JUDEȚUL TIMIŞ
MUNICIPIUL TIMIŞOARA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1
la H.C.L. nr..... din.....

R E G U L A M E N T
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L.
SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI TIMIŞOARA

CAPITOLUL I – SCOP ŞI DEFINIȚII

Art.1. – Termeni şi expresii

1.1. În înțelesul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos, au următoarea semnificație:

- **Amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin. 2, lit. d, din Legii nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015 şi ale art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei şi finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței de tip A.N.L., până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform Anexei 16 din H.G.nr. 962/2001;
- **Comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Timişoara, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței**(VVL)**, sumă ce 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, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015) şi revine unității care realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență şi vânzare;
- **Data punerii în funcțiune** a locuințelor A.N.L. – este data încheierii Protocolului de Predare-Primire, între autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate şi Agenția Națională pentru Locuințe;
- **Locuințe de tip A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului şi sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- **Locuința** – construcție fără teren;
- **Prețul de vânzare al locuinței (PvL)** – la valoarea de vânzare, se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței(art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015);
- **Solicitant** – persoana fizică, titulară a contractului de închiriere şi/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;
- **Valoarea de înlocuire (Vi/mp/an)** – valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art.10,alin.(2) lit d) din Legea nr.

152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015, se stabileşte anual, cel târziu până la dara de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I şi este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin;

- **Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL})** – rezultă din valoarea de înlocuire pe metru pătrat**(V_I)**, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize - casa scării, spațiul tehnic – centralele termice, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia(art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015);
- **Coeficient ponderare –** Valoarea de vânzare va fi ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările şi completările ulterioare(pct. 2 al art.unic al Legii nr. 65/2016);
- **Preț final de vânzare –** reprezintă valoarea de vânzare a locuinței(V_{VL}), multiplicată cu coeficientul de ponderare, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare;
- **Venitul mediu brut pe membru de familie**– câştigul salarial mediu brut pe membru de familie, obținut prin însumarea câştigurilor salariale brute pe membru de familie, raportat la numărul acestora, care la data vânzării, să nu depăşească cu 100% salariul mediu brut pe economie(art. 10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare).

Art.2. – Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general , a principiilor şi procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L., aflate pe raza municipiului Timişoara.

2.2. Prezentului regulament, îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- **Legea nr. 152/1998**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **H.G.nr. 962/2001**, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 227/2007**, actualizată, privind aprobarea O.U.G.nr. 99/2006, privnd instituțiile de credit şi adecvarea capitalului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014,** pentru modificarea şi completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 221/2015,** privind aprobarea Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014**,** pentru modificarea şi completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Hotărârea Guvernului nr. 251/2016,** privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- **Legea nr. 65/2016 –** pentru modificarea Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Legea nr. 215/2001**, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările şi completările ulterioare.

CAPITOLUL II – PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR A.N.L.

Art.3. – Vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

3.1. Locuințele de tip A.N.L., reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în

condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

3.2. Locuințele de tip A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere şi/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

3.3.(1)Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2., şi numai după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei, la zi(inclusiv luna în care se face vânzarea);
- adeverință de la asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor;
- dovada că locuieşte efectiv în locuință(viza inspectorului de zonă);
- copie după cartea de identitate a titularului de contract şi/soției, soțului,copiilor majori;
- copie după certificatele de naştere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;
- declarații notariale, pe proprie răspundere, ale titularului de contract şi membrii familiei acestuia – soț/soție, copii şi/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță şi nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- adeverințe cu venitul mediu brut al titularului contractului de închiriere,soț/soție, şi membrii familiei acestuia care sunt înscrişi în contractul de închiriere(copii sau alte persoane aflate în întreținere).Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice;

(2)Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa 1, respectiv Anexa 2, la prezentul Regulament. În contractul de vânzare-cumpărare se vor menționa procentul de dobândă aferent sumei rămasă de achitat, rata lunară, termenul scadent, perioada de contractare, nivelul majorărilor de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, prevăzut în H.G.nr. 251/2016.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările şi completările ulterioare, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soț/soție, copii şi/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță şi 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;
- titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia – soț/soție, copii şi/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, să nu depăşească cu 100% salariul mediu brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare precum şi la data vânzării;
- să locuiască efectiv în locuință şi să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlul de chirie şi întreținere.

3.5. Preţul locuinţei se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului şi/sau din credite contractate de beneficiar de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare cu un avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare.

3.6.(1)Pentru achiziţionarea locuinţelor cu plata în rate, prevăzute la art.3 pct.3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R. Rata dobânzii de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul vânzării locuinţelor cu plata în rate, după stabilirea preţului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

(3) În cazul vânzării locuinţelor prin credite contractate de beneficiari de la instituţii financiare autorizate, acestea vor face obiectul unei Promisiuni bilaterale(antecontract) de vânzare-cumpărare, încheiate conform modelului cadru prevăzut în Anexa 3 la prezentul Regulament, cu plata unui avans de minim 15% din valoarea de vânzare şi a comisionului de 1% .Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în termen de 60 de zile, cu posibilitatea prelungirii termenului, prin Act adiţional cadru prevăzut în Anexa 4 la prezentul Regulament, act adiţional încheiat cu acordul părţilor.În cazul în care perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condiţiile menţionate, nu se poate efectua întrucât promitentul-cumpărător nu poate obţine un credit de la o unitate bancară, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral, promisiunea bilaterală(antecontractul) de vânzare-cumpărare va fi desfiinţată, iar suma achitată de către promitentul-cumpărător cu titlul de avans, va fi restituită de către promitentul-vânzător, în termen de 60 de zile de la data desfiinţării promisiunii bilaterale (antecontractului) de vânzare-cumpărare.Promisiunea bilaterală(antecontractul) de vânzare-cumpărare a locuinţei, se va autentifica la notar.

3.7. În cazul achiziţionării locuinţelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligaţiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere, este de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8. Executarea obligaţiei de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni.Suspendarea se dispune de către autorităţile administraţiei publice locale, în condiţiile în care titularul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare, depune o cerere motivată, cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoţită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.Durata contractului nu se prelungeşte, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

3.9. Suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

3.10. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată.

3.11. În cazul rezilierii contractului, titularul contractului de vânzare-cumpărareeste decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.12. În cazul achiziţionării locuinţelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.13. În cazul achiziţionării locuinţei A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum şi a comisionului de 1%, se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentificată, iar ratele se pot achita astfel:

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

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

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

3.14.(1) Valorile de vânzare a locuințelor , au T.V.A.-ul inclus, se calculează conform prevederilor H.G. nr. 251/2016, privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, se aprobă de către autoritățile administrației publice locale şi reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți comune indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței , are T.V.A.-ul inclus şi se determină după formula:

V_{VL} = Vi/mp x SCD – AMORTIZAREA

3.15. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat **(Vi/mp),** se stabileşte anual până cel târziu la 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I şi este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.Valoarea de înlocuire/mp este calculată în lei şi are T.V.A.-ul inclus.

3.16. Valoarea de vânzare a locuinței(**Vvl**) va fi ponderată cu un coeficient de ponderare, determinat de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările şi completările ulterioare(pct. 2 al art.unic al Legii nr. 65/2016).

3.17. Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., are T.V.A.-ul inclus şi se determină după următoarea formulă:

PREȚ FINAL VÂNZARE = V_{VL} x coeficient ponderare + V_{VL} x 1%(comison)

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

3.19. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

3.20. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuințelor, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.21. Locuințele nu pot face obiectul unor acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G.nr. 99/2006, privind instituțiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințelor şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neândeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.4. - Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L.

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândeşte şi dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele 1 şi 2 la prezentul Regulament.

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

4.3. Reglementarea modului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor A.N.L., va fi stabilită ulterior, prin H.C.L.

CAPITOLUL III – DISPOZIȚII TRANZITORII ŞI FINALE

Art. 5. – Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Vânzătorului, Municipiul Timişoara, cod de identificare fiscală 14756536, cont IBAN nr. RO57TREZ62121390203XXXXX, deschis la Trezoreria Timişoara, care ulterior, virează sumele integral în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, mai puțin comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței, vor rămâne în contul Municipiului Timişoara, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență şi vânzare.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum şi cea de virare a sumelor încasate va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei municipiului Timişoara.

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L. , precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlul de vor fi realizate de către compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Timişoara.

Art.6. – Dispoziții finale

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale, prin Direcția Economică, va comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, până la data de 05 a lunii în curs, pentru luna anterioară, sumele încasate şi virate reprezentând prețurile de vânzare ale locuințelor(construcție) A.N.L., precum şi sumele reprezentând ratele lunare încasate, în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

6.2. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate, vor iniția procedurile pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L.

6.3. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10, din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

6.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 6, pct. 6.3., respectiv sesizarea instanțelor judecătoreşti pentru constatarea nulității înscrisurilor şi restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefecților.

6.5. Taxele şi onorariile notariale, percepute la autentificarea Promisiunilor bilaterale(antecontracte) de vânzare-cumpărare şi a Contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

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

6.7. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei Municipiului Timişoara, respectiv Bd.C.D.Loga nr. 1. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată şi ştampilată în cazul expedierii prin poştă, respectiv documentația ştampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

6.9. Fac parte integrantă din prezentul regulament, următoarele anexe:

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

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

3)**Anexa nr. 3** – Promisiune bilaterală(antecontract) cadru de vânzare-cumpărare prin credit bancar;

4) **Anexa nr. 4** – Act adițional cadru, la Promisiunea bilaterală(antecontract) de vânzare-cumpărare.

6.10. Schița apartamentului face parte integrantă din contractele de vânzare-cumpărare.

6.11. Contractele cadru de vânzare-cumpărare, mai sus menționate, fac parte integrantă din prezentul regulament şi vor putea fi adaptate şi modificate, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale.

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Sorin Iacob Drăgoi

D I R E C T O R,
Laura Koszegi

ŞEF BIROU LOCUINȚE,
Mihai Boncea

Red./Dact. – G.D.H.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuințe A.N.L.(cu plata integrală în numerar/prin virament bancar)

nr……/……

I. PARȚILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL TIMIŞOARA**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în municipiul Timisoara, Bv.C.D.Loga nr.1, avand cod de identificare fiscală nr. 14756536, prin D-nul Primar NICOLAE ROBU, având calitate de **VANZATOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte

şi

2. **Dl./D-na**…….casatorit (a) cu ……domiciliat(a) in Timisoara, str……,nr……,bl……..,sc……..,et…….,ap……, jud. Timis, CNP……., BI (CI) seria……..nr…… eliberat de ……., la data de……., titular al Contractului de Inchiriere nr…….. din …….., eliberat de ……., în calitate de **CUMPARATOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, în urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. VÂNZĂTORUL vânde locuința ANL – **apartamentul nr**._____ situată în municipiul Timişoara, str…….,nr……,bl……,sc…….,et…….jud.Timiş, proprietatea privată a Statului Român, compusă din…….. cameră/e, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de …….. mp, suprafața utilă de ……mp şi cota de.....%, respectiv.....mp, din părțile comune aferente, înscris în C.F.nr……Timişoara,având nr.topo/cad.……

Art.2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificată la Art.1, titularul contractului dobândeşte, pe durata existenței construcției şi dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, teren în suprafață de …….mp.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract, este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a H.G.nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G.nr. 962/2001 şi a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L., aprobat prin H.C.L. nr.....din.....

III. PREȚUL ŞI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. Pretul final de vanzare a locuintei ANL, descrisă la Art.1., este de ……lei - T.V.A. inclus.

Art.5. (1) Preţul final de vânzare al locuinţei A.N.L., în sumă de ……..lei – T.V.A.inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuinţelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr……/……. şi este determinat de următoarele valori:

- Valoarea de vânzare a locuinţei , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafaţa construită efectiv, inclusiv cotele părţi indivize, respectiv suma de .....lei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma de .....lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

- **Valoarea de vânzare a locuinţei**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma de .....lei - T.V.A.inclus;

- **Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinţei), respectiv suma de.....lei.

(2) La evaluarea imobilului nu va fi luat in considerare plusul de valoare adus locuintei prin lucrari efectuate de chiriasi pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.6.(1) Preţul final de vânzare al locuinţei, respectiv suma de ……..lei – T.V.A.inclus, s-a achitat azi…….., data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr…….., deschis la…….

(2) În cazul în care preţul de vânzare se achită din surse proprii ale cumpărătorului şi/sau din credite contráctate de cumpărător de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare, de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

Art.7.(1) Plata preţului contractului s-a efectuat din surse proprii ale beneficiarului/se va efectua prin virament bancar din credite contráctate de cumpărător de la instituţii financiare autorizate, astfel:

- Suma de .....lei – T.V.A.inclus, reprezentând preţul de vânzare al locuinţei
  - În numerar la casieria Primăriei Municipiului Timişoara, sau
  - Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Timisoara, cod identificare fiscală nr. 14756536, cont IBAN nr. RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara.

- Suma de .....lei – T.V.A.inclus, reprezentând comisionul vânzătorului.

  - În numerar la casieria Primăriei Municipiului Timişoara, sau
  - Prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Timisoara, cod identificare fiscală nr. 14756536, cont IBAN nr. RO78TREZ62121360250XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara.

(2) Dovada achitării preţului final de vânzare al locuinţei A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanţe/O.P.-urile vizate de bancă, însoţite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

Art.8. (1) Predarea de drept şi de fapt a locunţei se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Dreptul de proprietate cat si posesia asupra locuinţei mai sus mentionată, se transfera de la VANZATOR la CUMPARATOR, la data autentificarii prezentului contract.

(3) CUMPARATORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în Cartea Funciara, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate, asupra imobilului identificat la Art.1.

(4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile si riscurile trec asupra CUMPARATORULUI, cu obligaţia acestuia de a declara proprietăţile imobiliare în vederea stabilirii obligatiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract..

V. GARANTII

Art.9. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicţiunii şi viciilor, conform Art.1695 şi Art.1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv si inatacabil.

Art.10. Imobilul are taxele şi impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Municipiul Timişoara - Direcţia Fiscală.

Art.11. Vânzătorul, declară sub sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declaraţii, că nu este în niciuna dintre situaţiile, prevăzute de lege, care atrag incapacitatea de a vinde şi că bunul imobil ce face 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 proprietăţii în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere şi nu face obiectul unui patrimoniu de afectaţiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terţ nu are drept de preemţiune în ceea ce priveşte imobilul sau părţi din acesta, nu este grevat de sarcini şi urmăriri de orice natură şi nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

1. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.12.(1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie, în evidenţele de publicítate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinţei A.N.L. identificată la Art. 1 şi respectiv dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferent locuinţei conform Art.2 din contract.

(2) Deasemenea, la data închirierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condiţiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului de proprietate,** potrivit dispoziţiilor legale.

(3) Prin excepţie de la prevederile art. 13, alin. 2, locuinţele pot face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe. Instituţiile de credit vor putea valorifica locuinţele şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calşea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor den contráctele de credit de către proprietarii locuinţelor.

Art.13. Radierea dreptului de ipotecă constituit asupra imobilului identificat la Art. 1, nu atrage radierea interdicţiei de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art.14. În cazul în care plata preţului locuinţei se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la Art. 1, să se întabuleze **dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării preţului , în favoarea VÂNZĂTORULUI,** conform art.

1723 şi art. 2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a preţului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art.15. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii şi autentificării contractului, îndeplineşte
tóate dispoziţiile legale în vigoare, inclusiv condiţiile stipulate la Art. 10, alin.1, alin.2 lit.b,c şi g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi se obligă să întocmească şi să depună tóate documéntele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidenţele de cate funciară.Declară că a îndeplinit obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoştinţă de situaţia juridică a acestuia din extasul de carte funciară nr…….. eliberat de O.C.P.I.Timişoara şi înţelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară de acord.

Art.16. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite tóate obligaţiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, ccosturile legate de înscrierea şi radierea interdicţiei de înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor în cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului.

Art.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietăţii imobiliare la termenul şi în condiţiile stabilite la Art. 4 şi Art.8 din prezentul contract.

Art.18. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

Art.19. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORULUI, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislaţiei în vigoare.

Art.20. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte şi să se înscrie în asociaţia de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuinţe din care face parte imobilul cumpărat.

2. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

Art.22. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii , conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane şi un face obiectul nici unui litigiu.

Art.23. VÂNZĂTORUL îşi dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească tóate formalităţile legale privind înscrierea în evidenţele de publicítate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum şi să se noteze interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL îşi dă acoordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare , să se îndeplinească tóate formalităţile legale privind înscrierea în evidenţele de publicítate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferentă locuinţei identificată la Art.1 din contract, pe durata existenţei clădirii.

Art.24. Pentru locuinţa ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanţă energetică a locuinţei din data de……, certificat întocmit de auditorul energetic……conform căruia locuinţa este clasificată în clasa energetică……. şi a fost pus, în original, la dispoziţia CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VII. REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispoziţiile Art. 8 alin.(3) şi ale Art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.27. Prezentul contract se rezolutioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere şi fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la Art.4 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu. Actul prin care se realizeaza rezolutiunea de drept prevazuta la Art.27 este " Notificarea", inscris ce va fi comunicat Cumparatorului de catre Vanzator, in termen de 3 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract.

Art.28. În cazurile prevăzute la Art. 26 şi 27 din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară şi restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.29. Rezolutiunea de plin drept, conduce la radierea de îndata a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară şi restabilirea situației anterioare in favoarea VÂNZĂTORULUI, precum şi la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art.30. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfăşurării sau desfiinţării prezentului contract.

Art.31. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil şi vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.

VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.32.(1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face **pe cale poştală,** ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menționată de oficial poştal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin **fax,** ea se consideră primită în prima yi lucrătoare după cea în cxare a fost expediată.

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

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.33. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art.34. 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 judecătoreşti competente din Municipiul Timişoara.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.35. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare si face parte integrantă din acesta.

Art.36. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți şi anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.37.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Timiş, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele şi onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt supórtate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de întabulare.

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

(4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr……./…….şi autentificat de Notar Public……., cu sediul în Timişoara, județul Timiş, în 4(patru) exemplare, câte 2(două) pentru fiecare parte, azi data autentificării.

VANZATOR, **CUMPARATOR,**

PRIMAR,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

DIRECTOR DIR.ECONOMICĂ,

DIRECTOR DIR.CLĂDIRI,TERENURI ŞI DOTĂRI DIVERSE,

ŞEF BIROU LOCUINȚE,

SERVICIUL JURIDIC,

AVIZAT C.F.P.

MUNICIPIUL TIMIŞOARA **Nr._____ din_____**

PROCES - VERBAL

de predare - primire a locuinței

Subsemnatul _____Primar al Municipiului Timişoara, având sediul în Timişoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, în calitate de vânzător şi subsemnatul _____în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria ____nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____şi seria ____ nr._____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ domiciliat în județul Timiş, localitatea_____strada_____nr.____bloc____scara____etaj____aparta ment nr._____în baza contractului de vânzare-cumpărare nr._____din_____ am procedat primul la predarea şi secundul la primirea locuinței situată la adresa, Timişoara, str._____ nr.____bl.____sc.____etaj____apartament nr._____.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR, **CUMPĂRĂTOR,**

FO62-37 vers.1

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuinţe A.N.L.(cu plata în rate)

nr……/…….

I. PARŢILE CONTRACTANTE:

1. **Municipiul Timişoara**, ca reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul în municipiul Timisoara, Bv.C.D.Loga nr.1, avand cod de identificare fiscală nr.14756536 , prin D-nul Primar NICOLAE ROBU, având calitate de **VANZATOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, pe de o parte

şi

2. **Dl./D-na**…….casatorit (a) cu ……domiciliat(a) in Timisoara, str……,nr……,bl……,sc……..,et…….,ap……, jud. Timis, CNP……., BI (CI) seria……..nr…… eliberat de ……., la data de……., titular al Contractului de Inchiriere nr…….. din …….., eliberat de ……., în calitate de **CUMPARATOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, în urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1.(1) VÂNZĂTORUL vânde locuinţa A.N.L. – **apartamentul nr**……..situată în Timişoara, str.……,nr……,bl……,sc…….,et…….jud.Timiş, proprietatea privată a Statului Român, compusă din…….. cameră/e, cu suprafaţa construită efectivă inclusiv părţile comune indivize în suprafaţă de …….. mp, suprafaţa utilă de ……mp şi cota de.....%, respectiv.....mp, din părţile comune aferente, înscris în C.F.nr……Timişoara,având nr.topo/cad…….

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinţei A.N.L. mai sus menţionată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a preţului contractului, conform dispoziţiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul îşi rezervă proprietatea până la achitarea integral a preţului, în condiţiile art. 1684 Noul Cod Civil.

Art.2. Dreptul de folosinţă pe durata existenţei clădirii, asupra cotei-părţi de teren aferente locuinţei, teren în suprafaţă de……mp, se dobândeşte odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei.

Art.3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a H.G.nr.251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin H.G.nr. 962/2001 şi a Regulamentului de vânzare a locuinţelor A.N.L. aprobat prin H.C.L. nr.....din.....

III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.4.(1)Preţul final de vânzare a locuinţei A.N.L., descrisă la Art.1, este de .....lei – T.V.A inclus.

(2)Preţul final de vânzare a locuinţei A.N.L., este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. ...../..... şi este determinat de următoarele valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței** , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize, respectiv suma de .....lei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma de .....lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma de .....lei - T.V.A.inclus;

- **Valoare Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței), respectiv suma de.....lei –T.V.A. inclus.

(3)La evaluarea imobilului nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de chiriaşi pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5. Prețul final de vânzare a locuinței, respectiv suma de ……..lei, se achită astfel:

a) Azi,……..data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **avans preț de vânzare al locuinței**, suma de .....lei(minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Primăriei Municipiului Timişoara/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timişoara, nr.RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara, CIF 14756536.

b) Azi,……..data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlul de **comisión,** suma de .....lei, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Timişoara/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timişoara, nr.RO78TREZ62121360250XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara, CIF 14756536.

c) **Soldul rămas**, din prețul contractului, în sumă de .....lei, plus **dobânda** în sumă de .....lei, stabilită conform Art.6 din prezentul contract, respectiv suma totală de .....lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de .....ani, conform prevederilor art.10, alin. 2^2 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art.19^2, alin.11 din normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

Art.6. 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 soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.7. Ratele se vor achita la scadență, după cum urmează : prin ordin de plată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Timişoara/prin virament bancar în contul vânzătorului, Municipiul Timişoara, nr. RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara, CIF 14756536.

Art.8. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului. 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 recepționată, în ziua care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.9. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor şi apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.

Art.10. Dovada achitării avansului şi a comisionului prevăzute la Art. 5, lit.a) şi b) o vor constitui documentele de plată – O.P.-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

Art.11.(1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, 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 VÂNZĂTOR, în acest sens.

(2) Locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale, ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, **până la data achitării valorii de vânzare, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.**

(3) Cota parte de teren aferentă locuinței, rămâne în proprietatea privată a Municipiului Timişoara, până la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței.

(3) CUMPĂRĂTORUL a luat la cunoştință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților şi exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract ține loc de proces-verbal de predare primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art.12. Taxele şi impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Direcția Fiscală a Municipiului Timişoara.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGATIILE PĂRȚILOR

1. <u>Drepturile şi obligațiile CUMPĂRĂTORULUI:</u>

Art.13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii şi autentificării contractului, îndeplineşte tóate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10, alin. 1, alin.2, lit.b, c şi g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se obligă să întocmescă şi să depună tóate documéntele 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 cunoştință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr……. eliberat de O.C.P.I Timiş şi înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul şi în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art.14. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, **să înscrie prezentul contract în Cartea Fuciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Noul Cod Civil.**

Art.15. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate,** respectiv **de la data întabulării definitive a imobilului,** în condițiile dispozițiilor legale.

Art.16.(1) **În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară,** în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adevereşte plata integrală a prețului, **precum şi să înscrie locuința pe rolul său fiscal.**

(2) Deasemenea, în termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă **să noteze în Cartea Funciară data de la care curge interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la art. 1, pentru perioada de 5 ani.**

Art.17.(1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul şi în condițiile stabilite la Art.4 şi Art.5 din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează **majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.**

(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parţial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a preţului contractului.

Art.18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite tóate obligaţiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea şi radierea interdicţiei de înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor în cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului.

Art.19. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa tóate lucrările de întreţinere a locuinţei, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătăţiri, pentru o mai bună folosinţă a locuinţei ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama şi pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenţie asupra lucrărilor efectuate şi fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinţei.

Art.20. De la data transferului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

Art.21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte şi să se înscrie în asociaţia de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuinţe din care face parte imobilul cumpărat.

Art.22. Cesiunea drepturilor şi obligaţiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispoziţiilor art. 1315 din Noul Cod Civil

Art.23. Până la achitarea integrală a preţului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispoziţiilor art. 1273 din Noul Cod Civil.

2. <u>Drepturile şi obligaţiile VÂNZĂTORULUI:</u>

Art.24. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii , conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul un este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane şi un face obiectul nici unui litigiu.

Art.25. VÂNZĂTORUL îşi dă acordul ca, după achitarea integrală a preţului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească tóate formalităţile legale şi necesare privind înscrierea în evidenţele de publicítate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum şi să se noteze interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate.

Art.26. Pentru locuinţa ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanţă energetică a locuinţei din data de……, certificat întocmit de auditorul energetic……conform căruia locuinţa este clasificată în clasa energetică……. şi a fost pus, în original, la dispoziţia CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.27. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condiţiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplineşte la data încheierii contractului condiţiile stabilite la art. 10, alin.1, alin.2, literele b,c şi g din legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.28. Prezentul contract se rezolutioneaza de plin drept, fara a mai fi necesara punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere şi fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără interventia instantei judecatoresti, fără posibilitatea acordării unui termen de graţie, în situaţia în care **avansul din preţul de vânzare al locuinţei,** prevăzut la Art.4 şi Art.5 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.29.(1) Executarea obligaţiei de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către autorităţile administraţiei publice locale în care sunt amplasate locuinţele, în condiţiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă stabilită pentru plara ratei curente, însoţită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeşte cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.d).

(2) Suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.e).

(3) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractual de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată – Legea nr. 152/1998, art.10, alin 2^2, lit.f).

Art.30. În cazul rezilierii de drept a contractului, în condiţiile Art.28 sau al Art.29, alin.(3) din prezentul contract, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. , urmând regimul prevăzut la art.10, alin 3 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunţă în mod expres la orice pretenţii, de orice natură faţă de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciară şi restabilirea situaţiei anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI, revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

Art.31. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătăţirile aduse locuinţei de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.19, vor rămâne câştigate spaţiului, fără vreo plată din partea administratorului sau VÂNZĂTORULUI locuinţei şi fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenţie în ceea ce priveşte locuinţa. Lucrările de amenajare la spaţiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul şi în interesul personal şi exclusive al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogăţire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinţei, în condiţiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRŢI

Art.32.(1) În accepţiunea părţilor contractante, orice "notificare" adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face **pe cale poştală,** ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficial poştal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin **fax,** ea se consideră primită în prima yi lucrătoare după cea în cxare a fost expediată.

(3) Partea căreia îi este adresată "notificarea" va oferi răspunsul său celeilalte părţi, în termen de 10 zile lucrătoare de la recepţionarea notificării.

VIII. FORŢA MAJORĂ

Art.33. Forţa majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condiţiile legi, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariţia cazului de forţă majoră.

IX. LITIGII

Art.34. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru un este posibil, litigiul va transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente din Municipiul Timişoara.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.35. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform Art.101 din legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfăşurării sau desfiinţării prezentului contract.

Art.36. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare, neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil şi vor convéni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului şi care are un efect economic egal.

Art.37. Schița apartamentului - este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare si face parte integrantă din acesta.

Art.38. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți şi anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.39.(1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Timiş, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

(2) Taxele şi onorariul prilejuite de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de întabulare.

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

(4) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public agreat de către ambele părți.

(5) Tehnoredactat conform contractului cadru aprobat prin H.C.L.nr……./…….., autentificat de Notar Public……., cu sediul în Timişoara, județul Timiş, în 4(patru) exemplare, câte 2(două) pentru fiecare parte, azi data autentificării.

VANZATOR, **CUMPARATOR,**

P R I M A R,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

DIRECTOR DIR.ECONOMICĂ,

DIRECTOR DIR.CLĂDIRI,TERENURI ŞI DOTĂRI DIVERSE

ŞEF BIROU LOCUINȚE,

SERVICIUL JURIDIC,

AVIZAT C.F.P.

MUNICIPIUL TIMIŞOARA **Nr._____ din_____**

PROCES - VERBAL

de predare - primire a locuinței

Subsemnatul _____Primar al Municipiului Timişoara, având sediul în Timişoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, în calitate de vânzător şi subsemnatul _____în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria ____nr. _____ eliberat de Poliția _____ la data de _____şi seria ____ nr._____ eliberat de Poliția _____ la data de _____ domiciliat în județul Timiş, localitatea_____strada_____nr.____bloc____scara____etaj____aparta ment nr._____în baza contractului de vânzare-cumpărare nr._____din_____ am procedat primul la predarea şi secundul la primirea locuinței situată la adresa, Timişoara, str._____ nr.____bl.____sc.____etaj____apartament nr._____.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR, **CUMPĂRĂTOR,**

FO62-38 vers.1

PROMISIUNE BILATERALĂ(ANTECONTRACT) CADRU

DE VÂNZARE-CUMPĂRARE (prin credit bancar)

nr……/…….

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL TIMISOARA**, reprezentant al proprietarului Statul Roman, cu sediul in Timisoara, Bv.C.D.Loga nr.1, avand cod de identificare fiscală 14756536, prin D-nul Primar NICOLAE ROBU, în calitate de **PROMITENT VANZATOR**,

2. **Dl./D-na**…….casatorit (a) cu ……domiciliat(a) in Timisoara, str……, nr……, bl……., ap……, jud. Timis, CNP……., BI (CI) seria……..nr…… eliberat de ……., la data de……., titular al Contractului de Inchiriere nr…….. din …….., eliberat de ……., in calitate de **PROMITENT CUMPARATOR**,

s-a incheiat prezentul antecontract de vanzare-cumparare în urmatoarele conditii :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Promitentul Vânzător, prin reprezentant, se obligă sa vândă si promitentul cumpărator se obligă să cumpere imobilul inscris in CF nr…….., sub nr.top....., situat in TIMIŞOARA, Str……, nr……, bl……., sc….., et……., ap……, jud. Timis, proprietatea privata a Statului Roman, compus din …….. cameră/e şi dependinţe, din care :

- suprafaţa construită efectiv este de …….. mp.
- cotele părţi comune aferente, având suprafaţa construita de ……. mp;

Art. 2. Cota parte de teren, aferent locuinţei A.N.L., în suprafaţă de ……. mp, atribuindu-se în folosinţa cumpărătorului pe durata existenţei construcţiei, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.4. (1)Pretul final de vanzare a locuintei A.N.L., descrisa la Art.1. este de …….. lei – T.V.A. inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuinţelor de tip A.N.L. aprobat prin HCL nr. ……/…….. şi este determinat de următoarele valori:

- Valoarea de vânzare a locuinţei , în sumă de.....lei – T.V.A.inclus, reprezentând valoarea de înlocuire/mp multiplicată cu suprafaţa construită efectiv, inclusiv cotele părţi indivize, respectiv suma de .....lei – T.V.A. inclus, diminuată cu suma de .....lei, reprezentând amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei, până la finele lunii anterioare încheierii prezentului contract;

- **Valoarea de vânzare a locuinţei**, după aplicarea coeficientului de ponderare, respectiv suma de .....lei - T.V.A.inclus;

- **Comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinţei), respectiv suma de.....lei.

(2) La evaluarea imobilului nu va fi luat in considerare plusul de valoare adus locuintei prin lucrari efectuate de chiriasi pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor legale.

Art.5. (1)**Preţul final de vânzare** a locuinţei A.N.L., respectiv suma de ……..lei - T.V.A.inclus, va fi achitat astfel:

- suma de …….. lei, reprezentând avans(minim 15%), conform dispoziţiilor legale privind modalităţile de accesare a creditului bancar, a fost achitată anterior semnării prezentului act, conform chitanţei/facturii fiscale nr……..emisă de vânzător .

- suma de ……..lei, reprezentând c./val.comision vânzător(1% din valoarea de vânzare), a fost achitată conform chitanţei/ facturii fiscale nr……..emisă de vânzător.

- soldul rămas, respectiv suma de …….lei, se va achita la data perfectării contractului de vânzare – cumpărare în forma autentică, prin credit obţinut de promitentul cumpărator de la o unitate bancară din România sau din surse proprii ale acestuia.

(2) Cumpărătorul achită sumele reprezentând preţul final al locuinţei A.N.L., după cum urmează:

- suma reprezentând avans, în contul RO57TREZ62121390203XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara;

- suma reprezentând comisión, în contul RO78TREZ62121360250XXXXX,deschis la Trezoreria Timişoara,

sau la casieria Primăriei Municipiului Timişoara.

În cazul în care, perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condiţiile menţionate, nu se poate efectua întrucât promitentul – cumpărător nu poate obţine un credit de la o unitate bancară din România, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral restul de preţ, noi părţile suntem de acord să desfiinţăm prezenta promisiune bilaterală de vânzare–cumpărare, iar suma achitată de către promitentul-cumpărator cu titlu de avans, să se restituie de către vânzător, promitentului cumpărător, în termen de 60 de zile de la desfiinţarea prezentei convenţii.

IV. OBLIGAŢII

Art.6. Perfectarea contractului de vânzare cumpărare va avea loc până la data de _____ (60 zile), cu posibilitatea încheierii contractului în avans sau prelungirea termenului, prin act adiţional, cu acordul părţilor.

Eu, promitentul cumpărător, mă oblig să suport toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilităţi.

Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică să preiau toate obligatiile aferente locuinţei si terenului, urmând să ne asumăm întreaga răspundere pentru toate obligaţiile ce decurg din calitatea de proprietar.

Mie, promitentului cumpărător, mi s-a adus la cunostinţă că prin semnarea contractului devânzare-cumpărare îmi voi da acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilităţi, la masinile si/sau echipamentele pe care acestia le deservesc.

Eu, promitentul cumpărător, am luat cunostinţă de prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu privire la interdicţia de înstrăinare a locuinţei, prin acte între vii, pe o perioada de 5 (cinci) ani de la data transferului dreptului de proprietate, cu excepţia situaţiei în care locuinţa constituie obiectul unor garanţii reale imobiliare, în favoarea instituţiilor de credit care finanţează achiziţia acesteia.

Eu, promitentul cumpărător si membrii familiei mele (copii si/sau alte persoane aflate în întreţinere) declarăm prin prezenta, cunoscând sancţiunile prevăzute de articolul 326 Cod Penal, privind falsul în declaraţii, că nu deţinem, nicio locuinţă proprietate personală, inclusiv casă de vacanţă şi nu deţin, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală.

Art.7. Locuinţa ce se vinde este ocupată de promitentul cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____din_____.

Art.8. (1) Vânzătorul prin reprezentant, mă oblig să obţin si să prezint la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, toată documentaţia necesară perfectării acestuia (inclusiv documentaţia cadastrală, încheierea de intabulare, certificatul de atestare fiscală aferent imobilului care face obiectul prezentei promisiuni), extrasul de carte funciară pentru autentificare cu menţiunea „liber de sarcini” urmând a se obţine de biroul notarial în baza cererii depusă de vânzător.

(2) Vânzătorul prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, este liber de sarcini si servituți, nu a fost înstrăinat sub nici o formă si nu a fost promis spre vânzare vreunei alte persoane fizice, nu este revendicat si nu există litigii corespunzătoare prevederilor Legii nr. 10/2001 sau alte litigii şi nu formează obiectul vreunui litigiu judecătoresc.

(3) Vânzătorul, prin reprezentant, se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni, să nu îl ipotecheze si nici să îl promită spre vânzare vreunei alte persoane fizice.

(4) Eu, promitentul cumpărător, mă oblig, ca după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, să preiau toate taxele si impozitele aferente imobilului ce face obiectul prezentei promisiuni si să schimb rolul fiscal pe numele subsemnatului, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art,9. (1) Subsemnatul, **_____,** mă oblig să cumpăr de la _____, prin reprezentant, **dreptul de proprietate asupra imobilului _____,** descris mai sus, am achitat azi, data autentificării prezentei promisiuni, **suma de _____ lei, cu titlu de avans şi suma de _____lei, cu titlul de comision,** îmi asum obligația de a plăti restul de preț al vânzării asa cum s-a menționat mai sus, si mă declar întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Art.10 Schița apartamentului - este asumată de Părți, la încheierea prezentei Promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare si face parte integrantă din aceasta.

Art.11. Taxele si onorariul prilejuite de autentificarea prezentei promisiuni sunt suportate de promitentul cumpărător.

Subscrisele părți, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței si condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat conform H.C.L. Timişoara nr. _____ si procesat la sediul B.N.P._____, din municipiul Timişoara, în 4 (patru) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris.

PROMITENT VÂNZĂTOR, **PROMITENT CUMPĂRĂTOR,**

P R I M A R,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

DIRECTOR
DIR.ECONOMICĂ,

DIRECTOR
DIR.CLĂDIRI,TERENURI ŞI DOTĂRI DIVERSE

ŞEF BIROU LOCUINȚE,

SERVICIUL JURIDIC,

AVIZAT C.F.P.

FO62-39 vers.1

ROMÂNIA *Anexa nr.4 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.*
JUDEȚUL TIMIŞ
MUNICIPIUL TIMIŞOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI,TERENURI ŞI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL LOCUINȚE

A C T A D I Ț I O N A L NR. .....
la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract)
nr. .....

Prezentul act adițional, se încheie de comun acord, între :

1. MUNICIPIUL TIMISOARA, ca reprezentant al proprietarului Statul Român , prin Dl. Primar ....., în calitate de promitent VÂNZĂTOR şi

2. .....**,** cu domiciliul în Timişoara, str..... nr.....bl.....etaj....., ap....., jud. Timiş, CNP....., posesor(oare) al/(a) C.I. seria ..... nr....., eliberată de ....., la data de ....., în calitate de promitent CUMPĂRĂTOR.

La promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract) încheiată cu nr....., conform prevederilor Legii nr. 152/1998 – republicată şi actualizată, ale prevederilor H.C.L. nr....., privind Aprobarea Regulamentului şi a prețului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., se încheie prezentul act adițional, care are următoarea formulare:

ART.1. Părțile, de comun acord, înțeleg să prelungească termenul de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare, stabilit la Cap. IV, Art.6, alin. 1, până la data de.....

ART.2.Celelalte articole din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare(antecontract) nr....., rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat la data de ....., în 4(patru) exemplare, 2(două) exemplare pentru cumpărător şi 2(două) exemplare pentru vânzător.

PROMITENT VANZĂTOR,
MUNICIPIUL TIMISOARA
P R I M A R,

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

DIRECTOR,
DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR,
DIRECȚIA CLĂDIRI,TERENURI ŞI
DOTĂRI DIVERSE

ŞEF BIROU LOCUINȚE,

ÎNTOCMIT,

SERVICIUL JURIDIC,

FO62-40 vers.1