

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor
de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău,

Având în vedere:

- Adresa 63/13.09.2013 a Agenției Naționale pentru Locuințe – Oficiul Teritorial nr.1 Piatra Neamț ;
- Adresa nr.17/12.05.2014 a Agenției Naționale pentru Locuințe - Direcția Regională și Vânzări Locuințe - Oficiul Regional pentru Locuințe Nord Est;
- Raportul de specialitate nr.22000/17.09.2014 al Compartimentului Fond Locativ;
- Expunerea de motive nr.22020/17.09.2014 a Viceprimarului Municipiului Moinești;
- prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1391/2014 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- prevederile Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil;
- prevederile Ordinului Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 126/24.10.2013 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Moinești în Comisia pentru vânzarea locuințelor construite prin ANL în municipiul Moinești, județul Bacău;

Văzând raportul Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, raportul Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și raportul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul art. 36, alin. (2) lit. „c” raportat la alin. (5), lit. „b” și art. 45, alin. „3” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

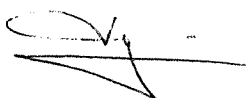
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești, aflate în administrarea Municipiului Moinești, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se împuternicește Primarul Municipiului Moinești, dl. ing. Ilie Viorel și Secretarul Municipiului Moinești, d-na jr. Dîrlău Marilena să semneze în numele Unității Administrative Teritoriale Municipiul Moinești, Antecontractul de vânzare pentru locuințele A.N.L. și terenul aferent acestora, situate pe raza Municipiului Moinești, aflate în administrarea Municipiului Moinești.

Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului municipiului Moinești, Direcției economice, Compartimentului Fond Locativ și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

INIȚIATOR,
VICEPRIMAR,
JR. VALENTIN VIERU



AVIZAT PT. LEGALITATE:
SECRETAR,
JR. MARILENA DÎRLĂU

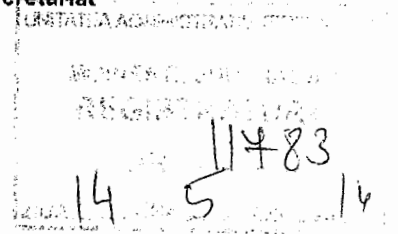




AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

DIRECTIA REGIONALA SI VANZARI LOCUINTE
OFICIUL REGIONAL PENTRU LOCUINTE NORD-EST
JUDETUL BACAU , Tel / fax 0234 / 588233
Nr. 17/12.05.2014



CATRE :

PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU	fax: 0234/588757
PRIMARIA MUNICIPIULUI ONESTI	0234/313911
PRIMARIA ORASULUI TG.OCNA	0234/344346
PRIMARIA MUNICIPIULUI MOINESTI	0234/365428
PRIMARIA ORASULUI COMANESTI	0234/374278
PRIMARIA ORASULUI DARMANESTI	0234/365656
PRIMARIA ORASULUI BUHUSI	0234/261220
PRIMARIA ORASULUI SLANIC MOLDOVA	0234/348829

In conformitate cu prevederile H.G. nr. 502/17.07.2013 si Ordinul Ministerului Dezvoltari Regionale si Administratiei publice nr. 2401/30.07.2013, prin care Guvernul Romaniei a adoptat masuri care sa le faciliteze chiriasilor cumpararea locuintelor realizate prin programul de constructii locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, derulat de Agentia Nationala pentru Locuinte, va rugam sa ne comunicati in cel mai scurt timp finalizarea pretului de vanzare a apartamentelor din amplasamentele care intrunesc conditiile de vanzare.

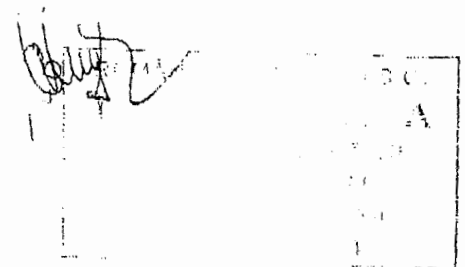
Reprezentantii din comisiile stabilite de dumneavoastra vor fi contactati de reprezentantii ANL pentru raportarile saptamanale privind situatia apartamentelor solicitate spre vanzare.

Relatii la telefon : 0730591048 .

Va multumim.

CONSILIER,
ing. Paul Cristinel Vatajelu

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
ing. Marilena Turta



COM. f. n. / loc. / d. /

A

22282

13

9

13

ANL AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE

Oficiul Teritorial Nr.1, Mun. Piatra Neamt – A.N.L. Bacau

Str. Pictor Aman nr. 94D, Municipiul Bacau, jud. Bacau

Tel / fax 0234 / 588233

Nr. 63 / 13.09.2013

CATRE : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU fax: 0234/588757
 PRIMARIA MUNICIPIULUI ONESTI 0234/313911
 PRIMARIA ORASULUI TG.OCNA 0234/344346
 PRIMARIA MUNICIPIULUI MOINESTI 0234/365428
 PRIMARIA ORASULUI COMANESTI 0234/374278
 PRIMARIA ORASULUI DARMANESTI 0234/365656
 PRIMARIA ORASULUI BUIUSI

Avand in vedere prevederile legale (H.G. nr. 502/17.07.2013 si Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei publice nr. 2401/30.07.2013), prin care Guvernul Romaniei a adoptat recent masuri care sa le faciliteze chiriasilor cumpararea locuintelor realizate prin programul de constructii locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, derulat de Agentia Nationala pentru Locuinte, va rugam sa stabiliti comisia in cadrul Consiliului Local sau la nivelul Directiei de Patrimoniu, care sa se ocupe de vanzarea apartamentelor si relatia cu clientii, posibili viitori cumparatori.

~~Pretul de vanzare a apartamentelor pe fiecare amplasament va fi definitivat prin I.L.C.L.~~

Reprezentantii din comisiile stabilite de d-voastra vor fi contactati de reprezentantii ANL pentru raportarile saptamanale privind situatia apartamentelor solicitate spre vanzare.

Relatii la telefoanele :0729800865, 0730591048

Cu stima,

Ing. Constantin Strugariu

Ing. Marilena Turta



(Handwritten signature)



COMPARTIMENT FOND LOCATIV

Nr.22000/17.09.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești

Regulamentul de vânzare a locuințelor tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești și contractul cadru de vânzare-cumpărare au fost adaptate în baza următoarelor prevederi legale și documente:

1. Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
2. 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, republicată cu modificările și completările ulterioare;
3. Ordinul nr.1391/2014 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
4. Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil;
5. Ordinul MEF nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
6. Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
7. Adresa nr.63/13.09.2013 a Agenției Naționale pentru Locuințe – Oficiul Teritorial nr.1 Piatra Neamț – A.N.L.Bacău.

Față de cele prezentate, propunem :

1. Aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești, aflate în administrarea Municipiului Moinești adaptat cu legislația în vigoare conform anexei care face parte integrantă din prezentul raport
2. Aprobarea Antecontractului cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe A.N.L., situate în Municipiul Moinești, aflate în administrarea Municipiului Moinești adaptat cu legislația în vigoare, ce constituie anexa nr.1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza municipiului Moinești,

În acest sens în conformitate cu prevederile Ordinului MDRAP nr. 2401/2013 art.36 alin.(2) lit.c, art.36 alin.(5) lit.b, alin.(9) și ale art. 45 alin.(3), art. 115, alin. (1) lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, propunem Consiliului Local să adopte proiectul de hotărâre anexat.

VICEPRIMAR,
JR.VALENTIN VIERU

Avizat juridic,
Cons.Jr.Gabriela Popescu

Comp.Fond Locativ,
Ing. Apronila Arseni



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL MOINEȘTI
Str. Vasile Alecsandri, nr. 14, jud. Bacău, cod 605400
Tel: 0234363680; 0740162602; 0372764340;
Fax: 0234365428, e-mail: office@moinesti.ro
www.moinesti.ro



Certificat Nr. 544 C/M/S
SR EN ISO 9001:2008
SR EN ISO 14001:2005
SR OHSAS 18001:2008

VICEPRIMAR

Nr. 22020/17.09.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești

În exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 36 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, Consiliul Local al municipiului Moinești asigură potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar privind vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului.

În municipiul Moinești există un număr de 106 unități locative construite prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Acestea au fost recepționate succesiv în perioada 2002-2006 și sunt închiriate către beneficiari care au întrunit condițiile legale de acces la o locuință tip ANL.

Conform prevederilor art.8 din Legea nr.152/1998 republicată, cu privire la vânzarea locuințelor construite prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe titularul sau beneficiarul de contract are posibilitatea achiziționării acestor locuințe după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă.

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, condițiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip ANL se impune aprobarea unui Regulament de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza municipiului Moinești.

Potrivit prevederilor art. 10, alin. 2⁵ din Legea nr. 152/1998, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei - părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Având în vedere cele menționate, precum și prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare propunem inițierea Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești.

VICEPRIMAR,
JR.VALENTIN VIERU

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR TIP A.N.L. situate pe raza Municipiului Moinești

Capitolul I Scop și expresii

Art.1. Termeni și expresii

Amortizare – 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. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării.

Comision – comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea.

Data punerii în funcțiune – data încheierii protocolului/procesului verbal de predare-primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Locuințe construite prin A.N.L. - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate.

Preț de vânzare al locuinței (P_{VL}) – este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.

Solicitant – persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor ANL (S_T) – suprafață–amprentă la sol a locuinței (inclusiv cota indiviză din părțile comune) plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.

Valoare de inventar (V_{INV}) – valoarea prevăzută în cadrul protocolului/procesului verbal de predare-primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) – rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe m^2 (V_i) cu suprafața construită efectivă (S_{CE}), inclusiv cotele indivize (C_i), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.

Valoarea de înlocuire (V_{i/m^2}) – valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de întrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la începutul lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înlocuire se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

Venit mediu brut pe membru de familie – câștigul salarial mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie raportat la numărul acestora.

Art.2. Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Consiliului Local al municipiului Moinești.

2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- 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, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

Capitolul II Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. 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 și actualizată.

3.2. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată, precum și ale Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a acestora menționate mai sus, la pct.2.2;

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2. după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul unui Contract de vânzare, autentificat în baza antecontractului-cadru prevăzut în Anexa nr.1 la prezentul Regulament.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.(3) din Legea nr. 152/1998 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 în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință proprietate, inclusiv casă de vacanță;

- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie;

- contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;

- solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și la chirie.

3.5. Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane în întreținerea acestuia – pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

3.6. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către *Comisia pentru vânzarea apartamentelor ANL* și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formulă:

$$V_{VL} = V_{i/m}^2 * S_{CE}$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_i$$

3.7. Valoarea de înlocuire se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin Ordin al ministrului Dezvoltării și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

3.8. Pentru anul 2014 valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de 328 euro/mp inclusiv TVA determinată în conformitate cu prevederile Ordinului 1391/2014 ca valoare medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2012 de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2013 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

$$V_{i/m}^2_{2014} = 328 \text{ euro/mp inclusiv TVA}$$

3.9. (1) Vânzarea locuințelor se poate face:

- a) cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;
- b) cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;
- c) în rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% (art.3.14) se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare 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 brut 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 brut 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 brut pe economie.

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

(4) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la carte se adaugă două puncte procentuale. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Prețul de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formulă:

$$P_{VL} = V_{VL} - A + C$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

unde C = comision

A = valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării

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

3.11. Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna în Cartea Funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

3.12. Prin excepție, de la prevederile art.3.11, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr.227/2009, cu modificările și completările ulterioare.

3.13. Instituțiile menționate la art.3.12, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la art.3.10., pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarul imobilului.

3.14. Pentru acoperirea cheltuielilor de vânzare, entitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia.

3.15. Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (C_{PT}) vândute se atribuie în folosință gratuită cumpărătorului pe durata existenței clădirii și se determină după următoarea formulă:

$$C_{PT} = S_T * S_{UL} / S_{UA}$$

S_T – suprafața totală teren (amprentă sol+trotuar de protecție)

S_{UL} – suprafața utilă construită a locuinței

S_{UA} – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

Capitolul III Dispoziții tranzitorii și finale

Art.4. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

4.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

4.2. Cumpărătorul achită sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor ANL în contul RO03TREZ06321390203XXXXX Autorității Administrației Publice Locale "Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului,, deschis la Trezoreria Moinești, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

4.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței vor rămâne în contul Municipiului Moinești deschis la Trezoreria Moinești, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

4.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Autorității Administrației Publice Locale Moinești.

4.5. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Moinești.

Art.5. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

5.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele ANL” Autoritatea Administrației Publice Locale Moinești va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.6. Dispoziții finale

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale Moinești prin *Comisia pentru vânzarea apartamentelor ANL*, va comunica lunar – până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată și actualizată.

6.2. *Comisia pentru vânzarea apartamentelor ANL* va comunica, lunar până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei municipiului Moinești, situația privind antecontractele de vânzare, având ca obiect locuințele ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

6.3. Autoritatea Administrației Publice Locale Moinești – prin structurile abilitate va iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

6.4. Antecontractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.(3) și ale art.10 din Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

6.5. Constatarea abaterilor prevăzute la art.7, pct.7.4. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulităților înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

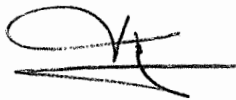
6.6. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

6.7. Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Autorității Administrației Publice Locale Moinești.

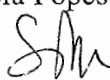
6.8. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

6.9. *Antecontractul Cadru de vânzare pentru locuința ANL* face parte integrantă din prezentul regulament.

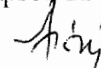
VICEPRIMAR,
JR.VALENTIN VIERU



Avizat juridic,
Cons.Jr.Gabriela Popescu



Întocmit
Comp.Fond Locativ,
Ing. Apropila Arseni



ANTECONTRACT CADRU DE VÂNZARE
pentru locuințe ANL și terenul aferent acestora

I. PĂRȚILE

UAT Municipiul Moinești, cu sediul pe strada Vasile Alecsandri, nr.14, Județul Bacău, reprezentat legal prin ing.VIOREL ILIE - primar, în calitate de **vânzător**,
și

identificat/ă prin C.I./B.I. seria _____
nr. _____, C.N.P. _____ cu domiciliul în Municipiul Moinești,
str. _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, et. _____, ap. _____,
Județul Bacău, titular al Contractului de închiriere nr. _____ din _____, în
calitate de **cumpărător**,

au convenit la încheierea prezentului antecontract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul contractului este vânzarea locuinței ANL din clădirea de locuințe situată în Municipiul Moinești, strada _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, et. _____, ap. _____, Județul Bacău, compusă din _____ cameră/e în suprafață de _____ m² (cameră _____ m², cameră _____ m², cameră _____ m², cameră _____ m²), dependințe în suprafață de _____ m² (baie _____ m², bucătărie _____ m², WC _____ m², debara _____ m², cămară _____ m², oficiu _____ m², boxă _____ m², hol _____ m², hol _____ m², hol _____ m², pod _____ m², pivniță _____ m²) și curte (grădină) _____ m², terasă _____ m², terasă _____ m², folosite în exclusivitate și _____ m², folosite în comun. Locuința este înscrisă în Cartea Funciară _____, sub nr. Topo _____.

Art.2. – Terenul aferent locuinței ANL identificată la Art.1. în suprafață de _____ mp se atribuie în folosință gratuită cumpărătorului pe toată durata existenței construcției, de la data vânzării, fiind înscris în Cartea Funciară _____, sub nr. Topo _____.

Art.3. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art.1 este reglementată prin:

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată;
- 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, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- Regulamentul aprobat prin H.C.L.nr. _____ / _____.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.4. – (1) Prețul de vânzare al locuinței ANL descrisă la Art.1 este de _____ euro (TVA inclus).

(2) Prețul de vânzare al locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată, respectiv Regulamentul aprobat prin H.C.L.nr. _____ / _____, conform fișei de calcul anexă la prezentul antecontract.

(3) Prețul final de vânzare al locuinței ANL este de _____ lei reprezentând valoarea rezultată la alin.(2) respectiv suma de _____ lei, diminuată cu suma de _____ lei reprezentând amortizarea cumulată aferentă proprietății imobiliare identificate la Art.1 calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la finele lunii anterioare autentificării prezentului contract.

Art.5. (1). Prețul final de vânzare al locuinței ANL, respectiv suma de _____ lei, va fi achitat astfel:

a) integral, în sumă de _____ euro reprezentând _____ lei, la cursul BNR de _____ lei/leuro, comunicat pentru data de _____ achitat astăzi _____ data semnării prezentului contract conform chitanței/OP nr. _____/_____;

sau

b) în rate lunare cu un avans minim de 15% în sumă de _____ euro, la cursul BNR de _____ lei/leuro, comunicat pentru data de _____, comision vânzător(1% din valoarea de vânzare) _____ euro (TVA inclus) reprezentând _____ lei, luând ca bază de calcul cursul BNR leu/euro comunicat pentru data de _____, iar restul de plată _____ euro, reprezentând _____ lei în rate lunare în sumă de _____ lei/lună pe o perioadă de _____ ani, începând cu data de _____.

(2) Cumpărătorul achită sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor ANL în contul RO03TREZ06321390203XXXXX Autorității Administrației Publice Locale sau la casieria instituției.

IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE / RISCURI

Art.6. (1). În cazul în care locuința se achiziționează cu plata în rate, transferul de proprietate asupra acesteia se produce după achitarea integrală a prețului de vânzare, iar posesia asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, astăzi _____, data încheierii și autentificării prezentului contract.

(2). Până la achitarea prețului de vânzare, locuința rămâne în administrarea vânzătorului, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

Art.7. Dreptul de proprietate, precum și posesia asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, astăzi _____, data încheierii și autentificării prezentului contract.

Art.8. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.

V.GARANȚII

Art. 9. Vânzătorul garantează contra evicțiunii și viciilor, conform art.1695 și art.1707 din Codul Civil.

Art.10. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, identificată la Art.1.

Art. 11. (1). De 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 bunului imobil identificat la Art.1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate. 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 prin Legea nr.227/2007, 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.

(2). Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate al dobânditorului se justifică la expirarea termenului de 5 ani, devenind înscriere definitivă.

(3). Interdicția de înstrăinare încetează după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii proprietății, radierea acesteia efectuându-se potrivit legii.

(4). Radierea eventualelor ipoteci – instituite în aplicarea art.10 alin.(2) lit.f) teza a 3-a din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, nu are efect asupra termenului de aplicare a interdicției de înstrăinare care afectează dreptul de proprietate asupra locuinței.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Obligațiile cumpărătorului

Art.12. – Cumpărătorul declară că, la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 alin.(2), lit.b, c și g din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de Carte Funciară.

Art. 13. (1) - Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la articolul 5 din prezentul contract./ Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere, în cuantumul stabilit de lege pentru întârzierea la plata obligațiilor bugetare.

(3) În cazul neachitării a trei rate consecutive, antecontractul de vânzare 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.

Art.14. – Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, costuri notariale, costuri legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în Cartea Funciară, precum și orice alte costuri legate de înscrierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.15. – De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.16. – Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru achitarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.17. – Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze bunul identificat la Art.1 prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

Art.18. – După dobândirea proprietății asupra locuinței, cumpărătorul va deveni membru al Asociației de Proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

2. Obligațiile vânzătorului

Art.19. – Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii asupra imobilului vândut în temeiul prezentului contract.

Art. 20. – Vânzătorul își dă acordul explicit ca în temeiul antecontractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul vânzării, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii.

Art.21. – Pentru locuința care face obiectul vânzării, s-a întocmit certificatul de performanță energetică din data de _____, întocmit de auditorul energetic _____, conform căruia locuința este clasificată în clasa

energetică _____ și a fost pus la dispoziția cumpărătorului, astăzi data autentificării contractului.

VII. NULITATEA CONTRACTULUI

Art.22. – Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul nerespectării la data încheierii acestuia, a condițiilor prevăzute la art. 8, alin.(3) și la art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.23. – În cazul desființării contractului, imobilul reîntră în proprietatea privată a Statului Român, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător.

Art.24. – Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de Carte Funciară în favoarea Statului Român și/sau Municipiului Moinești revin în totalitate cumpărătorului.

VIII.FORȚĂ MAJORĂ

Art.25. – Forța majoră, constatată de autoritatea competentă, exonerează de răspundere partea pe care o invocă, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX.LITIGII

Art.26. (1). – Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente, în condițiile Codului de procedură civilă.

Prezentul contract a fost încheiat în limba română, în două exemplare – câte unul pentru fiecare parte contractantă – astăzi la sediul vânzătorului și va fi autentificat la biroul notarial, în condițiile legii.

VÂNZĂTOR ,

CUMPĂRĂTOR,

MUNICIPIUL MOINEȘTI

ROMÂNIA
 JUDEȚUL BACĂU
 UAT MOINEȘTI
 Comp.FOND LOCATIV
 Nr. _____/_____

Fișă de calcul valoare de vânzare a locuinței ANL
 situată în municipiul Moinești, județul Bacău,

la data de _____ 20__

Nr.crt.	Adresa locuintei	S_{CL}	C_i	S_{CE}	$V_{i/m}^2$ 2014	V_{VL}	Valoare	V_{VL}	A	C	P_{VL}
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	euro -BNR	lei	lei	lei	lei
0	1	2	3	4=2+3	5	6=4x5	7	8=6x7	9	10=8x1%	11=8-9+10

pentru plata în rate:

P_{VL}	C_{id}	P_{fVL}	Nr.rate	$r_{lunară}$
lei	%	lei		lei
11=8-9+10	12	13=11+12	14	15=13:14

Întocmit,

C_{id} -cuantumul integral al dobândă

P_{fVL} - preț final de vânzare

$r_{lunară}$ - rată lunară