actualizată se ponderează cu Cp (art.3, pct.13 din prezentul Regulament) (art.19<sup>2</sup> alin.(4) din H.G. nr.962/2001);
  15. **comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Mangalia, reprezentând 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, sumă care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia (art.10 alin.2 lit.d) din Legea nr.152/1998);
  16. **prețul final de vânzare a locuinței ( $V_{vl}$ )** = valoarea finală de vânzare locuință) - la valoarea de vânzare ( $V_2$ ) (art.3, pct.14 din prezentul Regulament) se adaugă comisionul (C) (art.3, pct.15 din prezentul Regulament) de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de publicitate imobiliară, evidență și vânzare (art.19<sup>2</sup> alin.(8) din H.G. nr.962/2001);
  17. **venitul mediu net pe membru de familie** – venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, care să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10 alin.(2) lit.g) din Legea nr.152/1998). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare (art.19<sup>2</sup> alin.(10) din H.G. nr.962/2001);

## CAPITOLUL II

### Procedura de valorificare a locuințelor construite prin ANL

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

**Art. 5** Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art.15<sup>1</sup> din H.G. nr.962/2001, se pot

vinde titularilor contractelor de închiriere, **numai la solicitarea acestora**, în condițiile prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.6** Vânzarea locuințelor construite prin ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.5, după împlinirea 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 (art.10 alin.1 din Legea nr.152/1998).

**Art. 7(1)** Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, menționate la art.5 și repartizate în condițiile art.8 alin.(3) din Legea nr.152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare, următoarele **condiții obligatorii**:

a. titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia *să nu fi deținut/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 nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b. 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;

c. *venitul mediu net pe membru de familie*, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu pe economie;

d. solicitantul *să nu figureze cu debite restante* la plata cheltuielilor de întreținere și la chirie;

e. *contractul de închiriere să fie valabil* la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării.

(2) Modelul cererii pentru cumpărarea locuințelor pentru tineri se găsește în **anexa nr.1** la prezentul regulament iar actele necesare se găsesc în **anexa nr.2** la prezentul regulament.

**Art.8** Titularul contractului de închiriere sau 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.

**Art.9 (1)** Vânzarea locuințelor prevăzute la art.3 pct.1 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;

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

(2) **Valoarea de vânzare a locuinței (V<sub>2</sub>)** 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 de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului, în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată de către Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului către ANL conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. *Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată și virată către ANL de către Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului, potrivit legii, și 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* (determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform modelului prevăzut în anexa nr. 23 la Legea nr.152/1998.

(3) Sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând **recuperarea investiției care trebuie virate la ANL** vor fi calculate de către Serviciul Fond Locativ începând cu data de 14.04.2016 și comunicate lunar către Direcția Economică.

(4) **Valoarea de investiție** și sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând **recuperarea investiției virată la ANL și/sau amortizarea virată la ANL** vor fi calculate și comunicate Serviciul Fond Locativ de către Direcția Economică pentru fiecare apartament în parte cu cotele indivize aferente.

(5) Pentru stabilirea **prețului final de vânzare a locuinței (V<sub>1</sub>)**, la valoarea de vânzare de la art.9, alin.(2) se adaugă comisionul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de publicitate imobiliară, evidență și vânzare. Cota de 1% se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței, stabilită conform art.10 alin.(2) lit.d) teza întâi din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL, se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Mangalia.

**Art. 10** Prețul de vânzare a locuinței ANL se calculează de către Serviciul Fond Locativ și Direcția Economică și se determină după următoarea formulă:

**Valoarea de investiție a locuinței ( $V_{ii}$ )** = valoarea de investiție a imobilului ( $V_{ii}$ )/suprafața construită desfășurată a imobilului ( $S_{cdi}$ )\* suprafața construită efectiv a locuinței ( $S_{cdi}$ )

**Valoarea de investiție diminuată cu amortizarea virată la ANL ( $V_{iid}$ )** = Valoarea de investiție a locuinței ( $V_{ii}$ ) - recuperarea investiției virată la ANL ( $V_{ila}$ ) – amortizarea virată la ANL ( $A$ )

**Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației ( $V_1$ )** = Valoarea de investiție diminuată cu amortizarea virată la ANL ( $V_{iid}$ ) x rata inflației ( $R_i$ ) / 100

**Valoarea de vânzare a locuinței ( $V_2$ )** = Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației ( $V_1$ ) x coeficientul de ponderare determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri stabilită prin Legea nr.351/2001 ( $C_p$ )

**Comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d) din Legea nr.152/1998 (C)** = Valoarea de vânzare a locuinței ( $V_2$ ) x 1%

**Valoare finală vânzare locuință ( $V_{vi}$ )** = Valoarea de vânzare a locuinței ( $V_2$ ) + Comision (C)

**Art.11** În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor, funcție de cotele părți aferente fiecărei locuințe. Centralele termice rămân în administrarea Municipiului Mangalia până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

**Art.12** Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data cumpărării acestora. Această interdicție se va consemna în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii (art.10 alin.(2) lit.f) din Legea nr.152/1998).

**Art.13** Prin excepție de la prevederile art.12, pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acestor imobile, instituții definite în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificări și completări, aprobată prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare (art.10 alin.(2) lit.f) din Legea nr.152/1998).

**Art.14** Instituțiile de credit menționate la art. 13, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la art.12, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

**Art.15 (1)** 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.

**(2)** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului, 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. Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL ( $CP_T$ ) se determină după următoarea formulă:

$$CP_T = S_T * S_{UL} / S_{UA}$$

unde:

$S_T$  = suprafața totală de teren,

$S_{UL}$  =suprafața utilă a locuinței,

$S_{UA}$  =suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

**(3)** În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art.9 alin.(1) lit.c), se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.(2<sup>2</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(4)** În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2<sup>4</sup>) și alin.(2<sup>5</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**(5)** În contractele de vânzare a locuințelor se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.10 alin.(2) lit.f) teza finală din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(6)** În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19<sup>2</sup>, alin.(17) din H.G. nr.962/2001, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

(7) 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.

(8) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu art.19<sup>2</sup>, alin.(17) și alin.(17<sup>1</sup>) 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. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10 alin.(2) lit.f) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin.(2) lit.f) teza a treia din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

### CAPITOLUL III

#### Achiziționarea locuințelor cu plata integrală

**Art.16** Vânzarea locuințelor prevăzute la art.3, pct.1 din prezentul Regulament, se poate face 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.

### CAPITOLUL IV

#### Achiziționarea locuințelor cu plata în rate

**Art.17 (1)** Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare acestea 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) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare, prevăzute la art.10 alin.(2) lit.a) din Legea nr.152/1998, prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;

d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

e) 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;

f) 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 nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.f) din prezentul articol, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL.

**Art.18 (1)** În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la art.19<sup>2</sup> alin.(2) lit.c) din H.G. nr.962/2001, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la art.19<sup>2</sup> alin.(8) din H.G. nr.962/2001 se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

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

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

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform art.19<sup>2</sup> alin.(8) din H.G. nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform art.10 alin.(2<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

(3) În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(4) Ratele se vor achita lunar, având ca termen de scadență data de 25 a fiecărei luni.

(5) În aplicarea tezei a doua a prevederilor art.10 alin.(2<sup>2</sup>) lit.c) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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.

(6) În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2) lit.a) teza a doua și art.10 alin.(2<sup>2</sup>) lit.d) și lit.e) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din aceeași lege dispun suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceștia au 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 de plata în rate.

(7) În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art.19<sup>2</sup> alin.(2) lit.c) din H.G. nr.962/2001, se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.(2<sup>2</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(8) În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2<sup>2</sup>) lit.g) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se are în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în Anexa nr.11 din H.G. nr.251/2016 care modifică Anexa nr.21 din H.G. nr.962/2001. Ratele lunare vor fi calculate de către Serviciul Fond Locativ și Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia.

(9) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, 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.

## **CAPITOLUL V**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

**Art.19 (1)** În aplicarea prevederilor art.10 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul „Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului” deschis pe seama consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București, consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului București, la unitățile Trezoreriei Statului, precum și pe seama instituțiilor administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau a unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor instituții, 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.1.954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

(2) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, prevăzute la alin.(1), după reținerea sumei reprezentând comisionul prevăzut la art.19<sup>2</sup> alin.(8) și a sumei prevăzute la art.19<sup>2</sup> alin.(7) din H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de la unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Suma prevăzută la art.19<sup>2</sup> alin.(7) se virează la bugetul local, unde se constituie ca venituri destinate construcției de locuințe. Suma prevăzută la art.19<sup>2</sup> alin.(8) se încasează și se constituie venituri ale bugetului local sau, după caz, la bugetul propriu al instituțiilor publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau al unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în cazul în care administrarea și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale, respectiv de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către autoritățile unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora prin gestiune directă, sau ca venituri ale operatorilor economici prin care se realizează vânzarea locuințelor, în cazul în care

administrarea și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale prin gestiune delegată, în condițiile legii. ANL ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasare.

(3) Locuințele pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care nu fac obiectul unor contracte de închiriere se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.20 (1)** Depunerea cererilor și a actelor necesare achiziționării locuințelor ANL, conform anexei nr.1 și nr.2 la prezentul Regulament, se face la Registratura Primăriei Municipiului Mangalia, urmând ca acestea să fie repartizate către Serviciul Fond Locativ.

(2) Serviciul Fond Locativ are obligația de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpărarea acestora, respectiv de a înainta Raportul de specialitate, și proiectul de hotărâre al Consiliului Local Mangalia privind aprobarea vânzării acestora, iar în vederea stabilirii prețului de vânzare al locuințelor se va întocmi fișa de calcul cu sprijinul Direcției Economice.

(3) Direcția Economică va comunica la solicitarea Serviciului Fond Locativ valorile calculate aferente rândurilor cu nr. crt. 2 și 5 din Fișa de Calcul - anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre, pentru fiecare unitate locativă tip ANL.

**Art.21** Proceduri privind cererile de cumpărare depuse până la data aprobării prezentului Regulament:

a. Serviciul Fond Locativ va proceda la întocmirea unor **adrese** către toți titularii de contracte de închiriere ANL care au cereri de cumpărare depuse până la data aprobării prezentului Regulament, prin care le va comunica **prețul de vânzare** (calculat cu sprijinul Direcției Economice) a unității locative și totodată va solicita **actualizarea documentelor** de la dosarele depuse de către solicitanți.

b. În urma acestor adrese, chiriașii au obligația să **actualizeze** dosarele de cumpărare și să **comunique acordul** privind noul preț de vânzare precum și avansul în lei sau procente (în cazul achiziționării cu plata în rate).

c. După analizarea dosarelor actualizate, titularii contractelor de închiriere vor fi **înștiințați** de către Serviciul Fond Locativ, în scris, dacă mai sunt **eligibili/neeligibili** pentru a se proceda la vânzarea locuinței către aceștia, iar în cazul celor cu cereri de achiziționare cu plata în rate, li se va solicita titularilor **perioada** pentru care optează să achite ratele lunare, cu încadrarea în dispozițiile art.19<sup>2</sup> alin.(11) din H.G. nr.962/2001, în funcție de documentele depuse la dosar.

d. În urma înștiințării de la lit.c, chiriașii care au cereri de achiziționare cu plata în rate lunare egale vor depune în scris, la Registratura instituției, răspunsul privind **perioada aleasă** de achitare a ratelor lunare.

e. Serviciul Fond Locativ împreună cu Direcția Economică va întocmi **scadențarul** în urma răspunsurilor chiriașilor cu cereri de achiziționare cu plata în rate lunare egale.

f. Serviciul Fond Locativ va proceda la **întocmirea și înaintarea** spre aprobare și adoptare a proiectelor de hotărâre împreună cu rapoartele de specialitate ce stau la baza **vânzărilor nominale** către Consiliul Local al Municipiului Mangalia, pentru toți solicitanții care sunt eligibili, cu sprijinul Direcției Economice.

g. Direcția Economică va comunica la solicitarea Serviciului Fond Locativ valorile calculate aferente rândurilor cu nr. crt. 2 și 5 din Fișa de Calcul - anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre, pentru fiecare unitate locativă tip ANL.

h. După aprobarea și adoptarea în plenumul consiliului local a hotărârilor nominale de vânzare, titularii au obligația să **programeze semnarea** contractului de vânzare-cumpărare la un notar public și să comunice data stabilită Serviciului Fond Locativ.

i. Până la data stabilită de semnare a contractului de vânzare-cumpărare se va comunica titularului, de către Serviciul Fond Locativ împreună cu Direcția Economică, o **adeverință** care va cuprinde fișa de calcul conform anexei nr.2 la prezentul proiect de hotărâre, precum și scadențarul pentru contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate conform solicitării chiriașului de la pct. d. Fișa de calcul și scadențarul pot suporta modificări în funcție de recalcularea sumelor virate (amortizare și/sau recuperarea investiției) având în vedere faptul că încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în minim 30 de zile de la comunicarea adreselor de la pct. b și pct. f.

**Art.22** Proceduri privind cererile de cumpărare depuse după data aprobării prezentului Regulament:

a. În vederea achiziționării locuințelor ANL, anterior depunerii cererii de cumpărare, **chiriașul va solicita** printr-o cerere la Registratura Primăriei Municipiului Mangalia, **prețul locuinței** ANL deținută în baza contractului de închiriere valabil.

b. Serviciul Fond Locativ și Direcția Economică vor proceda la întocmirea unui **răspuns** ce va cuprinde **prețul de vânzare** a unității locative.

c. În urma răspunsului sus-menționat, chiriașul are obligația să **depună dosarul de cumpărare** la Registratura Primăriei Municipiului Mangalia (conform anexei nr.2 la Regulament), în cazul acordului favorabil privind prețul de vânzare.

d. După analizarea dosarelor de cumpărare depuse, titularii contractelor de închiriere vor fi **înștiințați** de către Serviciul Fond Locativ, în scris, dacă sunt **eligibili/neeligibili** pentru a se proceda la vânzarea locuinței către aceștia,

iar în cazul celor cu cereri de achiziționare cu plata în rate, li se va solicita titularilor **perioada** pentru care optează să achite ratele lunare, cu încadrarea în dispozițiile art.19<sup>2</sup> alin.(11) din H.G. nr.962/2001, în funcție de documentele depuse la dosar.

**e.** În urma înștiințării de la lit.d, chiriașii care au cereri de achiziționare cu plata în rate vor depune în scris, la Registratura instituției, răspunsul privind **perioada aleasă** de achitare a ratelor lunare.

**f.** Serviciul Fond Locativ împreună cu Direcția Economică va întocmi **scadențarul** în urma răspunsurilor chiriașilor cu cereri de achiziționare cu plata în rate lunare egale.

**g.** Serviciul Fond Locativ va proceda la **întocmirea și înaintarea** spre aprobare și adoptare a proiectelor de hotărâre împreună cu rapoartele de specialitate ce stau la baza **vânzărilor nominale** către Consiliul Local al Municipiului Mangalia, pentru toți solicitanții care sunt eligibili, cu sprijinul Direcției Economice.

**h.** Direcția Economică va comunica la solicitarea Serviciului Fond Locativ valorile calculate aferente rândurilor cu nr. crt. 2 și 5 din Fișa de Calcul - anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre, pentru fiecare unitate locativă tip ANL.

**i.** După aprobarea și adoptarea în plenul consiliului local a hotărârilor nominale de vânzare, titularii au obligația să **programeze semnarea** contractului de vânzare-cumpărare la un notar public și să comunice data stabilită Serviciului Fond Locativ.

**j.** Până la data stabilită de semnare a contractului de vânzare-cumpărare se va comunica titularului, de către Serviciul Fond Locativ împreună cu Direcția Economică, o **adeverință** care va cuprinde fișa de calcul conform anexei nr.2 la prezentul proiect de hotărâre, precum și scadențarul pentru contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate conform solicitării chiriașului de la pct. e. Fișa de calcul și scadențarul pot suporta modificări în funcție de recalcularea sumelor virate (amortizare și/sau recuperarea investiției) având în vedere faptul că încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în minim 30 de zile de la comunicarea adreselor de la pct. b și pct. f.

**Art.23 (1)** Cererile de cumpărare se soluționează în termen de 90 de zile de la data înregistrării, în caz contrar, Consiliul Local al Municipiului Mangalia datorează Agenției Naționale pentru Locuințe penalități de întârziere, în cuantum de 0,01%/lună și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea Primăriei Municipiului Mangalia și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

**(2)** 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.

**(3)** În situația în care nu se soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data înregistrării solicitării, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 24 (1)** Pentru titularii de contracte de închiriere care au depus cereri de schimb de locuință și ulterior au depus cerere de cumpărare a locuinței, înainte să se realizeze schimbul de locuință solicitat, cererile de schimb de locuință vor rămâne fără obiect.

**(2)** Pentru titularii de contracte de închiriere care au depus cereri de schimb de locuință și ulterior au obținut H.C.L. nominal de vânzare, înainte să se realizeze schimbul de locuință solicitat, cererile de schimb de locuință vor rămâne fără obiect.

**Art.25** Se împuternicește Primarul Municipiului Mangalia să semneze Contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică la notar, va fi încheiat cu beneficiarii conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia privind aprobarea vânzării nominale a locuințelor ANL.

**Art.26** După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, Municipiul Mangalia are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari, dacă este cazul.

**Art.27** 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, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instituțiilor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectului.

**Art.28 (1)** Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de către solicitant/cumpărător direct la Registratura Primăriei Municipiului Mangalia sau prin corespondență recomandată cu confirmarea de primire pe adresa „Municipiul Mangalia, șos.Constanței, nr.13, jud. Constanța, cod poștal – 905500” sau prin e-mail la adresa [fond.locativ@primaria.mangalia.ro](mailto:fond.locativ@primaria.mangalia.ro) sau [secretariat@primaria.mangalia.ro](mailto:secretariat@primaria.mangalia.ro) sau [registratura@primaria.mangalia.ro](mailto:registratura@primaria.mangalia.ro) și ulterior înregistrate la Registratura Primăriei Municipiului Mangalia.

**(2)** Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției sau în cazul trimiterii unui e-mail.

**Art.29** Lista cu actele necesare dovedirii eligibilității în vederea achiziționării locuințelor ANL se regăsește în **anexa nr.2** la prezentul regulament.

**Art.30** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Art.31** Anexele nr.1 și nr.2 la prezentul regulament fac parte integrantă din acesta.

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA***

## CERERE PENTRU CUMPĂRAREA UNEI LOCUINȚE CONSTRUITE DIN FONDUL ANL

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_, domiciliat (ă) în municipiul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, posesor (posesoare) al (a) C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de titular (ă) al (a) contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ce are ca obiect locuința situată în municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. Constanța, în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, prin prezenta solicit cumpărarea locuinței ANL de la adresa sus-menționată.

Anexez prezentei următoarele documente:

1. **Contractul de închiriere** precum și **actele adiționale** (dacă este cazul) aferente locuinței ANL a cărei cumpărare se solicită din care să rezulte o perioadă de închiriere neîntreruptă de minimum 1 an. Aceste acte se prezintă în copie, conformate cu originalul și în ordinea crescătoare emiterii lor (*ex: 1.contractul, 2. act adițional nr.1, 3. act adițional nr.2, etc*);
2. **Carte de identitate** a titularului și/sau soției/soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;
3. **Certificate de naștere** ale copiilor minori – în copie;
4. **Certificate de căsătorie/sentință de divorț** (după caz) – în copie;
5. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta **sentința/decizia de încredințare** – în copie;
6. **Preaprobare financiară** eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește integral prin contractarea unui credit;
7. **Declarația notarială** a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:
  - Că 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;
  - Că nu deține/dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată.
  - Că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele depuse în vederea cumpărării locuinței ANL;
  - Că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației.
8. Acte doveditoare privind **venitul mediu net pe membru de familie** al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni – din salarii, șomaj sau pensie, pentru soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute):
  - **Adeverință** cu salariul net pe ultimele 12 luni anterioare cererii de cumpărare;
  - **Cupon șomaj** sau adeverință AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare cererii de cumpărare;
  - **Cupon pensie** pe ultimele 12 luni anterioare cererii de cumpărare.
9. Pentru persoanele care realizează venituri din/și din alte surse decât cele sus-menționate, se vor prezenta declarațiile specifice activității desfășurate în anul fiscal anterior, vizate de A.N.A.F. Mangalia sau adeverință de venit.
10. **Adeverință eliberată de asociația de proprietari**/chiriași de care aparține locuința ANL a cărei cumpărare se solicită, din care să rezulte faptul că titularul contractului de închiriere nu are datorii față de asociația de proprietari/chiriași.
11. **Certificat fiscal** pentru titular și soț/soție care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate la bugetul local.

Prețul locuinței se va achita:

Integral

În rate lunare egale, pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani, cu un avans de minimum \_\_\_\_\_ (% sau lei).

DATA

SEMNĂTURA

## LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR ANL

Cererea de cumpărare (întocmită în formă olografă de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Centrul de Informare a Cetățeanului (Registratura Primăriei Mangalia), împreună cu următoarele documente:

1. *Cerere* tip.

2. *Contractul de închiriere* precum și *actele adiționale* (dacă este cazul) aferente locuinței ANL în copie, conformate cu originalul și în ordinea crescătoare emiterii lor;

3. *Carte de identitate* a titularului și/sau soției/soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;

4. *Certificate de naștere* ale copiilor minori – în copie;

5. *Certificate de căsătorie/sentință de divorț* (după caz) – în copie;

6. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta *sentința/decizia de încredințare* – în copie;

7. *Preaprobare financiară* eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește integral prin contractarea unui credit;

8. *Declarația notarială* a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:

- Că *nu deține/deține 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 utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Că *nu deține/deține* 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-cumpărare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată.
- Că *nu realizează alte venituri* în afara celor dovedite prin actele depuse în vederea cumpărării locuinței ANL;
- Că *nu a/au beneficiat de cumpărarea* unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației.

9. Acte doveditoare privind *venitul mediu net pe membru de familie* al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni – din salarii, șomaj sau pensie, pentru soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute);

10. *Adeverință eliberată de asociația de proprietari*/chiriași de care aparține locuința ANL a cărei cumpărare se solicită, din care să rezulte faptul că titularul contractului de închiriere nu are datorii față de asociația de proprietari/chiriași.

11. *Certificat fiscal* pentru titular și soț/soție care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate la bugetul local.

12. Acte pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței ANL.

**Notă:**

În urma depunerii dosarelor de cumpărare, se vor urma procedurile de la art.21 și art.22 din Regulament.



## FIȘA DE CALCUL

Nr. crt.	Denumire elemente componente pentru calculul prețului	Valoare
1	Data recepție imobil (lună, an)	
2	Valoare de investiție imobil ( $V_{ii}$ )	
3	Suprafața construită desfășurată (mp) imobil ( $S_{cdi}$ )	
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință ( $S_{cdl}$ )	
5	Amortizarea ( $A$ ), 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, cu modificările și completările ulterioare, și <i>virată către ANL</i> și ( $V_{ila}$ ) 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 <i>virată către A.N.L.</i>	
6	Valoare de investiție locuință ( $V_{il}$ ) $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$ <b>6 = (2/3) x 4</b>	
7	Valoare de investiție locuință diminuată ( $V_{ild}$ ) cu amortizarea și/sau recuperarea investiției virată la ANL $V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$ <b>7 = 6 - 4</b>	
8	Rata inflației ( $R_i$ ) (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) Data punerii în funcțiune: _____. Data vânzării locuinței: _____.	
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației ( $V_1$ ) $V_1 = V_{ild} \times R_i/100$ <b>9 = 7 x 8 / 100</b>	
10	Valoare de investiție ponderată ( $V_2$ ) cu coeficientul $C_p$ prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d <sup>1</sup> ) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Suma convenită ANL) $V_2 = V_1 \times C_p$ <b>10 = 9 x 0,90</b>	
11	Comision ( $C$ ) de 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 (Suma convenită autorității publice locale) $C = V_2 \times 1\%$ <b>11 = 10 x 1%</b>	
12	Valoarea finală vânzare locuință (plata integrală) ( $V_{vl}$ ) $V_{vl} = V_2 + C$ <b>12 = 10 + 11</b>	
13	Avans de minim 15% din suma convenită ANL <b>13 = 10 x 15%</b>	
14	Suma minimă necesară încheierii contractului de vânzare cu plata în rate <b>14 = 11 + 13</b>	
15	Suma rămasă de plată (în rate de maxim 15/20/25 ani) în contul ANL <b>15 = 12 - 14</b> * în cazul în care vânzarea se face cu plata în rate.	

**MANGALIA****DATA: 24.03.2022****PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA**



## CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințe A.N.L. (cu plata integrală)

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între subscrișii, Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Mangalia, cu sediul în șos.Constanței, nr.13, jud. Constanța, având codul fiscal 4515255 în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin Primar Radu Cristian, în calitate de VÂNZĂTOR,

și  
\_\_\_\_\_ căsătorit(ă) cu \_\_\_\_\_ sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim \_\_\_\_\_) domiciliat(ă) în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, identificat(ă) prin C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emis de Primăria Municipiului Mangalia, în calitate de CUMPĂRĂTOR, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în \_\_\_\_\_ proprietatea privată a Statului Român, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, transmițându-se și cota de \_\_\_\_\_%, respectiv \_\_\_\_\_ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp, sunt identificate cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ și înscrise în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia.

**Art.2** Locuința ANL se află în zona \_\_\_\_\_, are numărul cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr. \_\_\_\_\_, a localității Mangalia.

**Art.3** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

**Art.4** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele: **a)** dreptul de proprietate asupra cotei indivize de \_\_\_\_\_%, respectiv suprafața indiviză de \_\_\_\_\_ mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun; **b)** dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de \_\_\_\_\_%, respective 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 Mangalia.

**Art.5** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

**Art.6** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art.7(1)** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Vânzătorul a dobândit proprietatea conform \_\_\_\_\_, iar Consiliul Local al Municipiului Mangalia este împuternicit să vândă conform art.4 alin.(8) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

**Art.8** Prețul este compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare și este de \_\_\_\_\_ lei.

**Art.9** Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_ lei.

**Art.10** Prețul locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_ și cu prevederile adeverinței eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: \_\_\_\_\_ lei, reprezentând valoarea de investiție a locuinței în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, 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 și virată la Agenția Națională pentru Locuințe, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei și 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 de 0,90 aferent Municipiului Mangalia.
- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): \_\_\_\_\_ lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

#### **Art.11**

**1.** Cumpărătorul declară că a achitat integral din surse proprii, prin virament bancar, prețul de vânzare al locuinței ANL, în sumă de \_\_\_\_\_ lei, până la data semnării prezentului contract, astfel:

- suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;
- suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;

**2.** Cumpărătorul se obligă să achite prețul de vânzare al locuinței ANL din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate \_\_\_\_\_ în baza contractului de credit \_\_\_\_\_, prin virament bancar, în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii prezentului contract în Cartea funciară, conform O.P. vizat de bancă însoțit de extrasul de cont al cumpărătorului, astfel:

- suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;

**3.** Suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând comisionul de vânzare, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_.

### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.12** Transmiterea de drept și de fapt se face începând de azi, data autentificării prezentului contract, cu condiția ca imobilul să nu facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil s-a făcut la data de \_\_\_\_\_, data încheierii contractului de închiriere.

**Art.13** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

### **V. GARANȚII**

**Art.14** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

**Art.15** Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

**Art.16** Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, eliberat de Primăria Municipiului Mangalia – Direcția Management Fiscal și Control Venituri, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din adeverința nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ eliberată de Asociația de Proprietari nr. \_\_\_\_\_ din Mangalia.

**Art.17** Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art.18** Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia.

**Art.19** Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, certificat întocmit de inginer auditor energetic \_\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_\_.

**Art.20 (1)** În cazul în care, plata prețului se face prin credit bancare, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.(8) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** În situația prevăzută la alin.(1), cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia.

**Art.21 (1)** Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de părți.

**(2)** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI**

### **A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art.22** Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia a imobilului situat în \_\_\_\_\_ compus din \_\_\_\_\_ cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, identificat cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ precum și a cotei de \_\_\_\_\_ %, respectiv \_\_\_\_\_ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp, sunt identificate cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ și înscrise în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia.

### **B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art.23** La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței ANL identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform art.4 pct.b).

**Art.24** Întrucât plata prețului locuinței se face prin credit bancar până la data de \_\_\_\_\_, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art.1 să se intabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea vânzătorului conform art.1723 și art.2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în contul vânzătorului.

**Art.25** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.26** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.8 și art.11 din prezentul contract.

**Art.27** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.28** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.29** 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, cu modificările și completările ulterioare 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. 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.30** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.31** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## **VII. INTERDICȚII**

**Art.32** Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de

credit definite conform O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

## **VIII. ALTE CLAUZE**

**Art.33** Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

## **IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art.34** Prezentul contract de vânzare-cumpărare 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, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.35** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația în care cumpărătorul nu achită prețul prevăzut la art.8, art.10 și art.11 în termen de 5 zile bancare de la data autentificării prezentului contract și nu îndeplinește condițiile prevăzute de art.20 alin.(2) din prezentul contract.

**Art.36 (1)** Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

**(2)** Pentru recuperarea sumelor menționate la art.34 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită pentru recuperarea creanțelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală.

## **X. LITIGII**

**Art.37** 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 de pe raza Municipiului Mangalia.

## **XI. FORȚA MAJORĂ**

**Art.38** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la \_\_\_\_\_, în 6 exemplare din care 1(un) exemplar pentru vânzător, 3(trei) exemplare pentru cumpărător, 1(un) exemplar urmând a fi trimis de către notarul public la O.C.P.I. în vederea întabulării dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1(un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA**



## CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințe A.N.L. (cu plata prețului în rate)

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între subscrișii, Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Mangalia, cu sediul în șos.Constanței, nr.13, jud. Constanța, având codul fiscal 4515255 în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin Primar Radu Cristian, în calitate de VÂNZĂTOR,

și

\_\_\_\_\_ căsătorit(ă) cu \_\_\_\_\_ sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim \_\_\_\_\_) domiciliat(ă) în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, identificat(ă) prin C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emis de Primăria Municipiului Mangalia, în calitate de CUMPĂRĂTOR, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în \_\_\_\_\_ proprietatea privată a Statului Român, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp și suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp, transmițându-se și cota de \_\_\_\_\_%, respectiv \_\_\_\_\_ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp, sunt identificate cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ și înscrise în CF nr. \_\_\_\_\_ a localității Mangalia.

**Art.2** Locuința ANL se află în zona \_\_\_\_\_, are numărul cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr. \_\_\_\_\_, a localității Mangalia.

**Art.3** Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

**Art.4** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele: **a)** dreptul de proprietate asupra cotei indivize de \_\_\_\_\_%, respectiv suprafața indiviză de \_\_\_\_\_ mp din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun; **b)** dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de \_\_\_\_\_%, respective 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 Mangalia.

**Art.5** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

**Art.6** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art.7(1)** Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Vânzătorul a dobândit proprietatea conform \_\_\_\_\_, iar Consiliul Local al Municipiului Mangalia este împuternicit să vândă conform art.4 alin.(8) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

**Art.8** Prețul este compus din: valoarea de vânzare a locuinței ANL și comisionul de vânzare și este de \_\_\_\_\_ lei.

**Art.9** Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_ lei.

**Art.10** Prețul locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_ și cu prevederile adeverinței eliberată de Primăria Municipiului Mangalia cu nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: \_\_\_\_\_ lei, reprezentând valoarea de investiție a locuinței în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, 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 și virată la Agenția Națională pentru Locuințe, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei și 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 de 0,90 aferent Municipiului Mangalia.
- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): \_\_\_\_\_ lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

**Art.11** Prețul contractului în sumă de \_\_\_\_\_ lei, se achită cu respectarea prevederilor art.10 alin.(2) lit.a) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

- a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) \_\_\_\_\_ 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 nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;
- b) suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, conform O.P. nr. \_\_\_\_\_;
- c) restul prețului contractului, în sumă de \_\_\_\_\_ lei, plus dobânda în sumă de \_\_\_\_\_ lei, stabilită conform art.12 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

- 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 brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

- 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 brut pe economie.

**Art.12** Ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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.13(1)** Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Mangalia, CIF \_\_\_\_\_, sau la casieria Direcției Management Fiscal și Control Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

**(2)** 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 autorității administrației publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectivei zile de sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

**Art.14** În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor și majorărilor aferente, în ordinea cronologică a scadenței acestora.

#### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**Art.15(1)** Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționate, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de autoritatea administrației publice locale în acest sens;

**(2)** Locuința rămâne în administrarea autorității administrației publice locale Mangalia până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

**Art.16** De la data semnării prezentului contract, sercinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### V. GARANȚII

**Art.17** Cumpărătorul a luat cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

**Art.18** Cheltuielile la întreținere sunt achitate la zi.

**Art.19** Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art.20** Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

**Art.21** Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, certificate întocmit de inginer auditor energetic \_\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_\_.

**Art.22** Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusive cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI**

### **A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art.23** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

### **B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Art.24(1)** La data autentificării prezentului contract, cumpărătorii se obligă la notarea în Cartea Funciară în temeiul art.902 alin.(2) pct.9) Cod civil a dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului pe care l-am vândut sub rezerva dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, ca bun comun.

(2) Subsemnații cumpărători am luat la cunoștință că înscrierea noastră ca proprietari deplini în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când vom executa integral obligația de plată a prețului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract.

(3) Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.

**Art.25** Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin cate între vii, asupra imobilului identificat la art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respective de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

**Art.26(1)** În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de autoritatea administrației publice locale prin care se adeverește plata integrală a prețului, 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 cate între vii asupra imobilului identificat la art.1.

**Art.27(1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respective ratele lunare conform scadențarului anexă la prezentul contract, la termenul și în condițiile stabilite la art.10-art.13 din prezentul contract;

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv;

(3) Cumpărătorul are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

**Art.28 (1)** Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea administrației publice locale în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;

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

(3) 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 prețului.

**Art.29** 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 înstrăinate și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

**Art.30** 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 nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

**Art.31** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.32** Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art.1315 Cod Civil.

**Art.33** Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Cod Civil.

**Art.34** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**Art.35** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.36** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.37** 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, cu modificările și completările ulterioare 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 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art.38** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**Art.39** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII. INTERDICȚII

**Art.40** Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, interdicție care operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului. Această interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, 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 roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau, după caz, statul roman, prin organelle 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.

## IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art.41** Prezentul contract de vânzare-cumpărare 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, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.42(1)** Prezentul contract se rezoluționează 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, 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 când sunt incidente prevederile art.28 alin.(1) din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria Municipiului Mangalia dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, cumpărătorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu, cumpărătorul având obligația de a preda locuința la data notificată, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art.10 alin.(8) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art.8 alin.(3) din Legea nr.152/1998.

**Art.43** În cazul desființării contractului în condițiile art.43 din prezentul contract, 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 și urmând regimul prevăzut la art.10 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.44** În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.27 alin.(1), 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 îmbogățire fără justă cauză a administratorului/ vânzătorului locuinței, în condițiile art.1346 Cod Civil.

## **X. LITIGII**

**Art.45** 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 de pe raza Municipiului Mangalia.

## **XI. FORȚA MAJORĂ**

**Art.46** Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producere evenimentului.

Redactat la \_\_\_\_\_, în 6 exemplare din care 1(un) exemplar pentru vânzător, 3(trei) exemplare pentru cumpărător, 1(un) exemplar urmând a fi trimis de către notarul public la O.C.P.I. în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1(un) exemplar pentru arhiva biroului notarului public.

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA***