

**Hotărârea nr. 99
din 30 iulie 2024**

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Luduș

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Văzând referatul de aprobare nr. 29854 din 07.06.2024, întocmit de primarul orașului Luduș, raportul de specialitate nr. 29856 din 07.06.2024 întocmit de Serviciul "A.U.A.T.", precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia "B.F.C. și F.E.", comisia „U.A.T. și P.M. ” și comisia „Juridică”,

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice din 25 noiembrie 2008 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;
- Catalogului din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și a adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1058/2009 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 557, art. 589, art. 888, art. 1650, alin. (1) și art. 1652 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit.c) și lit. d) coroborate cu ale alin. (7), lit. q), alin. (14), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă *Regulamentul de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Luduș*, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, situate în orașul Luduș, ce îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, către titularii contractelor de închiriere.

Art. 3 Transferul dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

Art. 4 Se aprobă modelul *Fișei de calcul al valorii de vânzare* pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, conform *Anexei nr. 2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Se aprobă modelul *Contractului de vânzare (cu plata integrală)* pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, conform *Anexei nr. 3*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Se aprobă modelul *Contractului de vânzare (cu plata prețului în rate)* pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, conform *Anexei nr. 4*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 (1) Se mandatează primarul orașului Luduș să semneze în numele și pentru Consiliul Local al orașului Luduș, contractele de vânzare pentru locuințele prevăzute la art. 2 din prezentul act administrativ.

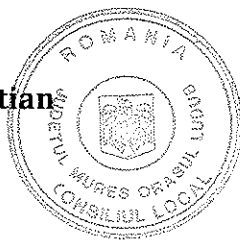
(2) Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractelor de vânzare în fața notarului public și cu înscrierile aferente în evidențele de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărători.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :

- *Instituției Prefectului – județul Mureș,*
- *Primarului orașului Luduș,*
- *Serviciului „A.U.A.T.”,*
- *Serviciului Economic,*
- *Compartimentului I.T.L. persoane fizice și juridice,*
- *Spre afișare.*

**Președinte de ședință,
Consilier, Herța Emanuel-Cristian**



**Contrasemnează,
Secretar general al orașului,
jr. Giurgea Eugenia**



Regulamentul de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Luduș

CAPITOLUL I – Dispoziții generale

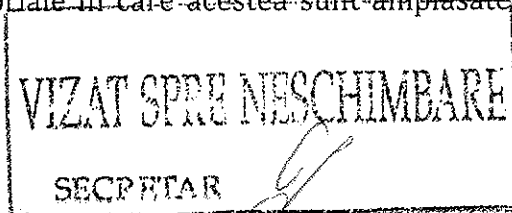
Art. 1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii (construite prin programele A.N.L.) aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliul Local al Orașului Luduș.

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

- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice din 25 noiembrie 2008 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;
- Catalogului din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și a adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1058/2009 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 557, art. 589, art. 888, art. 1650, alin. (1) și art. 1652 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

1. locuințe pentru tineri, destinate închirierii – locuințe construite prin programele A.N.L., 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 (terenul aferent acestora nu este inclus);



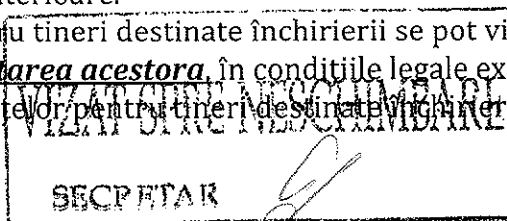
- 2. solicitant** – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea;
- 3. valoarea de investiție a imobilului (V_{ii})** – valoarea ce se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;
- 4. suprafața construită desfășurată a imobilului (S_{cdi})** – suprafața imobilului prevăzută în actul de evidențiere a imobilului;
- 5. suprafața construită efectivă a locuinței (S_{cdl})** – suprafața fiecărei locuințe stabilită de autoritatea publică locală, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;
- 6. 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 ($V_{il}=V_{ii}/S_{cdi}*S_{cdl}$);
- 7. recuperarea investiției (V_{ir})** – sumă calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL, conform prevederilor legale. Determinarea cuantumului 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;
- 8. 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 IPC total ($R_i=IPC_{total}-100$);
- 9. data punerii în funcțiune** – data încheierii procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor între executanți și investitor (Agenția Națională pentru Locuințe);
- 10. data vânzării locuinței** (în contextul sintagmei de la art. 3, pct. 8 din prezentul Regulament) – este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței;
- 11. coeficientul de ponderare (C_p)** – coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- 12. valoarea de vânzare a locuinței (V_2)** – reprezintă valoarea de investiție a locuinței (V_{il}), diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ir}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul de ponderare – C_p – prevăzut în Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 13. comision (C)** – sumă ce se constituie venit la bugetul local al Orașului Luduș, 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;
- 14. valoarea finală de vânzare a locuinței (V_{vl})** – valoare determinată prin adunarea valorii de vânzare (V_2) și a comisionului (C) de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea;
- 15. 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.

CAPITOLUL II – Procedura de valorificare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii

Art. 4 Locuințele pentru tineri destinate închirierii, sunt repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5 Locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, **numai la solicitarea acestora**, în condițiile legale existente la data vânzării.

Art. 6 Vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii se realizează astfel:



- după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare;

- după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

Art. 7 (1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii 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 dețină o altă locuință** în proprietate, inclusiv casă de vacanță, *cu excepția cotelor-părți* dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață 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, cu modificările și completările ulterioare. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 destinate închirierii și actele necesare se găsesc în **formularul F1** 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 se poate face astfel:

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 debeneficiar 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 (V₂) se stabilește potrivit prevederilor legale, 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, în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale, și virată către ANL. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței. Valoarea actualizată se ponderează cu*

coeficientul prevăzut în Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

(3) Pentru stabilirea **prețului final de vânzare a locuinței (V_{vf})**, la valoarea de vânzare se adaugă comisionul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL, se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Orașului Luduș.

Art. 10 (1) Prețul de vânzare a locuinței ANL 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 efectivă a locuinței (S_{cdi})

Valoarea de investiție diminuată (V_{iid}) = Valoarea de investiție a locuinței (V_{ii}) - recuperarea investiției virată la ANL (V_{ifr})

Rata inflației (R_i) = IPC_{total} - 100

Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației (V₁) = Valoarea de investiție diminuată (V_{iid}) x rata inflației (R_i) / 100 + Valoarea de investiție diminuată (V_{iid})

Valoarea de vânzare a locuinței (V₂) = Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației (V₁) 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 (V₂) x 1%

Valoare finală vânzare locuință (V_{vf}) = Valoarea de vânzare a locuinței (V₂) + Comision (C)

(2) Toate valorile ce conduc la stabilirea prețului de vânzare a locuințelor ANL se determină și se calculează de către Compartimentul Domeniul Public împreună cu Serviciul Economic din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

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

Art. 12 (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.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință gratuită asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii. Cota-parte de teren aferentă locuințelor ANL este cea înscrisă în extrasul de carte funciară aferent apartamentului.

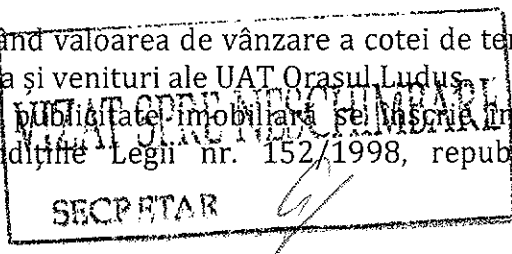
(3) În cazul în care titularii contractelor de vânzare încheiate în baza Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, doresc să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței, după termenul stabilit prin lege, prin orice modalitate (vânzare-cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), dreptul de folosință gratuită asupra cotei-părți indivize din terenul aferent construcției se stinge, iar proprietarul va solicita obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local Luduș, cumpărarea terenului aferent locuinței, cu condiția dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței ANL și cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor contractuale.

(4) Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței, se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată ulterior de către Consiliul Local Luduș. Prețul de vânzare astfel aprobat este valabil un an calendaristic de la data adoptării hotărârii Consiliului Local Luduș.

(5) Prețul contractului se achită integral, la data încheierii contractului de vânzare a terenului. Cheltuielile ocazionate de perfectarea actului de vânzare la notarul public cad în sarcina cumpărătorului.

(6) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a cotei de teren aferent apartamentului se încasează și se constituie ca și venituri ale UAT Orașul Luduș.

(7) În evidențele de publicitate imobiliară se înregistrează interdicția de înstrăinare a locuinței dobândită în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și



completările ulterioare, în favoarea UAT Orașul Luduș, până la achiziționarea terenului aferent locuinței.

(8) În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu și clauzele prevăzute la art. 10, alin. (2²) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(9) 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.

(10) În situația în care locuințele se vând după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței.

(11) În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, interdicție care se înscrie în cartea funciară.

(12) În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funciară.

(13) 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.

(14) Dreptul de proprietate dobândit de beneficiar în baza contractelor de vânzare se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii acestora.

CAPITOLUL III - Achiziționarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii cu plata integrală

Art. 13 (1) Vânzarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, se poate face cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului sau 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.

(2) În cazul contractelor de vânzare cu plata integrală, către titularii contractelor de închiriere după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței.

(3) În cazul contractelor de vânzare cu plata integrală, către titularii contractelor de închiriere după expirarea a minimum 1 an și maximum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funciară.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

CAPITOLUL IV – Achiziționarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii cu plata în rate

Art. 14 (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, acestea 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.

(2) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede următoarele clauze stipulate la art. 10, alin. (2²) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

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 Consiliului Loca Luduș, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

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 Consiliul Local Luduș, 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;

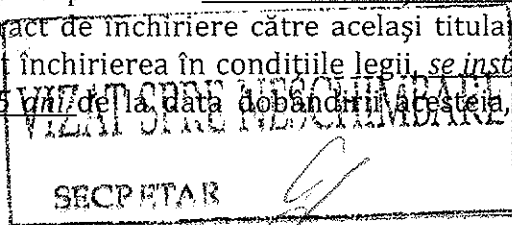
f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația 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), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L..

(3) În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, către titularii contractelor de închiriere după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței. Data dobândirii acestora reprezentând achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

(4) În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, către titularii contractelor de închiriere după expirarea a minimum 1 an și maximum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani, de la data dobândirii acestora, care se înscrie în cartea



funciară. Data dobândirii acestora reprezintă data achitării integrale a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 15 (1) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică, 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, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

(3) 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 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) 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 situația în care Consiliul Local Luduș dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Compartimentul Domeniu Public din cadrul UAT Orașul Luduș are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

(7) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, 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 a modificat anexa nr. 21 din H.G. nr. 962/2001. Ratele lunare vor fi calculate de către Compartimentul „Domeniul Public” împreună cu Serviciul Economic din cadrul Primăriei Orașului Luduș.

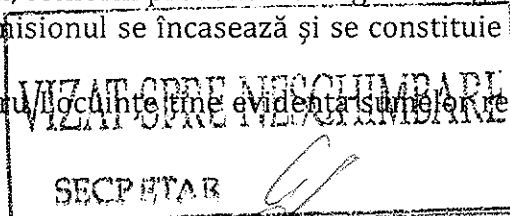
CAPITOLUL V – Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 16 (1) Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul „Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului” deschis pe seama consiliilor locale ale orașelor la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 «Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii» la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

(2) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumei reprezentând comisionul, se virează lunar, prin grija Serviciului Economic din cadrul Primăriei Orașului Luduș, 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.

(3) Suma reprezentând comisionul se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al UAT Orașul Luduș.

(4) Agenția Națională pentru Locuințe ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasare.



(5) Încasarea sumelor reprezentând vânzarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii (comision, avans, valoare de vânzare), inclusiv ratele lunare, de la beneficiari, se va face în contul:

Beneficiar: Orașul Luduș

CUI: 5669317

Cont IBAN: nr. RO05 TREZ 4802 1390 207X XXXX

(6) 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. 17 (1) Depunerea cererilor și a actelor necesare achiziționării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, conform **formularului F1** din prezentul regulament, se face la Compartimentul „Relații cu Publicul” din cadrul Primăriei Orașului Luduș, urmând ca acestea să fie repartizate către Compartimentului „Domeniul Public”.

(2) Compartimentul „Domeniul Public” are obligația de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpărarea acestora, respectiv de a înainta raportul de specialitate și proiectul de hotărâre privind propunerea vânzării locuințelor Consiliului Local Luduș, iar în vederea stabilirii prețului de vânzare se va întocmi fișa de calcul cu sprijinul Serviciului Economic.

(3) Valoarea de vânzare se determină pentru fiecare unitate locativă tip ANL conform *Fișei de calcul – Anexa nr. 2* la hotărârea de aprobare a regulamentului.

Art. 18 Proceduri privind cererile de cumpărare depuse după data aprobării prezentului Regulament:

1. În vederea achiziționării locuințelor pentru tineri destinate închirierii, **chiriașul va depune** la registratura Primăriei Orașului Luduș **cererea**, conform **formularului F1** la regulament, **împreună cu documentele menționate în acesta**. Solicitantul va completa pe cerere opțiunea pentru plata prețului de vânzare a locuinței: integral sau în rate lunare egale cu menționarea cuantumului avansului (procentual sau în lei - minimum 15% din valoarea de vânzare) și perioada aleasă de achitare a ratelor lunare.

2. Compartimentul Domeniu Public analizează dosarele de cumpărare depuse, și va determina dacă **sunt întrunite condițiile de eligibilitate** pentru propunerea de vânzare a locuinței (în cazul solicitanților cu cereri de achiziționare cu plata în rate lunare egale, se va verifica și eligibilitatea perioadei alese pentru plata ratelor, în funcție de documentele depuse la dosar privind veniturile realizate).

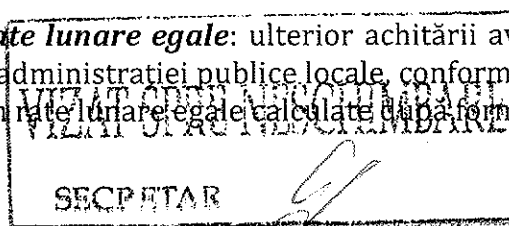
3. Dacă solicitanții sunt eligibili, Compartimentul Domeniul Public împreună cu Serviciul Economic va întocmi **fișa de calcul (anexa nr. 2 la prezentul regulament)** și **scadențarul**, dacă este cazul, conform opțiunilor alese în cererea de achiziționare.

4. Compartimentul Domeniul Public va proceda la **elaborarea și înaintarea** spre dezbateră Consiliului Local Luduș a **proiectelor de hotărâre** împreună cu rapoartele de specialitate ce stau la baza **vânzărilor nominale**, pentru toți solicitanții care sunt eligibili.

5. După adoptarea de către Consiliul Local Luduș a hotărârilor nominale de vânzare, titularii au obligația **să semneze contractul de vânzare** la un notar public, la data stabilită de comun acord de ambele părți, dar **nu mai târziu de 30 de zile lucrătoare** de la data adoptării actului administrativ privind vânzarea nominală.

Art. 19 (1) Modelul de calcul pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor este prevăzut în anexa nr. 11 la H.G. nr. 251/2016 care a modificat anexa nr. 21 la H.G. nr. 962/2001.

(2) **Mod constituire rate lunare egale:** ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:



$$R = \frac{\text{Rest r\u0103mas de achitat} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12}{1 - (1 + \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12)^{-\text{num\u0103r rate}}}$$

unde:

R = rat\u0103 lunar\u0103 de plat\u0103;

Rest r\u0103mas de achitat = valoarea r\u0103mas\u0103 de plat\u0103 \u00een urma achit\u0103rii avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dob\u00e2nda anual\u0103 = valoarea anual\u0103 a dob\u00e2nzii \u00een procente, r\u0103mas\u0103 neschimbat\u0103 pe toat\u0103 perioada derul\u0103rii contractului (dob\u00e2nda de referin\u0219\u0103 a B\u00e2ncii Na\u0219ionale a Rom\u00e2niei la care se adaug\u0103 dou\u0103 puncte procentuale, aceast\u0103 dob\u00e2nd\u0103 fiind aplicabil\u0103 la valoarea r\u0103mas\u0103 de achitat, exemplu: 3,75%).

Num\u0103rul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni) Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

(3) Mod constituire dob\u00e2nd\u0103:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^{(n+1)} - (\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)])}{(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1) \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^{n+1} - 1]} / 12$$

unde: d = dob\u00e2nda lunar\u0103 de plat\u0103;

Rest r\u0103mas de achitat = valoarea r\u0103mas\u0103 de plat\u0103 \u00een urma achit\u0103rii avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dob\u00e2nda anual\u0103 = valoarea anual\u0103 a dob\u00e2nzii \u00een procente, r\u0103mas\u0103 neschimbat\u0103 pe toat\u0103 perioada derul\u0103rii contractului

(exemplu: 3,75%); n = perioada ini\u0219ial\u0103 de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni). Exemplu de calcul:

$$d_1 = \frac{(100.000,00 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 312,50 \text{ lei}$$

unde: d₁ = dob\u00e2nda de plat\u0103 \u00een prima lun\u0103.

Dup\u0103 determinarea ratei lunare, care va fi aceea\u0219i pe toat\u0103 perioada de achitare a valorii locuin\u021bei, \u0219i a dob\u00e2nzii de plat\u0103 aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de pia\u021b\u0103 efectiv\u0103 din valoarea locuin\u021bei prin diferen\u021ba dintre rata lunar\u0103 egal\u0103 \u0219i dob\u00e2nda lunar\u0103.

Exemplu de calcul: r₁ = rata efectiv\u0103 la prima lun\u0103 = rata lunar\u0103 egal\u0103 - dob\u00e2nda lunar\u0103 la prima lun\u0103 r₁ = R - d₁ = 514,13 - 312,50 = 201,63 lei.

Ulterior determin\u0103rii ratei efective din valoarea locuin\u021bei se va stabili restul de plat\u0103 lunar, diferen\u021b\u0103 \u00eentre valoarea r\u0103mas\u0103 de achitat \u0219i rata efectiv\u0103, astfel:

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferen\u021ba dintre valoarea r\u0103mas\u0103 de achitat \u0219i rata efectiv\u0103).

RA₁ = valoarea de achitat ini\u0219ial\u0103 - rata principal\u0103 la prima lun\u0103 =

= 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 lei

Acest rest de plat\u0103 va influen\u021ba dob\u00e2nzile \u0219i ratele efective p\u00e2n\u0103 la data finaliz\u0103rii pl\u0103\u021bilor, astfel: Dob\u00e2nda:

$$d_2 = \frac{(99.798,37 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,87 \text{ lei}$$

$$d = \frac{(99.598,11 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 311,24 \text{ lei}$$

etc.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

Rata efectivă: $r_2 = R - d_2 = 514,13 - 311,87 = 202,26$ lei $r_3 = R - d_3 = 514,13 - 311,24 = 202,89$ lei etc.

Art. 20 (1) Titularii contractelor de vânzare cu plata prețului în rate au posibilitatea **achitării în avans**, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale. În acest sens, titularii vor depune la registratura Primăriei Orașului Luduș o cerere conform **formularului F2** la prezentul regulament, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data scadentă pentru rata aferentă lunii în care aceștia vor depune cererea.

(2) În luna depunerii cererii menționate la articolul anterior, titularii vor achita și rata aferentă lunii curente iar, ulterior, aceștia vor putea achita avansul menționat în cerere.

(3) În cazul în care titularii aleg să achite un **avans parțial**, cu recalcularea dobânzii (prin menținere rată lunară la același nivel și reducere perioadă sau prin reducere rată lunară și menținere perioadă), Compartimentul Domeniul Public împreună cu Serviciul Economic, vor întocmi un răspuns la cererea depusă, care va cuprinde și **scadențarul** refăcut conform opțiunilor dorite.

(4) Titularii contractelor de vânzare cu plata integrală, care au achitat prețul de vânzare a locuinței și titularii contractelor de vânzare cu plata prețului în rate care au achitat integral valoarea de vânzare, pot solicita o **adeverință din care să reiasă achitarea integrală a prețului** de vânzare al imobilului, printr-o cerere depusă la registratura Primăriei Orașului Luduș conform **formularului F3** la prezentul regulament.

Art. 21 Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:

(1) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(2) Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

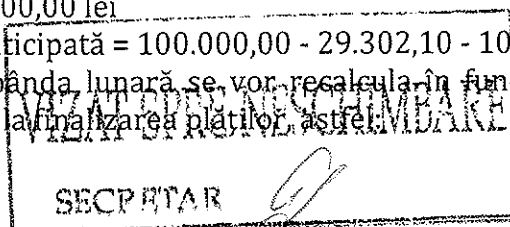
Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:



a) Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr de rate}}}$$

astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

b) Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n-1)}] - (\text{dobânda anuală} + 1))}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d_{121} = \frac{(60.697,90 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(180-1)}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 189,67 \text{ lei}$$

$$d_{122} = \frac{(60.446,17 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(180-1)}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 188,89 \text{ lei}$$

etc.

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

Art. 22 (1) Cererile de cumpărare se soluționează în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, în caz contrar, Consiliul Local al Luduș datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuințelor, înregistrată în contabilitatea Primăriei Orașului Luduș 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 la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 23 (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 hotărâre a consiliului local de vânzare înainte să se realizeze schimbul de locuință solicitat, cererile de schimb de locuință vor rămâne fără obiect.

Art. 24 (1) Se împuternicește primarul Orașului Luduș să semneze în numele și pentru Consiliul Local Luduș contractul de vânzare.

(2) Contractul de vânzare, încheiat în formă autentică la notar, va fi încheiat cu beneficiarii, conform hotărârii Consiliului Local Luduș privind aprobarea vânzării nominale a locuințelor ANL.

Art. 25 După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, Orașul Luduș are obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii.

VIZAT ȘI SEMNAT
SECRETAR

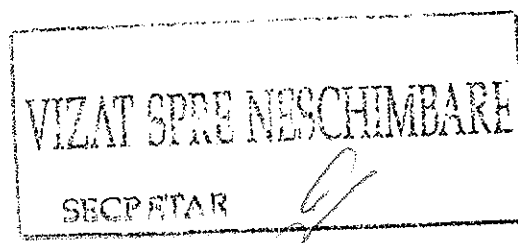
Art. 26 Contractele de închiriere, contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și ale art.10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instituțiilor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectului.

Art. 27 (1) Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de către solicitant/cumpărător fie direct la registratura primăriei Orașului Luduș, fie prin corespondență recomandată cu confirmare de primire la adresa „Orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, cod poștal 545200” sau prin e-mail la adresa ludus@ms.e-adm.ro și ulterior fiind înregistrate la registratura Primăriei Orașului Luduș, prin grija compartimentelor de specialitate.

(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. 28 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 29 Prezentul regulament poate fi modificat sau completat ori de câte ori se consideră necesar.



**Cerere pentru cumpărarea unei locuințe pentru tineri
destinată închirierii (ANL)**

Subsemnatul (a) _____

_____, domiciliat (ă) în orașul _____,

str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud.

_____, posesor/posesoare al/a C.I. seria _____ nr. _____,

valabilă până la data de _____, CNP _____,

în calitate de titular(ă) al/a contractului de închiriere nr.

_____/_____ ce are ca obiect locuința situată în orașul Luduș,

str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. Mureș, în

conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru

Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare prin prezenta **solicit**

cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL) de la adresa sus-

menționată.

Anexez prezentei următoarele documente:

1. **Contractul de închiriere** precum și **actele adiționale** (dacă este cazul) aferente locuinței pentru tineri destinată închirierii (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 (după caz);
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, suprafață 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.

SECRETAR

- 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. Luduș 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 - minimum 15% din valoarea de vânzare).

DATA

SEMNĂTURA

NR. TELEFON: _____

Declar faptul că am luat la cunoștință prevederile Regulamentului privind Protecția Datelor cu Caracter Personal nr.679/2016 și ale Legii nr.190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și arăt că sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal, în scopul soluționării solicitării sus-menționate.



**Cerere achitare în avans a ratelor aferente
locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL)**

Domnule primar,

Subsemnatul (a) _____

_____, domiciliat (ă) în orașul _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. _____,
în calitate de titular (ă) al/a contractului de vânzare autenticat sub
nr. _____/_____, ce are ca obiect **locuința pentru tineri destinată
închirierii (ANL)** situată în orașul Luduș, str. _____, nr. _____,
bl. _____, ap. _____, jud. Mureș, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 21 din H.G.
nr. 962/2001, doresc să achit în avans suma _____
lei (**pentru achitare integrală
completați „rămasă de plată”;* **pentru achitare parțială completați suma în lei*), modul de
achitare reprezentând:

- 1. avans în totalitate (*plată integrală*),
- 2. avans parțial, cu recalcularea dobânzii prin (*recalculare perioadă/rată*):
 - 2.1. menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
 - 2.2 reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

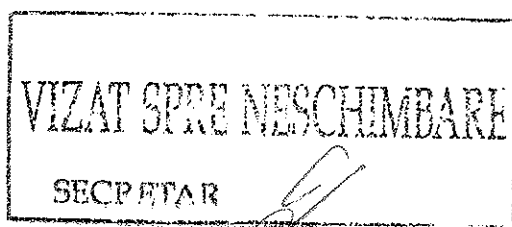
Vă mulțumesc!

DATA

SEMNĂTURA

NR. TELEFON: _____

*Declar faptul că am luat la cunoștință prevederile Regulamentului privind Protecția
Datelor cu Caracter Personal nr.679/2016 și ale Legii nr.190/2018 privind măsurile de punere
în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și arăt că sunt de acord cu prelucrarea datelor cu
caracter personal, în scopul soluționării solicitării sus-menționate.*



**Solicitare adeverință achitare integrală pentru
locuința pentru tineri destinată închirierii (ANL)**

Domnule primar,

Subsemnatul (a) _____

_____, domiciliat (ă) în orașul _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. _____,
în calitate de titular (ă) al/a contractului de vânzare autenticat sub nr. _____ / _____, ce are ca obiect **locuința pentru tineri destinată închirierii (ANL)** situată în orașul Luduș, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. Mureș, vă rog să îmi eliberați o **adeverință** din care să reiasă că am **achitat integral** prețul imobilului mai sus menționat.

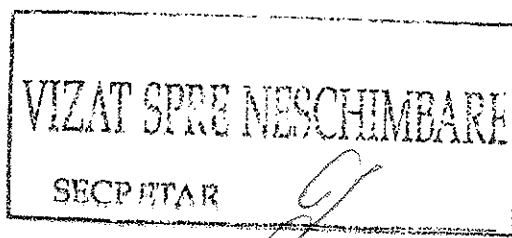
Vă mulțumesc!

DATA

SEMNĂTURA

NR. TELEFON: _____

Declar faptul că am luat la cunoștință prevederile Regulamentului privind Protecția Datelor cu Caracter Personal nr.679/2016 și ale Legii nr.190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și arăt că sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal, în scopul soluționării solicitării sus-menționate.



Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 99/30 iulie 2024

FIȘA DE CALCUL

Nr. crt.	Denumire elemente componente pentru calculul prețului	Valoare (lei)
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	Valoare de investiție locuință (V_{il}) $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$ 5 = (2/3) x 4	
6	Contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către A.N.L. (V_{ilr}), conform prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare	
7	Valoare de investiție locuință diminuată (V_{ild}) cu recuperarea investiției virată la ANL $V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$ 7 = 5 - 6	
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) R_i = IPC_{total} - 100 Data punerii în funcțiune: _____ Data vânzării locuinței: _____	
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V₁) $V_1 = (V_{ild} \times R_i)/100 + V_{ild}$ 9 = (7 x 8) / 100 + 7	
10	Valoare de investiție ponderată (V₂) cu coeficientul Cp prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d ¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Suma convenită ANL) $V_2 = V_1 \times C_p$ 10 = 9 x 0,85	
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) $C = V_2 \times 1\%$ 11 = 10 x 1%	
12	Valoare finală de vânzare a locuinței (plata integrală) (V_{vl}) $V_{vl} = V_2 + C$ 12 = 10 + 11	
13	Avans de minim 15% din suma convenită ANL 13 = 10 x 15%	
14	Suma minimă necesară încheierii contractului de vânzare cu plata în rate 14 = 11 + 13	
15	Suma rămasă de plată (în rate de maxim 15/20/25 ani) în contul ANL 15 = 12 - 14 * în cazul în care vânzarea se face cu plata în rate.	

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

CONTRACT DE VÂNZARE
(cu plata integrală)
- model -

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. **Statul Român**, în calitate de proprietar, **prin Consiliul Local al Orașului Luduș**, cu sediul în or. Luduș, bd.1 Decembrie 1918, nr. 26, județul Mureș, având codul fiscal 5669317, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **reprezentat la semnarea prezentului contract de** _____, cetățean român, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificat/ă cu CI seria __ nr.____ emisă de SPCLEP Luduș la data _____, având funcția de primar al Orașului Luduș, în calitate de **VÂNZĂTOR**, și

2. _____, cetățean _____, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificat/ă cu C.I. seria __ nr. _____, eliberată de SPCLEP Luduș la data _____, titular al contractului de închiriere nr. _____, (completat/ modificat prin actele adiționale ulterioare), încheiat cu UAT Orașul Luduș, și (dacă este cazul) _____, cetățean _____, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificată cu C.I. seria __ nr. _____, eliberată de SPCLEP Luduș la data _____, soți, în calitate de **CUMPĂRĂTOR/I**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare în baza Hotărârii Consiliului Local Luduș nr. _____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie **transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței (apartament) - unitate locativă A.N.L., situată în orașul Luduș, str. _____ nr. __, bloc __, etaj __, apartament __, județul Mureș**, proprietatea privată a Statului Român, compusă din __ camere și dependințe, cu suprafața totală construită de ____ mp și suprafața utilă de ____ mp, cu __ balcoane în suprafață totală de ____ mp (un balcon în suprafață de ____ mp și un balcon în supradată de ____ mp), așa cum reiese din documentația cadastrală (relevu) întocmit de ing. _____, înregistrată cu nr. _____ la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Art. 2 Locuința se află în zona __ conform certificatului fiscal nr. _____, emis de Primăria Luduș, are **număr cadastral** _____ și este intabulată în **Cartea funciară nr.** _____ a localității Luduș, conform încheierii nr. _____ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. _____, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra apartamentului este intabulat în favoarea Statului Român - domeniu privat, și dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Luduș.

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, se transmit cumpărătorului următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de ____%, respectiv suprafața indiviză de ____ mp., din părțile de folosință comună ale blocului, în suprafață totală de ____ mp, precum și asupra instalațiilor și deșeurilor care prin natura și destinația lor nu se pot folosi decât în comun de toți coproprietarii;

SECRETAR

b) dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de __%, respectiv suprafața indiviză de __ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de __ mp, pe care este construit blocul de locuințe.

Terenul are număr cadastral _____ și este intabulat în Cartea funciară nr. _____ a localității Luduș, conform încheierii nr. _____ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. _____, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în favoarea Orașului Luduș – domeniu privat.

Art. 5 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare (_____), cu anexele la acesta, încheiate cu UAT Orașul Luduș.

Art. 6 Contractul de închiriere nr. _____ din _____, existent pentru locuință, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare, 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 imobilului bloc în care este amplasat apartamentul prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. _____ și nr. _____ și recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr. _____ emise de Primăria Luduș și dat în administrarea Consiliului Local Luduș conform Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat sub nr. _____ la Primăria Luduș, și sub nr. _____ la Agenția Națională pentru Locuințe.

Imobilul bloc a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. _____ de notar public _____ cu sediul biroului în orașul Luduș. Ulterior, apartamentul ce face obiectul prezentului act a fost dezmembrat din imobilul-bloc conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. _____ de notar public _____ cu sediul biroului în _____.

Terenul a rămas în proprietatea privată a Orașului Luduș.

Consiliul Local al Orașului Luduș 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 în sumă totală de _____ lei (_____ LEI). Prețul nu este purtător de TVA.

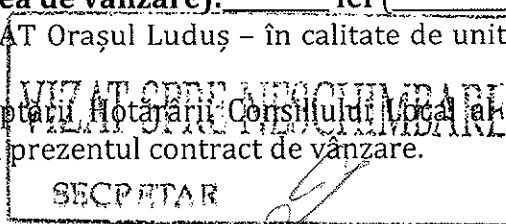
Art. 9 Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art. 1 este de _____ lei (_____ lei).

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 Orașului Luduș nr. _____ și conform fișei de calcul ce a stat la baza adoptării actului administrativ menționat, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ lei (_____), conform fișei de calcul,

- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): _____ lei (_____ lei), se cuvine autorității publice locale UAT Orașul Luduș – în calitate de unitate care efectuează vânzarea.

Fișa de calcul ce a stat la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Orașului Luduș nr. _____ face parte integrantă din prezentul contract de vânzare.



Art. 11 Cumpărătorul declară că a achitat **integral**, din surse proprii, prețul de vânzare al locuinței ANL, în sumă totală de _____ lei (_____ lei), astăzi, data autentificării prezentului contract, în contul autorității administrației publice locale (UAT Orașul Luduș) nr. RO05 TREZ 4802 1390 207X XXXX deschis la Trezoreria Luduș, CUI 5669317, conform ordinului de plată din data de _____, semnat de plătitor și vizat de Banca _____.

Subscrisa, Orașul Luduș, reprezentată legal prin _____, renunță expres la înscrierea ipotecii legale pentru prețul neîncasat, prevăzute de art. 2386 alin. 1 din Codul Civil.

Sau

Art. 11 Cumpărătorul declară că achită **integral**, din credite contractate de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, respectiv _____, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prețul de vânzare al locuinței ANL, în sumă totală de _____ lei (_____ lei), în contul autorității administrației publice locale (UAT Orașul Luduș) nr. RO05 TREZ 4802 1390 207X XXXX deschis la Trezoreria Luduș, CUI 5669317.

Subscrisa, Orașul Luduș, reprezentată legal prin _____, renunță expres la înscrierea ipotecii legale pentru prețul neîncasat, prevăzute de art. 2386 alin. 1 din Codul Civil.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 12 Transmiterea de drept și de fapt a proprietății imobilului, se face începând de azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate, conform art. 1, pct. 2 din Legea nr. 318/2022. Punerea imobilului 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 vânzare.

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

V. DECLARAȚII, OBLIGAȚII, GARANȚII VÂNZĂTOR.

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. _____, eliberat de Primăria Orașului Luduș.

Datoriile la întreținere sunt achitate așa cum rezultă din adeverința nr. _____ eliberată de Asociația de Locatari nr. ___ din Luduș.

Art. 17 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 afectățune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte 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 inesizabilitate legală sau convențională, așa rezultă din **extrasul de**

VIZAT ȘTERȘOR
SECRETAR

Carte Funciară pentru autentificare nr. _____ eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

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. _____** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Art. 19 Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr. _____, certificat întocmit de inginer auditor energetic _____, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică ____.

Art. 20 (1) Prezentul contract este întocmit și autentificat la notarul public agreat de părți.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea actului de vânzare la notarul public cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 21 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF nr. _____ a localității Luduș a imobilului situat în **orașul Luduș, str. _____ nr. __, bloc __, etaj __, apartament __, județul Mureș** compus din __ (____) camere și dependințe, cu suprafața totală construită de ____ mp. și suprafața utilă de ____ mp, cu __ balcoane în suprafață totală de ____ mp. (un balcon în suprafață de ____ mp și un balcon în supradată de ____ mp), identificat cu numărul cadastral _____, **precum și a cotei de __%, din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de __ %, respectiv suprafața indiviză de ____ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de ____ mp.**

VI. DECLARAȚII ȘI OBLIGAȚII CUMPĂRĂTOR

Art. 22 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract, a costurilor legate de înscrierea și radierea interdicțiilor din cartea funciară, și orice alte costuri legate de încheierea sau modificarea contractului.

Art. 23 De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 24 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 25 Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare pentru cumpărarea imobilului edificat de A.N.L., inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din cuprinsul prezentului act și din extrasul de carte funciară nr. _____ eliberat de B.C.P.I. Luduș, 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. 26 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art. 27 Prețul locuinței s-a achitat **integral** la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumpărătorului.

Art. 28 Noi, cumpărătorii declarăm următoarele:

- am luat la cunoștință că în cazul în care dorim să transmitem dreptul de proprietate asupra locuinței ce face obiectul prezentului contract, conform art. 1 pct.2 din Legea nr.318/2022, prin orice modalitate prevăzută de lege, dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent construcției se stinge, și va trebui să solicităm obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local al Orașului Luduș, cumpărarea terenului aferent locuinței.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

- am primit de la Oraşului Luduş, reprezentat prin _____, astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare, în original, certificatul de performanţă energetică a locuinţei înregistrat sub nr. _____, întocmit de inginer auditor energetic _____, schiţa cadastrală (releveul) apartamentului, înregistrat cu nr. _____ la Biroul de cadastru şi Publicitate Imobiliară Luduş, încheierea de intabulare nr. _____, emisă de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Luduş, împreună cu extrasul de carte funciară de informare aferent.

- suntem căsătoriţi sub regimul comunităţii legale de bunuri, fără a avea încheiată convenţie matrimonială (*în funcţie de situaţie*).

- costul utilităţilor pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract şi pentru părţile comune din condominiu este achitat **integral** de către cumpărător/ chiriaş, acesta fiind beneficiarul contractelor încheiate cu furnizorii de utilităţi. Noi, cumpărătorii preluăm eventualele debite restante.

- ni s-a adus la cunoştinţă de către notar dispoziţiile legale privind obligativitatea contractării unei poliţe de asigurarea locuinţei (PAD), pentru imobilul pe care l-am dobândit.

- avem capacitate deplină de exerciţiu, nu ne aflăm în niciuna dintre situaţiile care atrag incapacitatea de a cumpăra şi nu ne aflăm în nicio situaţie de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestaţiei sau a unei calităţi a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinanta privind raportul juridic încheiat.

- ni s-a adus la cunoştinţă obligaţia înscrierii proprietăţii, pe numele noului contribuabil la organul fiscal teritorial pe raza căruia se află imobilul, în termen de 30 zile de la autentificare.

VII. INTERDICȚII

Art. 29 (1) Imobilul identificat la art. 2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia. Această interdicţie se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condiţiile legii, pentru titularii contractelor de închiriere aflaţi în primii 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii.

(2) În evidenţele de publicitate imobiliară se înscrie, pe cheltuiala cumpărătorului, interdicţia de înstrăinare a locuinţei dobândită în condiţiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în favoarea UAT Oraşul Luduş, până la achiziţionarea terenului aferent locuinţei.

VIII. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

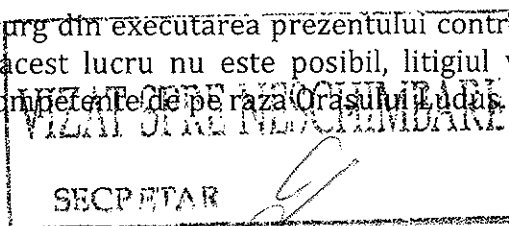
Art. 30 Prezentul contract de vânzare-cumpărare este lovit de nulitate absolută în condiţiile în care cumpărătorul nu îndeplineşte la data încheierii contractului condiţiile stabilite la art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 31 Prezentul contract se rezoluţionează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti în situaţia în care cumpărătorul nu achită preţul prevăzut la art. 8, art. 10 şi art. 11 în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract.

Art. 32 Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară şi restabilirea situaţiei anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

IX. LITIGII

Art. 33 Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente de pe raza Oraşului Luduş.



X. FORȚA MAJORĂ

Art. 34 Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că prețul acestei vânzări declarat de noi este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului. Totodată, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, republicată, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

De asemenea, notarul public instrumentator ne-a adus la cunoștință dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și faptul că este operator de date cu caracter personal.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicată, care prevede: *"Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul"*.

Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnare am citit și am înțeles conținutul prezentului contract și că cele cuprinse în act exprimă voința noastră.

Redactat și procesat la sediul biroului într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și _ (_____) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de carte funciară și ____ exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR
ORAȘUL LUDUȘ
reprezentat legal prin
S.S. _____

CUMPĂRĂTORI
S.S. _____
S.S. _____



**CONTRACT DE VÂNZARE
(cu plata prețului în rate)
- model -**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. **Statul Român**, în calitate de proprietar, **prin Consiliul Local al Orașului Luduș**, cu sediul în or. Luduș, bd.1 Decembrie 1918, nr. 26, județul Mureș, având codul fiscal 5669317, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **reprezentat la semnarea prezentului contract de** _____, cetățean român, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificat/ă cu CI seria __ nr.____ emisă de SPCLEP Luduș la data _____, având funcția de primar al Orașului Luduș, în calitate de **VÂNZĂTOR**, și

2. _____, cetățean _____, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificat/ă cu C.I. seria __ nr. _____, eliberată de SPCLEP Luduș la data _____, titular al contractului de închiriere nr. _____, (completat/ modificat prin actele adiționale ulterioare), încheiat cu UAT Orașul Luduș, și (dacă este cazul) _____, cetățean _____, cod numeric personal _____, domiciliat/ă în _____, identificată cu C.I. seria __ nr. _____, eliberată de SPCLEP Luduș la data _____, soți, în calitate de **CUMPĂRĂTOR/I**,

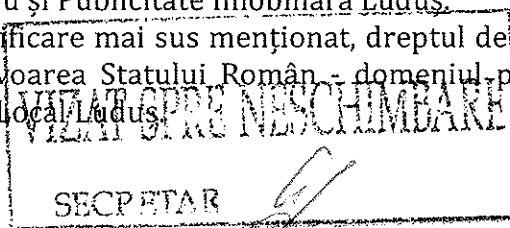
s-a încheiat prezentul contract de vânzare în baza Hotărârii Consiliului Local Luduș nr. _____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie **transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței (apartament) - unitate locativă A.N.L., situată în orașul Luduș, str. _____ nr. __, bloc __, etaj __, apartament __, județul Mureș**, proprietatea privată a Statului Român, compusă din __ camere și dependințe, cu suprafața totală construită de ____ mp. și suprafața utilă de ____ mp, cu __ balcoane în suprafața totală de ____ mp (un balcon în suprafața de ____ mp și un balcon în supradată de ____ mp), așa cum reiese din documentația cadastrală (relevu) întocmit de ing. _____, înregistrată cu nr. _____ la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Art. 2 Locuința se află în zona _____, conform certificatului fiscal nr. _____, emis de Primăria Luduș, are **număr cadastral** _____ și este intabulată în **Cartea funciară nr.** _____ a localității Luduș, conform încheierii nr. _____ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. _____, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra apartamentului este intabulat în favoarea Statului Român - domeniul privat și dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Luduș.



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, se transmit cumpărătorului următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de ____%, respectiv suprafața indiviză de ____ mp., dinpărțile de folosință comună ale blocului, în suprafață totală de ____ mp., precum și asupra instalațiilor și dotărilor, care prin natura și destinația lor nu se pot folosi decât în comun de toți coproprietarii;

b) dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de ____%, respectiv suprafața indiviză de ____ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de ____ mp., pe care este construit blocul de locuințe.

Terenul are număr cadastral _____ și este intabulat în Cartea funciară nr. _____ a localității Luduș, conform încheierii nr. _____ emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, așa cum reiese din extrasul de carte funciară de autentificare nr. _____ emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

Conform extrasului de autentificare mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în favoarea Orașului Luduș – domeniu privat.

Art. 5 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare (_____), cu anexele la acesta, încheiate cu UAT Orașul Luduș.

Art. 6 Contractul de închiriere nr. ____ din _____, existent pentru locuință, modificat și completat în baza actelor adiționale ulterioare, 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 imobilului bloc în care este amplasat apartamentul prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. _____ și nr. _____ și recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr. _____ emise de Primăria Luduș și dat în administrarea Consiliului Local Luduș conform Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat sub nr. _____ la Primăria Luduș, și sub nr. _____ la Agenția națională pentru Locuințe.

Imobilul bloc a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. _____ de notar public _____ cu sediul biroului în orașul Luduș. Ulterior, apartamentul ce face obiectul prezentului act a fost dezmembrat din imobilul-bloc conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. _____ de notar public _____ cu sediul biroului în _____.

Terenul a rămas în proprietatea privată a Orașului Luduș.

Consiliul Local al Orașului Luduș 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 în sumă totală de _____ lei (_____ LEI). Prețul nu este purtător de TVA.

Art. 9 Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art. 1 este de _____ lei (_____ 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

VIZAT DE PRIMĂRIA
SECRETAR

Local al Oraşului Luduş nr. _____ şi conform fişei de calcul ce a stat la baza adoptării actului administrativ menţionat, fiind obţinut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinţei ANL:** _____ lei
(_____), conform fişei de calcul,

- **Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare):** _____ lei
(_____ lei), se cuvine autorităţii publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea şi acoperă cheltuielile de publicitate imobiliară, evidenţă şi vânzare.

Fişa de calcul ce a stat la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Oraşului Luduş nr. _____ face parte integrantă din prezentul contract de vânzare.

Art. 11.1 Preţul contractului în sumă de _____ lei, se achită cu respectarea prevederilor art. 10, alin. (2) lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare astfel:

a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) _____ lei, cu titlu de avans preţ de vânzare al locuinţei, s-a achitat în data de _____ prin virament bancar, în contul autorităţii administraţiei publice locale (UAT Oraşul Luduş) nr. R005 TREZ 4802 1390 207X XXXX deschis la Trezoreria Luduş, CUI 5669317, conform O.P. nr. _____;

b) suma de _____ lei, reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorităţii administraţiei publice locale (UAT Oraşul Luduş) nr. R005 TREZ 4802 1390 207X XXXX deschis la Trezoreria Luduş, CUI 5669317, conform O.P. nr. _____;

c) restul preţului 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 locuinţei depăşeşte salariul mediu brut pe economie cu cel puţin 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 locuinţei depăşeşte salariul mediu brut pe economie cu cel puţin 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 locuinţei nu depăşeşte cu 50% salariul mediu brut pe economie,*

Art. 11.2 Ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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 cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 11.3 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 autorităţii administraţiei publice locale (UAT Oraşul Luduş) nr. R005 TREZ 4802 1390 207X XXXX deschis la Trezoreria Luduş, CUI 5669317, sau la Compartimentul Incasări din cadrul Primăriei Oraşului Luduş, conform scadenţarului anexă la prezentul contract.

Art. 11.4 Dacă scadenţa plăţii coincide cu o zi nelucrătoare, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul autorităţii administraţiei publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectivei zile nelucrătoare.

Art. 11.5 În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputaţia plăţii se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor şi majorărilor aferente, în ordinea cronologică a scadenţei acestora.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 12. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menţionat, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a pretului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege în baza adresei emise de autoritatea administraţiei publice locale în acest sens;

SECRETAR

Pagina 26 din 30

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

Art. 13 De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. DECLARAȚII, OBLIGAȚII, GARANȚII VÂNZĂTOR.

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. _____, eliberat de Primăria Orașului Luduș.

Datoriile la întreținere sunt achitate așa cum rezultă din adeverința nr. _____ eliberată de Asociația de locatari nr. ____ din Luduș.

Art. 17 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 afectare, 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, așa rezultă din **extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. _____** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

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. _____** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș.

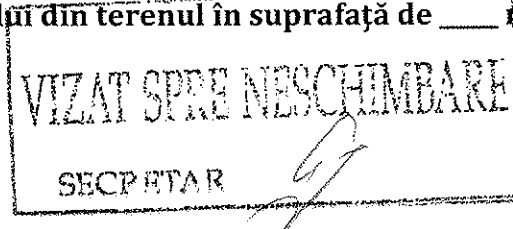
Art. 19 Pentru această locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței înregistrat sub nr. _____, certificat întocmit de inginer auditor energetic _____, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică ____.

Art. 20 (1) Prezentul contract este întocmit și autentificat la notarul public agreat de părți.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea actului de vânzare la notarul public cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 21 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se înregistreze conform art. 902, alin. (2), pct. 9) Cod civil vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, în favoarea cumpărătorului, în CF nr. _____ a localității Luduș a imobilului situat în orașul Luduș, str. _____ nr. __, bloc __, etaj __, apartament __, județul Mureș compus din __ (__) camere și dependințe, cu suprafața totală construită de __ mp. și suprafața utilă de __ mp, cu __ balcoane în suprafață totală de __ mp. (un balcon în suprafață de __ mp și un balcon în suprafață de __ mp), identificat cu numărul cadastral _____, precum și a cotei de __%, din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință gratuită, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de __%, respectiv suprafața indiviză de __ mp, aferentă apartamentului din terenul în suprafață de __ mp.

VI. OBLIGAȚII CUMPĂRĂTOR



Art. 22(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. 23 Conform art. 1, pct. 2 din Legea nr. 318/2022 locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/ sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum 1 an și maximum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

Art. 24 (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 acte între vii asupra imobilului.

Art. 25 (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% dincuantumul 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. 26 (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 (Consiliul Local Luduș) 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. 27 Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

Art. 28 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. 29 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. 30 Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

Art. 31 Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.

Art. 32 Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art. 33 De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 34 Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 35 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 Luduș 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. 36 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. 37 (1) 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, pentru titularii contractelor de închiriere aflați în primii 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii.

(2) În evidențele de publicitate imobiliară se înscrie, pe cheltuiala cumpărătorului, interdicția de înstrăinare a locuinței dobândită în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în favoarea UAT Orașul Luduș, până la achiziționarea terenului aferent locuinței.

VIII. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 38 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 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 39 (1) Prezentul contract se rezolvă 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

SECRETAR

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 UAT Orașul Luduș 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 același act normativ.

Art. 40 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 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 41 În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 27, alin. (1) din contract, 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.

IX. LITIGII

Art. 42 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 orașului Luduș.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art. 43 Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producere evenimentului.

De asemenea, notarul public instrumentator ne-a adus la cunoștință dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și faptul că este operator de date cu caracter personal.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicată, care prevede: *"Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul"*.

Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnare am citit și am înțeles conținutul prezentului contract și că cele cuprinse în act exprimă voința noastră.

Redactat și procesat la sediul biroului într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și _ (_____) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de carte funciară și _____ exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR

ORAȘUL LUDUȘ

reprezentat legal prin

S.S. _____

CUMPĂRĂTORI

S.S. _____

S.S. _____

