

HOTĂRÂREA Nr.38.

Din data de 29.05.2025.

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE, situate în com. Crasna, sat. Crasna nr.13/A, județul Sălaj

Consiliul local al comunei Crasna;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare a Primarului Comunei Crasna nr.5088 din 28.05.2025;
- Raportul de specialitate cu nr.5089 din 28.05.2025 al compartimentului de specialitate prin care propune aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite, prin AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE , situate în Comuna Crasna;
- Avizul comisei de specialitate al consiliului local al comunei Crasna;

Luând în considerare:

- Prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HG 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 și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.85/1992, privind vânzarea de locuințe si spatii cu alta destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Prevederile O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(7), lit.(q) și art.196 alin(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE situate în Comuna Crasna, sat. Crasna nr.13/A, județul Sălaj, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Crasna.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Sălaj;
- Primarul comunei;
- Compartiment buget-contabilitate- resurse umane;
- Compartiment impozite și taxe locale;
- Monitorul oficial local;
- Dosarul ședinței.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGYA MIKLÓS**

**Contrasemnează,
Secretarul general al comunei
Lazar Veturia**

**Regulamentul de vânzare a locuințelor, construite prin AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE ,
situate în Comuna Crasna, sat. Crasna nr.13/A, județul Sălaj**

CAPITOLUL I: DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate în proprietatea Statului Roman și în administrarea UAT Crasna.

Art.2 Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale, astfel :

- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 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 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;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- HG 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 ;
- HG nr.1594/2022 pentru modificarea nr. crt. 3.1 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.058/2009 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;

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

1. **Locuințe construite prin 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 administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. **Solicitant** – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu le și modificări completările ulterioare);
3. **Amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice,

aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, cu modificările și completările ulterioare, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG nr. 962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4. **Data punerii în funcțiune** a locuințelor ANL– este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local a Comunei Crasna și Agenția Națională pentru Locuințe.

5. **Comision (C)**- venit la bugetul local al Comunei Crasna, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

6. **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)**- raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).

7. **Suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului**- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;

8. **Rata inflației (Ri)**-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, disponibilă la adresa web:<http://statistici.insse.ro>;

9. **Valoarea finală de vânzare a locuinței**-valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin. (2) lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10 alin.2 indice 1 din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

10. **Venitul familiei** - la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

- 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%, pentru plata ratelor în maxim 15 ani;

- 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% pentru plata ratelor în maxim 20 de ani ;

- 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, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani

11. **Locuința**- construcție fără teren.

CAPITOLUL II. PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

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

Art.5. Locuințele ANL 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 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.6. Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Art.7. Vânzarea locuințelor situate în Comuna Crasna construite prin ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 din regulament.

Art.8. (1) Contractele de vânzare –cumpărare pentru locuințele ANL se vor încheia de către notar, cu respectarea prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevăzute în anexa nr.5 la prezentul regulament, care se verifică de către funcționarii din cadrul compartimentului impozite și taxe locale.

Art.9. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin 3 din Legea nr.152/1998 situate în Comuna Crasna **se vând titularilor contractelor de închiriere**, care la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii :

- *titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;*

- *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

- *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;*

Art. 10. Prețul locuinței se poate achita:

(1) **Integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

(2) În **rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare.

(3) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(4) Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

(5) Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(6) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

(7) 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.

(8) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții:

- Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, prin compartimentul impozite și taxe locale, 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.

- 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.

- 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.

(9) În cazul în care autoritatea publică a Comunei Crasna dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta prin compartimentul impozite și taxe locale, 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 – cumpărare cu plata în rate.

(10) În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare – cumpărare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului de vânzare – cumpărare fiind considerat de drept in întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificata. În acest caz, titularul contractului de vânzare – cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venit la ANL.

(11) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(12) 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;

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei ;

c) 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 opțiunii dorite, astfel:

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă

- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă

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

(13) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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.

Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței

(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către compartimentul impozite și taxe locale, având în vedere următoarele elemente:

a) **Valoarea de investiție a locuinței:** Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$$

b) Se determină valoarea de investiție diminuată (V_{ild}) astfel: valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$$

c) Se stabilește 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 IPC, total ($R_i = \frac{IPC_{total}}{IPC_{total}} - 100$), disponibil la adresa web: <http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.

NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei "rata inflației (R_i), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței"; pentru actualizarea cu rata inflației, data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din [Legea nr. 152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare.

d) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$$

e) Valoarea rezultată la pct. 6, V_1 , se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din [Legea nr. 152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

f) La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 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.

$$C = 1\% \times V_2$$

g) Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin HG nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 din [Legea nr.152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.12 Conform art.10 alin (2⁴) și (2⁵) din [Legea nr.152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.13. În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

Art.14. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Art.15. (1) În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar**, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

(3) În cazul vânzării locuințelor ANL **cu plata în rate**, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

Art.16 (1) În contractele de vânzare - cumpărare a locuințelor se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzută la art.10 din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții imobiliare constituite instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) În cazul contractelor de vânzare – cumpărare cu plata în rate lunare egale, se instituie interdicția de înstrăinare a locuinței conform prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.17. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea prevederilor din Legea nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.18. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară. Interdicția de înstrăinare din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, în condițiile legii.

Art.19. Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Comunei Crasna de către Primarul Comunei Crasna sau de o persoană împuternicită prin dispoziție.

ART.20. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, de către compartimentul buget-contabilitate-resurse umane din cadrul Primăriei Comunei Crasna, în contul ANL deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

Art.21. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la bugetul local al Comunei Crasna.

CAPITOLUL III. DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.22. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

Art.23. Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documente justificative se depune de către solicitant la Primăria Comunei Crasna. Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr. 3 și 4 la regulament.

Art.24. Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
Pentru locuințele ANL cu plata integrală

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Încheiat între subsemnații :

Statul Român prin Comuna Crasna reprezentat prin Primar _____ - în calitate de
vânzător și

_____ căsătorit cu _____ identificat prin
CNP _____ BI/CI seria ____ nr _____ eliberat de la data de
_____ cu domiciliul în _____ strada _____, nr.____, bl____, ap ____ titular al
contractului de închiriere nr. _____
/ în calitate de **cumpărător**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Comuna Crasna, sat. Crasna Nr.13/A ,bl. ____, ap.____, județul Sălaj, compusă din camere și dependințe, cu o suprafață construită de ____mp compusă din suprafață construită a locuinței de ____ mp plus cota parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de ____ mp.

Art.2. Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de ____ mp, respectiv cota indiviza de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3. Locuința ANL ce se vinde se află situată la adresa din Comuna Crasna, sat. Crasna Nr.13/A ,bl. ____, ap.____, județul Sălaj, are număr cadastral _____ și este înscrisă în CF nr. _____ al Comunei Crasna.

Art. 4. Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 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 și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art.5. Prețul de vânzare al locuinței descrisă este de _____ lei, calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Art. 6. (1) Cumpărătorul declară că **a achitat integral prețul de vânzare** al locuinței ANL în sumă de _____ lei până la data semnării prezentului contract **în numerar**, conform chitanței nr. _____ / _____ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Zalău, conform OP nr. _____ / _____.

(2) Cumpărătorul a achitat suma de _____ lei, reprezentând avans, conform _____ și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de _____ în baza contractului de credit, prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Zalău în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscririi prezentului contract în cartea funciara.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7. Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

Art.8. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANTII

Art. 9. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.10. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr _____ / _____ eliberat de Primăria Comunei Crasna, Compartimentul impozite și taxe locale.

Art. 11. (1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. _____ eliberat de OCPI Sălaj.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte 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, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 12. (1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscririi în cartea funciara a prezentului contract, acesta 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.

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

Art. 13. (1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract si cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciara vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.14. Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr. _____ a Comunei Crasna a imobilului situat în _____compus din _____camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp identificat cu număr cadastral _____ precum și a cotei de _____% respectiv _____mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de _____mp, sunt autentificate cu nr. cadastral.....și înscrise în CF nr...../.....a Comunei Crasna.

VI. B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI :

Art.15. (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 și art.6 din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

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

(4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

(6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

(7) 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.16. (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani pe calea executării silit, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art.17. Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.18. În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 19. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.3 și dispozițiile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.20. Prezentul contract se rezoluționează deplin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu

achita prețul în termenele stipulate la art.5 si art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.14 alin.2 din prezentul contract.

Art.21. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.22. Forța majoră legal invocată și dovedită apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la în 6 exemplare din care _____exemplar pentru Cartea funciară _____pentru vânzător și pentru cumpărător.

Prezentul contract de vânzare- cumpărare se va perfecta la biroul notarial și va putea fi modificat și completat, în condițiile legii, cu alte dispoziții și clauze obligatorii de către biroul notarial.

PRIMĂRIA COMUNEI CRASNA

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

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Pentru locuințele ANL cu plata în rate

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Încheiat între subsemnații:

Statul Român prin Comuna Crasna reprezentat prin Primar _____ în calitate de vânzător

și _____ căsătorit cu _____
identificat prin CNP _____ BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de la data de _____ cu domiciliul în com. Crasna, sat. Crasna, nr _____, bl _____, ap _____, jud. Sălaj, titular al contractului de închiriere nr _____ / _____ în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Comuna Crasna, sat. Crasna, nr.13/A, bl _____, sc. _____ et. _____ ap _____, jud. Sălaj, județul Sălaj, compusă din _____ camere și dependințe, cu o suprafață construită de _____ mp compusă din suprafață construită a locuinței de _____ mp, plus cota parte din proprietatea comună aferentă în suprafață construită de _____ mp.

Art.2. Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de mp, respectiv cota indiviza de _____ % din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Art.3. Locuința ANL ce se vinde se află situată la adresa din com. Crasna, sat. Crasna, nr.13/A, bl _____, sc. _____ et. _____ ap _____, jud. Sălaj, are număr cadastral _____ și este înscrisă în CF nr. _____ a Comunei Crasna.

Art. 4. Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

I. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ :

Art.5. Prețul de vânzare al locuinței descrisa este de _____ lei, calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. (1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de lei reprezentând avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract în numerar la casieria din cadrul Primăriei comunei Crasna conform chitanței nr. ____/____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Zalău, conform OP nr. ____/_____.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de _____ lei în rate lunare egale în cuantum de _____ lei eşalonate pe o perioada de _____ ani, în numerar la casieria din cadrul Primăriei comunei Crasna sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Zalău, conform OP nr. ____/_____.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7. (1) Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art. 9. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.10. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. ____/____ eliberat de compartimentul impozite și taxe locale a Primăriei comunei Crasna.

Art. 11. (1) Vânzătorul declară că 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 OC.P.I. Sălaj.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, 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 afectatiune, este proprietatea

noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte 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, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 12. (1) În cazul în care achitarea în avans a prețului integral se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare, acesta 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.

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

Art. 13. (1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract vor fi suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.14. Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr. _____ a Comunei Crasna a imobilului situat în _____ compus din _____ camere și dependințe, în suprafață construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp identificat cu număr cadastral _____ / precum și a cotei de _____ % respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____ mp, sunt autentificate cu nr. _____ cadastral și înscrise în CF nr _____ a Comunei Crasna.

VI.B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI:

Art.15.1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent;

3) Cumpărătorul se obligă să achite majorările și penalitățile calculate ca urmare a întârzierii înregistrate în achitarea ratelor lunare;

4) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;

7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu net pe membru de familie la data vânzării.

8) 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.16 (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

(2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind

instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

(3) 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 locuinței.

VIII MAJORĂRI ȘI PENALITĂȚI

Art.17. (1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

Art.18. În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 19. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea prevederilor din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.20. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

Art.21. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciara și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Roman revin în totalitate cumpărătorului.

Art.22. Pentru recuperarea sumelor menționate la art.21 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr.207/2015, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul de procedură fiscală.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.23. Forța majoră legal invocată și dovedită apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat astăzi în 6 exemplare din care ____exemplar pentru Cartea funciara ____ pentru vânzător și ____ pentru cumpărător.

Prezentul contract de vânzare- cumpărare se va perfecta la biroul notarial și va putea fi modificat și completat, în condițiile legii, cu alte dispoziții și clauze obligatorii de către biroul notarial.

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata integral**

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(a) în Crasna, sat. Crasna,
nr.____, bl __, sc.____ et.____ ap____, jud. Sălaj, în calitate de titular al Contractului de închiriere nr.____
din _____ valabil până la data de _____, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței
pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată la adresa din com. Crasna, sat. Crasna, nr.13/A, bl __,
sc.____et.____ap____, jud. Sălaj, compusa din _____ camere.

Telefon _____

Data.....

Semnătura:

.....

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL
cu plata în rate**

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) _____ domiciliat(a) în _ Crasna, sat. Crasna,
nr._____, bl __, sc.____ et.____ ap____, jud. Sălaj, în calitate de titular al contractului de închiriere nr._____
din _____ valabil până la data de _____, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței
pentru tineri destinată închirierii (ANL), situată la adresa din com. Crasna, sat. Crasna, nr.13/A, bl __,
sc.____ et.____ ap____, jud. Sălaj,
compusa din _____ camere.

Telefon _____

Data:.....

Semnătura :

.....

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

1. Cerere tip- se elibereaza de către Compartiment impozite și taxe locale;
2. Adeverinta cu venitul net soț/soție /membri de familie, realizat în ultimele 12 luni;
3. Declarație notarială soț, soție și membrii familiei menționați în contract din care să rezulte :

« 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 proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor parti dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoana, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare »

« titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. »

4. Certificat fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate;
5. Adeverință eliberată de asociație din care să rezulte că nu figurează cu debite la cheltuielile de întreținere;
6. Copie contract de închiriere ;
7. Copii xerox după actele de identitate și naștere pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract.

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

FIȘA DE CALCUL

Nr.crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TVA)
1.	Data recepție imobil (luna, an)	
2.	Valoare de investiție imobil (V_{ii})	
3.	Suprafața construită desfășurată imobil (S_{cdi}) (mp)	
4.	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință – se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S_{cdl})	
5.	Valoare de investiție locuință (V_{il})	$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$
6.	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către A.N.L. (V_{ilr}), conform prevederilor art. 8 alin. (13) din <u>Legea nr. 152/1998</u> , republicată, cu modificările și completările ulterioare	
7.	Valoarea de investiție locuință diminuată (V_{ild}) este valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L. (V_{ilr} de la pct. 6).	
8.	Rata inflației (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)	$R_i = IPC_{total} - 100$ - ipoteză calcul: noiembrie 2010 – august 2022: $IPC_{total} = 150,12$
9.	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației	$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$
10.	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹) din <u>Legea nr. 152/1998</u> , republicată, cu modificările și completările ulterioare	$V_2 = V_1 \times C_p$, $C_p - 0,7$
11.	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din <u>Legea nr. 152/1998</u> , republicată, cu modificările și completările ulterioare	$C = V_2 \times 1 \%$
12.	Valoare finală vânzare locuință	$V_{vl} = V_2 + C$

I. Elemente de calcul

1. Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare - primire a imobilului către autoritatea publică locală.

2. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdl}).

3. Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$$

4. Se determină valoarea de investiție diminuată (V_{ild}) astfel: valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a

clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$$

5. Se stabilește 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 IPC, total ($R_i = IPC_{total} - 100$), disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.

NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei "rata inflației (R_i), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței"; pentru actualizarea cu rata inflației, data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$$

7. Valoarea rezultată la pct. 6, V_1 , se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (0.80).

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

8. La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 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.

$$C = 1\% \times V_2$$

9. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGYA MIKLÓS**

**Contrasemnează,
Secretarul general al comunei
Lazar Veturia**