



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea locuințelor pentru tineri tip A.N.L., aflate în administrarea Consiliului Local al Mihail Kogalniceanu, județul Constanța

Consiliul Local al comunei Mihail Kogălniceanu, județul Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11.2022;

Având în vedere, Proiectul de Hotărâre nr.152/17.11.2022, Raportul de aprobare nr.15835/09.11.2022 prezentat de doamna Primar Belu Ancuța Daniela, prin care propune aprobarea Regulamentului pentru vânzarea locuințelor pentru tineri tip A.N.L, aflate în administrarea Consiliului Local al Mihail Kogalniceanu, județul Constanța, raportul nr.15834/09.11.2022 întocmit de compartimentul de specialitate, raportul Comisiei nr.1 pentru studii, prognoze economico-sociale si buget-finante, programe externe si relatii internationale, raportul Comisiei nr.2. pentru organizarea, dezvoltarea urbanistică și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat al comunei, realizarea licitațiilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice si de arhitectură, raportul Comisiei nr.3 pentru servicii publice, asigurarea funcționării serviciilor de gospodărie comunală, piețe și comerț, Comisiei nr.4 pentru activități științifice, învățământ, sănătate, cultură, muncă și protecție socială, sportive și de agrement, raportul Comisiei nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și avizul de legalitate nr.15836/09.11.2022 dat de secretar general al U.A.T.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8)-(9) coroborat cu alin. (3) lit. a), art. 6 alin. (1) lit. c), art. 7 alin. (1)-(2), art. 10 - 11 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, ale art.192 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările si completările ulterioare, ale privind 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, art. 1657, art. 1666, art. 1676, art. 1755-1757 din Legea nr. 287/2009 privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare, Având în vedere Legea nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (1), alin. (3), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 198 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul pentru vânzarea locuințelor pentru tineri tip A.N.L. aflate în administrarea Consiliului Local al Mihail Kogalniceanu, județul Constanta, conform anexei la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din aceasta.

Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se împuternicește biroul administrarea domeniului public, direcția economică, serviciul juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 3 Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța competentă, în temenele și condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 4 Prezenta hotarare va fi publicată în Monitorul oficial local, pe pagina www.mk-primaria.ro. și comunicată, în condițiile legii: Instituției Prefectului județului Constanta, Primarului comunei Mihail Kogalniceanu, Serviciului Buget – Finanțe-Contabilitate, Serviciului Urbanism și Patrimoniu, și prin intermediul acestuia tuturor structurilor și persoanelor interesate.

Prezenta a fost adoptată cu 15 voturi pentru, - împotrivă, - abțineri din totalul de 15 consilieri prezenți. Numarul consilierilor în funcție 17.

**PRESEDINTE SEDINTA,
CAIALI ZULCHIR**



**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
PANFILE ELENA**

MIHAIL KOGALNICEANU 29.11.2022
Nr.155



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Anexa la H.C.L. nr.155/29.11.2022

REGULAMENT

pentru vânzarea locuințelor pentru tineri tip A.N.L., aflate în administrarea Consiliului Local al Mihail Kogalniceanu, județul Constanta

Capitolul I – SCOP ȘI DEFINIȚII

Art.1 – Termeni și expresii

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

- **Amortizare(A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin.2, lit.d din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct.2 de la art. I din Legea nr. 221/2015 și ale art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței de tip A.N.L. , până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform Anexei 16 din H.G.nr. 962/2001;
- **Comision(C)** – venit la bugetul local al comunei Mihail Kogălniceanu, reprezentând 1 % din valoarea de vânzare a locuinței (VVL) , sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia(art. 10 , lin.2, lit.d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și revine unității care realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- **Data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L.** – este data încheierii Protocolului de Predare-Primire, între autoritățile publice locale ale unităților administrative-teritoriale în care acestea sunt amplasate și Agenția Națională pentru Locuințe;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

- **Locuințe de tip A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrative-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- **Locuința**- construcție fără teren;

- **Prețul de vânzare al locuinței (Pvl)** – la valoarea de vânzare , se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (art. 10 , alin.2, lit.d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct.2 de la art. I din Legea nr. 221/2015);

- **Solicitant** – persoana fizică, titular a contractului de închiriere și / sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;

-**Valoarea de vanzare a locuintei**- se calculeaza de catre autoritatile administratiei publice locale si ale sectoarelor municipiului Bucuresti sau de catre operatorii economici in a caror administrare se afla imobilele respective, precum si de catre autoritatile administratiei publice centrale din domeniul invatamantului, respectiv din domeniul sanatatii sau de catre unele unitati aflate in subordinea ori sub coordonarea acestor autoritati, potrivit legii. Valoarea de vanzare reprezinta valoarea de investitie a constructiei, diminuata cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale, si virata catre A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din lege si actualizata cu rata inflatiei, comunicata de catre Institutul National de Statistica. Rata inflatiei se calculeaza de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia.

- **Coeeficient ponderare** – Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor art.10, alin.2, lit.d din Legea nr. 152/ 1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

cu modificările și completările ulterioare, se ponderează, numai **dupa diminuarea cu amortizarea calculata si actualizarea cu rata inflatiei**, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare; În situația UAT Mihail Kogălniceanu, coeficientul de ponderare este 0,80.

- **Preț final de vânzare** – reprezintă valoarea de vânzare a locuinței (Vvl), ponderată cu coeficientul de ponderare, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare;
- **Venitul mediu net pe membru de familie** – câștigul salarial mediu net pe membru de familie, obținut prin însumarea câștigurilor salariale nete pe membru de familie , raportat la numărul acestora, care la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art. 10, alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare)

Art.2 – Dispoziții generale

2.1 Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L., aflate pe raza comunei Mihail Kogalniceanu. **2.2.** Prezentului regulament, îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007, actualizată, privind aprobarea O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul II - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR A.N.L.

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

3.1 Locuințele de tip A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea) ;
- adeverința privind contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata în functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale, si virata catre A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) si actualizata cu rata inflatiei, comunicata de catre Institutul National de Statistica;
- copie carte de identitate a titularului de contract și soției/soțului/copiilor majori;
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/ decizia de încredințare;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

- declarații notariale, pe proprie răspundere, ale titularului de contract și membrii familiei acestuia- soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusive casă de vacanță și nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

- adeverințe cu venitul mediu net al titularului contractului de închiriere, soț/soție și membrii familiei acestuia care sunt înscrși în contractual de închiriere (copii sau alte persoane aflate în întreținere). Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice.

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

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

- 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, inclusive casă de vacanță și 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;

- venitul mediu net pe membru de familie, la data vânzării , al titularului contractului de închiriere, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie , comunicat în ultimul bulletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

- contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
- să locuiască efectiv în locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

3.5. Prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, incluzive cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

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

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

(3) În cazul vânzării locuințelor prin credite contractate de beneficiari de la instituții financiare autorizate, acestea vor face obiectul unei Promisiuni bilaterale (antecontract) de vânzare-cumpărare, încheiate conform modelului cadru prevăzut în Anexa 3 la prezentul Regulament, cu plata unui avans de minim 15 % din valoarea de vânzare și a comisionului de 1%. Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în termen de 60 de zile, cu posibilitatea prelungirii termenului, prin Act adițional cadru prevăzut în Anexa 4 la prezentul Regulament, act adițional încheiat cu acordul părților. În cazul în care perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul-cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral, promisiunea bilaterală (antecontractul) de vânzare- cumpărare va fi desființată, iar suma achitată de către promitentul-cumpărător cu titlul de avans , va fi restituită de către promitentul-vânzător , în termen de 60 de zile de la data desființării promisiunii bilaterale (antecontractului) de vânzare-cumpărare. Promisiunea bilaterală (antecontractul) de vânzare – cumpărare a locuinței, se va autentifica la notar.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. 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.

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

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

3.10. 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

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

3.13. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15% precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autenticată, iar ratele 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%;

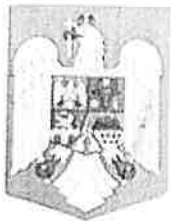
c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

3.14. (1) Valorile de vânzare a locuințelor, se calculează conform prevederilor art. 10, lin.2, lit.d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

3.15. Valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) va fi ponderată cu un coeficient de ponderare, determinat de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct. 2 al art. Unic al Legii nr. 65/2016). În cazul Comunei Mihail Kogalniceanu, coeficientul de ponderare este 0,80.

3.16. Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., are T.V.A.-ul inclusiv și se determină după următoarea formulă:

PREȚ FINAL VÂNZARE = Vvl x coeficient ponderare + Vvl x 1% (comision)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

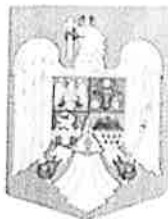
3.18. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar / prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

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

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

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

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei-părți de teren aferente



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele 1 și 2 la prezentul Regulament.

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

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

Capitolul III – DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

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

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

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul vânzătorului, Comuna Mihail Kogalniceanu, cod de identificare fiscală 4515328, cont IBAN nr. RO66TREZ231502205X023757 deschis la Trezoreria Constanța, care ulterior, virează sumele integral în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri , mai puțin comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței, vor rămâne în contul comunei Mihail Kogalniceanu, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară , evidență și vânzare.

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum și cea de virare a sumelor vor fi realizate de către compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu.

Art. 6 – Dispoziții finale

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

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

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

6.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 6, pct. 6.3. , respective sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefectilor.

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

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

6.7. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant / cumpărător la registratura/ pe adresa Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu, respectiv str. Tudor Vladimirescu, nr. 42.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și șampilată în cazul expedierii prin poștă, respective documentația șampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

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

- 1) *Anexa nr. 1- Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);*
- 2) *Anexa nr. 2 - Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata în rate);*
- 3) *Anexa nr.3 – Promisiune bilaterală (anteacontract) cadru de vânzare – cumpărare prin credit bancar;*
- 4) *Anexa nr.4 – act adițional cadru, la Promisiunea bilaterală (anteacontract) de vânzare – cumpărare.*

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CAIALI ZULCHEFIR



Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETAR

GENERAL

COMUNĂ,

bc



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor
construite prin A.N.L.

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

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, ca reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tudor Vladimirescu, nr. 42, având cod de identificare fiscal nr.4515328, prin d-na Primar Ancuta Daniela Belu, având calitatea de **VÂNZĂTOR**, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte

și

2.Dl/d-na Căsătorit (ă) cu....., domiciliat(ă) în comuna Mihail Kogalniceanu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Constanța, CNP....., B.I.(C.I.) seria....., nr....., eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr... din....., eliberat de, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare – cumpărare, în următoarele condiții:

OBIECTUL CONTRACTULUI:



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Art. 1 VÂNZĂTORUL vinde **CUMPARATORULUI dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.** – locuinta ANL situata în Comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tomis, nr. 3B, bl. 1ANL, et.____, ap. _____, județ Constanța, compus din () camere, () bucătărie, () băi, () holuri, () balcon în suprafață utilă de m.p.,balcon în suprafață utilă de m.p. și balcon în suprafață utilă de m.p., în suprafață utilă totală de m.p. și suprafață desfasurata totală de m.p., **precum si** și cota parte indiviză din părțile comune aferente apartamentului, care prin natura si destinatia lor sunt de folosință comună a tuturor locatarilor blocului de, **identificat prin număr cadastral -.....**, înscris în cartea funciară nr. **a localității Mihail Kogalniceanu-----**

Art.2 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la Art.1, cumpărătorul dobândește , pe durata existenței construcției și dreptul de folosință asupra cotei-părți aferente locuinței, teren în suprafață demp.

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

PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4 Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L. , descrisă la Art.1 , este de lei- T.V.A. inclus.

Art. 5 (1) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. , în sumă delei- T.V.A. inclus, este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L., aprobat prin H.C.L. nr..... din..... și este determinat de următoarele valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, în sumă de lei- T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de investiție a construcției, *diminuată* cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art.8 alin.(13) din lege și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, conform art.10 alin.(2) lit."d¹" din Legea nr.152/1998, respectiv suma de Lei- T.V.A. inclus;

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

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

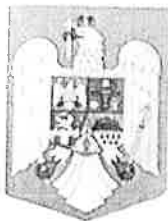
Art. 6 (1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, s-a achitat azi....., data semnării prezentului contract, în numerar/prin virament bancar, din surse proprii ale cumpărătorului, din contul cumpărătorului nr....., deschis la

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

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

- Suma de lei- T.V.A. inclus, reprezentând prețul de vânzare al locuinței

În numerar la casieria Comunei Mihail Kogalniceanu, sau



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Prin virament bancar, în contul vânzătorului , Comuna Mihail Kogalniceanu, cod identificare fiscal nr....., cont IBAN nr....., deschis la Trezoreria Constanța.

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

În numerar la casieria Comunei Mihail Kogalniceanu, sau

Prin virament bancar, în contul vânzătorului , Comuna Mihail Kogalniceanu, cod identificare fiscal nr....., cont IBAN nr....., deschis la Trezoreria Constanța.

(2) Dovada achitării prețului final de vânzare al locuinței A.N.L. o va constitui documentul de plată – chitanțe/O.P. – urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătorului.

TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

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

(2) Dreptul de proprietate cât și posesia asupra locuinței mai sus menționată, se transfera de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data autentificării prezentului contract.

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

(4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile, de la data autentificării prezentului contract.

GARANȚII

Art.9. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii și viciilor, conform Art. 1695 și Art. 1707 Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și înatacabil.

Art. 10. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscal eliberat de Comuna Mihail Kogalniceanu- Serviciul de Impozite și Taxe Locale.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Art. 11. 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 face obiectul prezentului înscris, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este grevat de sarcini și urmări de orice natură și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPĂRĂTORULUI

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 12. (1) La data autentificării prezentului contract, CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, dreptul de proprietate al locuinței A.N.L., identificată la Art. 1 și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței conform Art. 2 din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului de proprietate**, potrivit dispozițiilor legale.

(3) Prin excepție de la prevederile art.13, alin.2, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

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

Art.14. În cazul în care plata prețului locuinței se face prin virament bancar, prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la Art.1, să se întabuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului, în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art.1723 și art. 2386 Cod Civil, drept de ipotecă ce va fi radiat la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile VÂNZĂTORULUI.

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusive condițiile stipulate la Art. 10 alin.1 lit. b, c și g 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 extrasul de carte funciară nr....., eliberat de O.C.P.I. Constanța 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 accord.

Art. 16. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate taxele care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.17. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 8 din prezentul contract.

Art. 18. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

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

Art.21. CUMPĂRĂTORUL declară că este de accord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

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

Art. 23. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare – cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței identificate la Art.1 din contract, pe durata existenței clădirii.

Art. 24. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditorul energetic..... conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 25. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile Art.8 alin.(3) și ale Art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

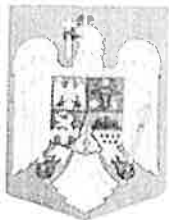
Art. 26. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept , fără a mai fi necesară punerea în întârziere – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la Art. 4 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu. Actul prin care se realizează rezoluțiunea de drept prevăzută la Art. 27 este „ Notificarea”, înscris ce va fi comunicat Cumpărătorului de către vânzător, în termen de 3 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract.

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

Art. 28 Rezoluțiunea de plin drept, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

Art. 29. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, precum recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art.30. prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 31 (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

FORȚA MAJORĂ

Art. 32. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

LITIGII

Art. 33. 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 din Municipiul Constanța.

DISPOZIȚII FINALE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Art. 34. Schișa apartamentului- este asumată de părți la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din acesta.

Art. 35. Procesul verbal de predare-primire a locuinței, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract, face parte integrantă din acesta.

Art.36 (1) Noi părțile contractante, împuternicim în mod expres Biroul Notarial, care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice O.C.P.I. Constanța, în vederea înscrierii sale în cartea funciară.

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

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

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

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

**VÂNZĂTOR,
PRIMAR,**

CUMPĂRĂTOR,



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

NR. _____ din _____

PROCES – VERBAL

De predare – primire a locuinței

Subsemnatul Ancuta Daniela Belu, Primar al Comunei Mihail Kogalniceanu, având sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tudor Vladimirescu, nr. 42, în calitate de vânzător și subsemnatul _____, în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____ la data de _____ și seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____ la data de _____, domiciliat în județul Constanța, localitatea Mihail Kogalniceanu, strada _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. _____ din _____ am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa : comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tomis, nr. 3B, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____.

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin A.N.L.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Pentru locuințe A.N.L. (cu plata în rate)

Nr...../.....

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

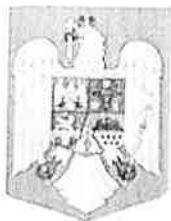
1.COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, ca reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tudor Vladimirescu, nr. 42, având cod de identificare fiscal nr....., prin d-na Primar Ancuta Daniela Belu, având calitatea de VÂNZĂTOR, în baza art.10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte

și

2.Dl/d-na Căsătorit (ă) cu....., domiciliat(ă) în comuna Mihail Kogalniceanu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Constanța, CNP....., B.I.(C.I.) seria....., nr....., eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr... din....., eliberat de, în calitate de CUMPĂRĂTOR,

Au convenit încheierea prezentului contract de vânzare – cumpărare, în următoarele condiții:

OBIECTUL CONTRACTULUI:



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Art. 1(1)VÂNZĂTORUL vinde CUMPARATORULUI dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. – locuinta ANL situata în Comuna Mihail Kogalniceanujudet Constanța, compus din () camere, () bucătărie, () băi, () holuri, () balcon în suprafață utilă de m.p.,balcon în suprafață utilă de m.p. și balcon în suprafață utilă de m.p., în suprafață utilă totala de m.p. și suprafață desfasurata totală de m.p., **precum si** și cota parte indiviză din părțile comune aferente apartamentului, care prin natura si destinatia lor sunt de folosință comună a tuturor locatarilor blocului de, **identificat prin număr cadastral -.....,inscris in cartea funciara nr. a localitatii Mihail Kogalniceanu-----**

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Noul Cod Civil.

Art.2Dreptul de folosință pe durata existenței clădirii, asupra cotei-părți aferente locuinței, teren în suprafață demp. se dobândește odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței.

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

PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4 (1) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L. , descrisă la Art.1 , este de lei-
T.V.A. inclus.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, în sumă de lei- T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de investiție a construcției, *diminuată* cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art.8 alin.(13) din lege și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, conform art.10 alin.(2) lit.”d¹” din Legea nr.152/1998, respectiv suma de Lei- T.V.A. inclus;

- **Valoare comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței) , respectiv suma de lei.

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

Art.5Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, se achită astfel:

Azi,data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, suma de Lei (minimum 15% din valoarea de vânzare) în numerar la casieria Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu/ prin virament bancar în contul vânzătorului, Comuna Mihail Kogalniceanu nr....., deschis la Trezoreria Constanța, CIF

Azi..... data semnării prezentului contract, s-a achitat cu titlu de comision, suma de lei, în numerar la casieria Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu/ prin virament bancar



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

în contul vânzătorului, Comuna Mihail Kogalniceanu, nr... .., deschis la Trezoreria Constanța, CIF

Soldul rămas, din prețul contractului, în sumă de lei, plus dobânda în sumă de Lei, stabilită conform Art. 6 din prezentul contract, respective suma totală de Lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de ani, conform prevederilor art. 10, alin 2² din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 19², alin.11 din normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998.

Art. 6 Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale , această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 7. Ratele se vor achita la scadență, după cum urmează: prin ordin de plată în numerar la casieria Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu/ prin virament bancar în contul vânzătorului, Comuna Mihail Kogalniceanu, nr., deschis la Trezoreria Constanța, CIF.....

Art. 8. Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită, decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al vânzătorului. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL , va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată, în ziua care precede respectiv sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

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

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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE/RISCURI

Art. 11. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat , se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de VÂNZĂTOR, în acest sens.

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

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

(4)CUMPĂRĂTORUL La luat la cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

Art. 12. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului, conform certificatului de atestare fiscal eliberat de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Mihail Kogalniceanu .

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile CUMPĂRĂTORULUI

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10, alin.1, alin.2, lit.b, c și g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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..... eliberată de O.C.P.I. Constanța și înțelege să cumpere de la vânzător



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

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

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

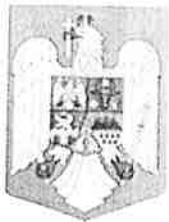
Art. 16. (1) În termen de 30 zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de VÂNZĂTOR, prin care se adeverește plata integral a prețului, precum și să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

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

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

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din quantumul 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.

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Art.18. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art. 19. Până la data transferului 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 va 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.20. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

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

Art.22. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 din Noul Cod Civil.

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

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.24. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil , referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

Art. 25. VÂNZĂTORUL își dă acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

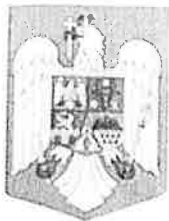
Art. 26. Pentru locuința ce face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditorul energetic..... conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 27. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la Art. 10 alin. 1, alin.2, lit. b, c și g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 28. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – 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 avansul din prețul de vânzare al locuinței, prevăzut la Art. 4 și art. 5 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art. 29 (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă 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 – Legea nr. 152/1998, art. 10, alin. 2², lit.d).

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare – Legea nr. 152/1998, art. 10, alin. 2², lit.e).

(3) 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată - Legea nr. 152/1998, art. 10, alin. 2², lit.f).

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

Art.31. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art.19, 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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.

NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

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

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

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

FORȚA MAJORĂ

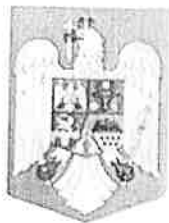
Art. 33. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră

LITIGII

Art. 34. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Constanța.

DISPOZIȚII FINALE

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

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

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

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

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

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

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

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

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

NR. _____ din _____

PROCES – VERBAL

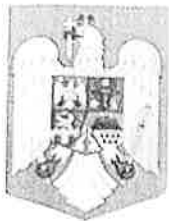
De predare – primire a locuinței

Subsemnata Ancuta Daniela Belu, Primar al Comunei Mihail Kogalniceanu, având sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tudor Vladimirescu, în calitate de vânzător și subsemnatul _____, în calitate de cumpărător, posesor al cărții de identitate seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____ la data de _____ și seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____ la data de _____, domiciliat în județul Constanța, localitatea Mihail Kogalniceanu, strada _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. _____ din _____ am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa : comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tomis, nr. 3B, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____.

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

PROMISIUNE BILATERALĂ (ANTECONTRACTUL) CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

(prin credit bancar) nr...../

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, ca reprezentant al proprietarului Statul Român, cu sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, str. Tudor Vladimirescu, nr.42, având cod de identificare fiscal nr....., prin d-na Primar Ancuta Daniela Belu, având calitatea de PROMITENT VÂNZĂTOR,

2.Dl/d-na Căsătorit (ă) cu....., domiciliat(ă) în comuna Mihail Kogalniceanu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Constanța, CNP....., B.I.(C.I.) seria....., nr....., eliberat de, la data de....., titular al Contractului de Închiriere nr... din....., eliberat de, în calitate de PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

s-a încheiat prezentul antecontract de vânzare – cumpărare, în următoarele condiții:



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.PROMITENTUL VÂNZĂTOR prin reprezentant, se obligă să vândă și promitentul cumpărător se obligă să cumpere **dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. –** locuinta ANL situata în Comuna Mihail Kogalniceanujudet Constanța, compus din () camere, () bucătărie, () băi, () holuri, () balcon în suprafață utilă de m.p.,balcon în suprafață utilă de m.p. și balcon în suprafață utilă de m.p., în suprafață utilă totala de m.p. și suprafață desfasurata totală de m.p., **precum si și cota** parte indiviză din părțile comune aferente apartamentului, care prin natura si destinația lor sunt de folosință comună a tuturor locatarilor blocului de, **identificat prin număr cadastral** -....., înscris în cartea funciară nr. **a localitatii Mihail Kogalniceanu**

Art. 2. Cota parte de teren , aferent locuinței A.N.L., în suprafață de mp, atribuindu-se în folosința cumpărătorului pe durata existenței construcției , în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 1 (1) Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L. , descrisă la Art.1 , este de lei- T.V.A. inclus , este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L., aprobat prin H.C.L. nr..... din..... și este determinat de următoarele valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, în sumă de lei- T.V.A. inclus, reprezentând valoarea de investiție a construcției, **diminuată** cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art.8 alin.(13) din lege și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

- **Valoarea de vânzare a locuinței**, după aplicarea coeficientului de ponderare, conform art.10 alin.(2) lit."d¹" din Legea nr.152/1998, respectiv suma de Lei- T.V.A. inclus;
- **Valoare comision vânzător**(1% din valoarea de vânzare a locuinței) , respectiv suma de lei.

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

Art.5 (1) Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma delei – T.V.A. inclus, va fi achitat astfel:

- Suma de Lei, reprezentând avans (minimum 15%), conform dispozițiilor legale privind modalitățile de accesare a creditului bancar, a fost achitat anterior semnării prezentului act, conform chitanței/ facturii fiscale nr..... emisă de vânzător.
- suma de Lei, reprezentând c./ val. Commission vânzător (1% din valoarea de vânzare), a fost achitată conform chitanței / facturii fiscale nr. emisă de vânzător.
- soldul rămas , respective suma de lei, se va achita la data perfectării contractului de vânzare – cumpărare în forma autentică, prin credit obținut de promitentul cumpărător de la o unitate bancară din România sau din surse proprii ale acestuia.

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

- suma reprezentând avans, în contul RO....., deschis la Trezoreria Constanța;
- Suma reprezentând commission, în contul RO....., deschis la Trezoreria Constanța,

Sau la casieria Primăriei Comunei Mihail Kogalniceanu.

În cazul în care, perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile menționate, nu se poate efectua întrucât promitentul-cumpărător nu poate obține un credit de la o unitate bancară din România, sau nu are posibilitatea financiară de a achita integral restul de preț, noi părțile suntem de acord să desființăm prezenta promisiune bilateral de vânzare-cumpărare, iar suma



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

achitată de către promitentul-cumpărător cu titlu de avans, să se restituie de către vânzător, promitentului cumpărător, în termen de 60 de zile de la data desființării prezentei convenții.

OBLIGAȚII

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

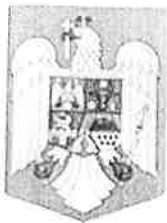
Eu, promitentul cumpărător, mă oblig să suport toate cheltuielile legate de plata facturilor emise de furnizorii de utilități.

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

Mie, promitentului cumpărător, mi s-a adus la cunoștință că prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare îmi voi da acordul cu privire la accesul gratuit al furnizorilor de utilități, la mașinile și/sau echipamentele pe care aceștia le deserveșc.

Eu, promitentul cumpărător, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la interdicția de înstrăinare a locuinței, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data transferului dreptului de proprietate, cu excepția situației în care locuința constituie obiectul unor garanții reale imobiliare, în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acesteia.

Eu, promitentul cumpărător și membrii familiei mele (copii și/sau alte personae aflate în întreținere) declarăm prin prezenta, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu deținem nici o locuință proprietate personal, inclusiv casă de vacanță și nu deținem, la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare, un teren atribuit



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Art. 7. Locuința ce se vinde este ocupată de promitentul cumpărător în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____.

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

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

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

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

Art. 9. Subsemnatul, _____, mă oblig să cumpăr de la _____, prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra imobilului _____, descris mai sus, am achitat azi, data autentificării prezentei promisiuni, suma de _____ lei, cu titlu de avans și suma de _____ lei, cu titlu de comision, îmi asum



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

obligația de a plăti restul de preț al vânzării așa cum s-a menționat mai sus, și mă declar întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Art. 10. Schița apartamentului- este asumată de părți, la încheierea prezentei Promisiuni bilateral de vânzare-cumpărare și face parte integrantă din aceasta.

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

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

Redactat conform H.C.L. nr. / Consiliul Local al Comunei Mihail Kogalniceanu și procesat la sediul B.N.P. _____, din localitatea....., în 4 (patru) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris

PROMITENT VÂNZĂTOR,

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR

Ancuta Daniela Belu



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL
Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.
ACT ADIȚIONAL NR.....

La promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare (antecontract)

Nr.....

Prezentul act adițional se încheie de comun acord între:

1.COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, ca reprezentant al proprietarului Statul Român, prin DNA. Primar Ancuta Daniela Belu, în calitate de promitent **VÂNZĂTOR** și

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

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

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

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

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

PROMITENT VÂNZĂTOR,

PROMITENT CUMPĂRĂTOR,

COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU

PRIMAR

Ancuta Daniela Belu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUIŢELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII

1. Cerere tip- de la Centrul de Informare al cetăţeanului din incinta Primăriei comunei Mihail Kogalniceanu , sau de pe site-ul Primăriei comunei Mihail Kogalniceanu.
2. Adeverinţă eliberată de unitatea angajatoare care să conţină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare /anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru sot, soţie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract;
3. Declaraţie notarială –pentru sot, soţie şi toţi membrii familiei menţionaţi în contract din care să rezulte :

« titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină o altă locuinţă proprietate personală, inclusiv casă de vacanţă »

« titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia să nu deţină un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuinţe proprietate personală »;

4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuţiilor datorate;
5. Adeverinţe de la furnizorii de utilităţi care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilitati ;
6. Copie contract de închiriere ;
7. Copii xerox de pe actele de identitate şi naştere pentru soţ, soţie şi ceilalţi membrii majori ai familiei menţionaţi în contract.

• ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.

Iniţiator proiect de hotărâre,

PRIMAR,

Belu Ancuta-Daniela

AVIZAT,

Secretarul General al comunei Mihail Kogalniceanu

Panfile Elena



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSILIUL LOCAL

Anexa __ la Regulament
CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata în rate/integral

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(a)

în _____

_____ str. _____ bloc _____ ap _____, în calitate de
titular al Contractului de închiriere nr. _____ din _____ valabil până la data
de _____

, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL),
situată în _____ st. _____ nr., _____, bl. _____, sc. _____,
et. _____ ap. compus din _____ camere.

Telefon contact _____

Data Semnatura _____

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și
pentru
îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la
aceasta vor fi prelucrate de către Primăria comunei Mihail Kogalniceanu cu respectarea
prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea
ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Inițiator proiect de hotărâre,

PRIMAR,

Belu Ancuta-Daniela

AVIZAT,

Secretarul General al comunei Mihail Kogalniceanu
Panfile Elena