



ID VII.A.5

HOTĂRÂREA NR.113

privind aprobarea regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza Municipiului Sibiu, actualizat și adaptat la legislația în vigoare

Consiliul Local al Municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2022,
Analizând:

- referatul de aprobare nr.18633/11.03.2022 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre privind aprobarea regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza Municipiului Sibiu, actualizat și adaptat la legislația în vigoare, întocmit de inițiator Primar Astrid Cora Fodor,

- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu și Cadastru nr 21275/21.03.2022, prin care se propune aprobarea regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza Municipiului Sibiu, actualizat și adaptat la legislația în vigoare,

Văzând avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și actualizată, ale 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,

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) și d), alin.(7) lit.q), art.136 alin.(1) și alin.(8), art.139 alin.(3) lit.g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza Municipiului Sibiu, actualizat și adaptat la legislația în vigoare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar) pentru locuințele A.N.L., situate pe raza Municipiului Sibiu, aflate în administrarea Municipiului Sibiu, ce constituie anexa nr. 1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.3. Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata în rate) pentru locuințele A.N.L., situate pe raza Municipiului Sibiu, aflate în administrarea Municipiului Sibiu, ce constituie anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.4. Se aprobă Contractul cadru de vânzare-cumpărare a terenului proprietate privată a Municipiului Sibiu, aferent locuințelor ANL, situate pe raza Municipiului Sibiu, aflate în administrarea Municipiului Sibiu, ce constituie anexa nr. 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

Art.5 Se aprobă mandatarea S.C. URBANA S.A pentru stabilirea valorii de vânzare a locuințelor de tip ANL, în baza următoarelor elemente: valoarea de investiție a imobilului/locuinței, suprafața construită efectivă a imobilului/a fiecărei locuințe, sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a

clădirii, reținută și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a imobilului și data vânzării locuinței), coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (în cazul municipiului Sibiu coeficientul de ponderare, valabil la data prezentei este 0,90) și vânzarea cotelor părți de teren aferente locuințelor de tip ANL, dobândite în baza Legii nr. 152/1998.

Art.6 Se abrogă HCL nr.217/2016; HCL 218/2016; HCL 313/2017 având același obiect de reglementare cu prezenta hotărâre.

Art.7 Direcția Patrimoniu și Cadastru din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu și S.C. URBANA S.A. vor asigura executarea prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu, la data de 30.03.2022

Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL SI A COTELOR -PARTI DE TEREN AFERENTE

CAPITOLUL I : SCOP SI DEFINIȚII

ART.1. TERMENI ȘI EXPRESII

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

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. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării
Administratorii locuințelor	Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998 - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
Coeficient de ponderare (q)	coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Sibiu coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,90, corespunzător rang II.1 (municipii de importanță interjudețeană, între 150.001 și 200.000 locuitori).
Comision (C)	comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv S.C. URBANA S.A., pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare
Data punerii în funcțiune	data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe
Familia	este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.
Locuințe A.N.L.	locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, 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 acestea sunt amplasate

Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
Preț final de vânzare al locuinței (Pf_{vl})/Pretul contractului	Este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.
Valoarea de vânzare a locuinței (V_{vl})	reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.
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)
Valoarea de investiție a imobilului (Vii)	se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală valoarea din evidenta contabila a autoritatii publice locale
Suma rezultata din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției	suma calculata în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.
Rata inflației (Ri)	Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței
Venit mediu net pe membru de familie	venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora

ART.2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor si procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL.

2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR ANL

ART.3. VÂNZAREA LOCUINTELOR ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) La nivelul municipiului Sibiu, vânzarea locuințelor se realizează de către S.C. URBANA S.A. (denumită în cele ce urmează Urbana) , în calitate de unitate aflată în subordinea autorității administrației publice locale.

(3) 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.

(4) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

(5) Cererile prevăzute pct. 3.3 alin. (3) din prezentul Regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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 aflate în întreținerea 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.
- ✓ 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, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistica, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

3.5. Prețul locuinței se poate achita:

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

3.6. (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la pct 3.5 din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2) Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

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

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

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

(3) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) Suspendarea se dispune **de către autoritățile administrației publice locale** în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.
- b) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.
- c) 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.
- d) 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.

(4) În situația în care **autoritatea administrației publice locale** dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

(5) Titularul contractului cu plata în rate va informa Urbana despre cererea de suspendare și modul de soluționare a acesteia.

3.8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

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

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

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

(3) 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 cumpărătorului, astfel:

- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

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

3.10. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

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

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

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

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.11. (1) Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) se stabilește de către **Urbana**, potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **la data vânzării acesteia**, în baza următoarelor elemente:

- valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}), care se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală și este înregistrată în evidența contabilă a autorității publice locale.

- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe ($Scdi$), în baza măsurătorilor cadastrale.

- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale/ administratorul locuințelor până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

- 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. Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței,

- coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (0,90).

(2) Valoarea de vânzare (V_{VL1}) reprezintă valoarea de investiție (V_{ii}) a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (A), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuințelor, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației (R_i), comunicată de către Institutul Național de Statistică.

$$V_{VL1} = (V_{ii} - A) \times R_i$$

Valoarea de investiție a locuinței (V_{ii}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată ($Scdi$) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței ($Scdi$).

$$V_{VL2} = (V_{ii} - A) \times R_i$$

(3) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. 2, se ponderează, după diminuarea cu amortizarea calculată, reprezentând suma rezultată din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient (C_p) determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, respectiv 0,90 corespunzător rang II.1 (municipii de importanță interjudețeană, între 150.001 și 200.000 locuitori).

$$V_{VL2} = V_{VL1} \times C_p$$
$$C_p = 0,90$$

3.12. (1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, Urbana, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

(2) Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Pretul contractului) se determină după următoarea **formula**:

$$Pf_{VL} = V_{VL2} + C$$

$$C = V_{VL2} * 1\%$$

3.13. 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.

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

3.15. 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 cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.16. Locuințele 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 la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, 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.

3.17. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

3.18. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

3.19. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

3.20. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

ART.4. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR ANL

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în **Contractul de Vânzare**, conform modelului cadru prevăzut în **Anexele nr. 1 și 2** la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (C_{PT}) se determină după următoarea formula:

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

S_T – suprafață totală teren

S_{UL} – suprafața utilă a locuinței

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

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

4.3. 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.

4.4. În evidențele de carte funciară se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței dobândită în condițiile Legii nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Municipiului Sibiu, până la achiziționarea terenului aferent locuinței.

ART.5. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENT LOCUINȚELOR ANL

5.1. În cazul în care titularii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, doresc să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței, prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), aceștia se obligă să cumpere cota parte de teren aferentă locuinței A.N.L. , după dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL și cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor contractuale.

5.2. Vânzarea cotelor - părți de teren aferente locuințelor de tip A.N.L. dobândite în baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a normelor de aplicare a acestei legi, se realizează de către Urbana, în calitate de mandatar, în favoarea proprietarilor acestor locuințe.

5.3. Prețul de vânzare al terenului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sibiu, în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat. Prețul de vânzare astfel aprobat este valabil un an calendaristic de la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local.

5.4. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, Urbana SA, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a cotei - părți de teren aferentă locuințelor de tip A.N.L., comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a cotei- părți de teren, în prețul final de vânzare al terenului aferent locuinței.

5.5. Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a cotei de teren aferent apartamentului și comisionul mandatarului vânzătorului în cuantum de 1% din valoarea terenului , la care se adaugă TVA de 19%.

5.6. Prețul contractului se achită integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare teren.

5.7. Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare Cumpărare teren aferent locuința ANL, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

5.8. Sumele reprezentând valoarea de vânzare a cotei de teren aferent apartamentului se încasează și se constituie ca venituri ale Municipiului Sibiu.

CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

ART. 6. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINȚELOR ANL SI A COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENT LOCUINȚELOR ANL

6.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

6.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Sibiu care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

6.3 Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 «Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii» la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

6.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor/cotelor-părți de teren se încasează și se constituie venituri ale Urbana, în calitate de operator economic prin care se realizează vânzarea locuințelor, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul S.C. URBANA S.A. nr. RO39RNCB0227036057720001 deschis la BCR Sibiu.

6.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de Urbana, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Sibiu care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

6.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului, pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea 152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate construcției de locuințe.

6.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență (art. 3 pct. 3.7 din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art. 3 pct. 3.3 alin. 5 din prezentul Regulament se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

6.8. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferende dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

6.9. Valoarea de vânzare a construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție ori finalizare și neexploatate, realizate pe cheltuiala proprie a autorității administrației publice locale se stabilește procentual din valoarea de vânzare a locuinței, determinată conform prevederilor legale și ale prezentului Regulament, după ce s-a dedus din aceasta valoarea comisionului și, după caz, a centralei termice. Procentul este dat de raportul dintre valoarea construcțiilor și valoarea totală a obiectivului de investiții din care fac parte, stabilită prin devizul general aferent acestuia. *Sumele corespunzătoare acestei valori, obținute din vânzarea locuințelor ANL, se fac venituri la bugetul local, destinate construcției de locuințe.*

6.10. 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 a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul S.C. Urbana S.A.

6.11. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a cotelor - părți de teren aferente locuințelor de tip A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis la Trezoreria Sibiu, CUI : 14716345, Cont: RO39TREZ576502205X019344

6.12. 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 Sibiu.

ART. 7. RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL" , "S.C. URBANA S.A. va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART. 8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. S.C. URBANA S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

8.2. S.C. URBANA S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu, Situația privind Contractele de Vânzare – Cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

8.3. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

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

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

8.6. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.

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

8.8. Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa S.C. URBANA S.A. , Str. A. Șaguna Nr, 9, Sibiu. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

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

8.10. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

- 1) Anexa nr. 1 – Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);**
- 2) Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata în rate);**
- 3) Anexa nr. 3 – Contract de vanzare cumparare teren aferent locuinta ANL.**

8.11. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către SC URBANA S.A. raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan**

**Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor**

ANEXA 1 LA REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

CONTRACT CADRU DE VANZARE cu plata prețului în numerar/prin virament bancar

I. PĂRȚILE:

1. Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Consiliul Local al Municipiului Sibiu, cu sediul în Sibiu, str. Samuel Brukenthal, nr. 2, județul Sibiu, având cod fiscal 4270740, **prin Societatea URBANA S.A.**, cu sediul în Sibiu, Str. A. Șaguna Nr. 9, Sibiu, având cod fiscal RO2684932 în calitate de mandatar, conform H.C.L. nr. _____, reprezentată de Director general dl. _____, CNP _____, domiciliat în Sibiu, str. _____, nr. __, județul Sibiu în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și-----

2. _____, în calitate de cumpărător, numită în continuare, în cuprinsul actului, **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

Art. 1. VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. _____, compusa din: _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ - mp, cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în cotă de _____ %: fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scărilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, branșamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în Sibiu județul Sibiu, înscris în c.f. nr. _____ Sibiu, nr. cadastral _____.

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafetei) de _____ teren aferent locuinței înscris în c.f. nr. _____ Sibiu (nr. c.f. vechi _____, nr. topografic vechi _____-), nr. cadastral _____, pe durata existenței clădirii.-----

Art. 3. Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998 – republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.C.L. nr.-----

III. PREȚUL SI CONDITIILE DE PLATA-----

Art. 4. Prețul contractului este compus din: valoarea de vanzare a locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ - lei (_____)-----

Art. 5. Valoarea de vanzare a locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ lei (_____), la care nu se aplică T.V.A., -----

Art. 6. Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată respectiv Regulamentului aprobat prin si modificata prin HCL, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori: -----

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ lei (_____), la care nu se aplică TVA, reprezentând **produsul dintre valoarea de investiție a construcției**, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuințelor, și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică și **coeficientul de 0,90** aferent Municipiului Sibiu.

- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): _____ lei (_____), inclusiv T.V.A.-----

Art.7. Prețul contractului, respectiv suma de lei (.....), s-a achitat în data de, prin virament bancar, din contul cumpărătoarei nr. _____, deschis la _____.

Art. 8. (1) Plata prețului contractului s-a efectua prin virament bancar, astfel:-----

- Suma de lei (.....), reprezentând valoarea de vânzare al locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr. RO37TREZ57621390203XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu, CIF 4270740.-----

- Suma de lei (.....), reprezentând comisionul, prin virament bancar în contul Societății Urbana S.A. nr. RO39RNCB0227036057720001 deschis la BCR Sibiu, CIF 2684932.-----

(2) Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței A.N.L. o constituie documentul de plată – OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al cumpărătoarei. -----

IV. DAREA – LUAREA IN PRIMIRE/RISCURI-----

Art. 9. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR azi, data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi. -----

(2) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTOR, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.-----

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

(4) Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.-----

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR-----

1. Obligațiile Cumpărătoarului:-----

Art. 10. La data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform Art. 2 din contract. -----

Art. 11. La data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate**, potrivit dispozițiilor legale.-----

Art. 12. (1) Părțile convin următoarele: **VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificat la art. 2 din prezentul contract**, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donatie, contract de întreținere, etc.), la prețul stabilit la data cumpărării, prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat, aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 11 din prezentul contract. -----

(2) Părțile convin următoarele: CUMPĂRĂTORUL înțelege să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului la data cumpărării terenului, în condițiile prevederilor art. 12 al. (1) din prezentul contract.--

-- (3) CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 12 alin. (1) din prezentul contract. -----

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor art. 12 din prezentul contract. -----

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord. -----

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.-----

Art. 16. CUMPĂRĂTORUL a achitat contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 8 din prezentul contract. -----

Art. 17. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. -----

Art. 18. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate CUMPĂRĂTORUL, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare. -----

Art 19. CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. 1, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.-----

Art. 20. CUMPĂRĂTORUL declară ca este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.--

2. Obligațiile Vanzatorului -----

Art. 21. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.-----

Art. 22. VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumparare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORUL, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea, VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumparare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORUL, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform Art. 1 din contract, pe durata existenței clădirii. -----

Art. 23. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditor energetic, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.-----

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI -----

Art. 24. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.-----

Art. 25. În cazul prevăzut la art. 24 din prezentul contract, imobilul reîntră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPRĂTORULUI din cartea funciară și restabilirea situației anterioare de carte funciară în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPRĂTORULUI.-----

Art. 26. Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.-----

Art. 27. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.-----

Art. 28. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.-----

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI-----

Art. 29. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.-----

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ -----

Art. 30. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII -----

Art. 31. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Sibiu. -----

X. DISPOZIȚII FINALE -----

Art. 32. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare. -----

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

(3) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.-----

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin H.C.L. nr. și autentificat de _____, cu sediul în _____, într-un singur exemplar, azi data autentificării.-----

Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

I. PĂRȚILE: -----

1. Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Consiliul Local al Municipiului Sibiu, cu sediul în Sibiu, str. Samuel Brukenthal, nr. 2, județul Sibiu, având cod fiscal 4270740, prin **Societatea URBANA S.A.**, cu sediul în Sibiu, Str. Andrei Saguna, nr. 9, județul Sibiu, având cod fiscal RO2684932 în calitate de mandatar, conform H.C.L. nr. _____, reprezentată de Director Deneral dl. _____, CNP _____, domiciliat în Sibiu, str. _____, nr. __, județul Sibiu în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și-----

2. _____, în calitate de cumpărător, numit în continuare, în cuprinsul actului, **CUMPARATOR**, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:-----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI: -----

Art. 1. **VÂNZĂTORUL** vinde locuința A.N.L. _____, compusa din: _____, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de _____ - mp, cu suprafața utilă de _____ mp., cu părțile comune indivize în cotă de _____%: fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scărilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în Sibiu județul Sibiu, înscris în c.f. nr. _____ Sibiu, nr. cadastral _____.

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

Art. 2. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafeței) de _____ teren aferent locuinței înscris în c.f. nr. _____ Sibiu (nr. c.f. vechi _____, nr. topografic vechi _____-), nr. cadastral _____, pe durata existenței clădirii.-----

Art. 3. Vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998 – republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, H.C.L. nr. 217/2016 și H.C.L 218/2016.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ -----

Art. 4. **Prețul contractului** este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul mandatarului vânzătorului și este de _____ - lei (_____)-----

Art. 5. Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de _____ lei (_____), la care nu se aplică T.V.A., -----

Art. 6. Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 – republicată și actualizată respectiv Regulamentului aprobat prin HCL nr. _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori: -----

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: _____ lei (_____), la care nu se aplică TVA, reprezentând produsul dintre valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea

sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuințelor, și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică și coeficientul de 0,90 aferent Municipiului Sibiu.

- Comision vânzare (1% din valoarea actualizată de vânzare): _____ lei (_____), inclusiv T.V.A.-----

Art. 7. Prețul contractului în sumă de _____ lei, (_____), se achită, cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (3) din Legea nr. 70/2015, astfel: -----

a. Suma de **(minimum 15% din pret)** lei (_____), cu titlu de **avans preț de vânzare al locuinței**, s-a achitat, în data de _____, prin virament bancar, în contul Autorității Administrației Publice Locale, CIF 4270740;-----

b. Suma de _____ lei (_____) reprezentând comisionul, în data de _____, în numerar, la casieria Societății Urbana S.A., CIF 2684932;-----

c. Restul prețului contractului, în suma de _____ lei (_____), plus dobânda în sumă de _____ lei (_____), stabilită conform rt. 6 din prezentul contract, respectiv suma totală de _____ lei (_____), se achită în **rate lunare egale**, pe o perioadă de:

- maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;
- maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie.

Art. 8. Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului. -----

Art. 9. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul Societății Urbana S.A. nr. RO39RNCB0227036057720001 deschis la B.C.R. Sibiu, CIF 2684932, sau la casieria Societății URBANA S.A., conform scadențarului anexă la prezentul contract.-----

Art. 10. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Societății URBANA S.A. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul Societății URBANA S.A. în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare. -----

Art. 11. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor și apoi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii acestora.-----

Art. 12. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 6, o constituie documentele de plată.-----

IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI-----

Art. 13. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus mentionat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Societatea URBANA S.A. în acest sens.-----

(2) Locuința rămâne în administrarea Autorității Administrației Publice Locale Sibiu până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.-----

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

Art. 14. Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.-----

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR-----

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:-----

Art. 15. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru notarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.-----

Art. 16. CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Cod Civil.-----

Art. 17. CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.**-

Art. 18. (1) Părțile convin următoarele: VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificate la art. 2 din prezentul contract, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), la prețul stabilit la data cumpărării, prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat, aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, după dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței identificate la art. 1 din contract și cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 17 din prezentul contract. -----

(2) Părțile convin următoarele: CUMPĂRĂTORUL înțelege să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului la data cumpărării terenului, în condițiile prevederilor art. 18 al. (1) din prezentul contract.-----

(3) CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 18 alin. (1) din prezentul contract. -----

Art. 19. CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor art. 18 din prezentul contract. -----

Art. 20. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de Societatea URBANA S.A. prin care se adevărește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.-----

(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la Art. 1.-----

Art. 21. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 6 și Art. 7 din prezentul contract. -----

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.-----

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

Art. 22. (1) CUMPARATORUL poate solicita suspendarea executării obligației de plata a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în condițiile în care CUMPARATORUL depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor, concomitent Cumparatorul va înștiința societatea Urbana SA despre depunerea cererii de suspendare și modul de soluționare a acesteia.-----

(2) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.-----

(3) Suspendarea executării obligației de plata a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a prețului.-----

Art. 23. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.-----

Art. 24. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.-----

Art. 25. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează

impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. -----

Art. 26. CUMPĂRĂTORUL declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.-----

Art. 27. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.-----

Art. 28. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art. 1273 Cod Civil.----

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului -----

Art. 27. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.-----

Art. 28. Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de, certificat întocmit de auditor energetic, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.-----

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI -----

Art. 29. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10, din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.-----

Art. 30. (1) Prezentul contract se desființează de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată. -----

(2) Desființarea contractului prevazuta la alin. 1, nu operează cand sunt incidente prevederile art. 22 din prezentul contract, respectiv in cazul in care Primaria Sibiu dispune suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor pe o perioada de maximum 3 luni.

(3) Prezentul contract se desființează de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, nu achita prima rata corespunzatoare imediat acestei perioade de suspendare.-----

Art. 31. În cazul desființării contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, al. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată.-----

Art. 32. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al

CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/ vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Cod Civil.-----

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI-----

Art. 33. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.-----

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ-----

Art. 34. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.-

IX. LITIGII-----

Art. 35. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Sibiu. -----X.

DISPOZIȚII FINALE-----

Art. 36. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.-----

Art. 37. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.-----

Art. 38. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.-----

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

(3) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.-

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin H.C.L. nr. 313/2017, și autentificat de _____, cu sediul în _____, într-un singur exemplar, azi data autentificării.---

Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE TEREN AFERENT LOCUINTA ANL

I. PĂRȚILE: -----

1. Municipiul Sibiu prin Consiliul Local al Municipiului Sibiu, cu sediul în Sibiu, str. Samuel Brukenthal, nr. 2, județul Sibiu, având cod fiscal 4270740, **prin Societatea URBANA S.A.**, cu sediul în Sibiu, Str. Andrei Saguna, nr. 9, județul Sibiu, având cod fiscal RO2684932 în calitate de mandatar, conform H.C.L. nr. reprezentată de Director General, cetățean român, născut la data de, în mun., jud., domiciliat în mun., nr. .., sc. .., et. .., ap., jud., identificat prin CI seria ... nr., emisă de la data de, CI valabilă până la data de, **CNP ...**, în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și -----

2., cetățean român, **domiciliat în mun., str., nr., sc...., et., ap., jud.**, identificat prin **C.I.** seria ... nr., **emisă de ... la data de, C.I. valabilă până la data de, CNP ... și soțul/soția**, cetățean român, **domiciliat în mun., str., nr., sc...., et., ap., jud.**, identificat prin **C.I.** seria ... nr., **emisă de ... la data de, C.I. valabilă până la data de, CNP ...**, **căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri**, în calitate de cumpărător, numiți în continuare, în cuprinsul actului, **CUMPARATORI**, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:-----

În baza dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL situate pe raza mun. Sibiu și a contractelor cadru de vânzare pentru locuințele de tip ANL, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local nr., în baza dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. privind aprobarea prețului de vânzare a imobilului-teren proprietatea privată a mun. Sibiu, situat în mun. Sibiu, str., nr. .., aferent blocului de locuințe ANL, și a Raportului de evaluare nr. întocmit de, înregistrat cu nr. la Primăria Mun. Sibiu, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare asupra cotei de din întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de m.p., înscris în C.F. nr. ... a localității Sibiu (nr. C.F. vechi ... a localității Sibiu, nr. top.....), A1, nr. cad., respectiv suprafața de mp, teren aferent apartamentului nr., scara .., etaj .., compus din:, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de ... mp, cu suprafața utilă de mp., cu părțile comune indivize în cotă de% (... m.p.): fundațiile, zidurile despărțitoare, planșeele, casa scărilor, holurile, centralele termice de la parterul scărilor, acoperișul, bransamentele de apă, electricitate, gaz și energie termică până la intrarea în apartamente, situat în mun. Sibiu, str. ... nr. .., scara .., etaj ..jud. Sibiu, înscris în **C.F. nr. ... a localității Sibiu, A1, nr. cad.**, apartament dobândit prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.... / de notar publiccu sediul în...., după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI: -----

Art. 1. VÂNZĂTORUL vinde cota indiviză de parte (...%) din întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de m.p., înscris în C.F. nr. a localității Sibiu (nr. C.F. vechi a localității Sibiu, nr. top.....),

A1, nr. cad., respectiv suprafața de mp, **teren aferent apartamentului nr.**, scara, etaj, compus din:, cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de mp, cu suprafața utilă de ... mp., cu părțile comune indivize în cotă de ...% (.... m.p.): (exemplu fundațiile, zidurile despărțitoare, planșeele, casa scârilor, holurile, centralele termice de la parterul scârilor, acoperișul, bransamentele de apă, electricitate, gaz și energie termică) până la intrarea în apartamente, situat în mun. Sibiu, str., . nr., scara D... etajjud., **înscris în C.F. nr. a localității Sibiu, A1, nr. cad.**-----

Domeniul Privat al mun. Sibiu este proprietar asupra cotei de parte din **întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de ...m.p., înscris în C.F. nr. ... a localității Sibiu**, de sub asupra imobilului A1, drept înscris în CF cu încheierea nr. cf , cumpărătorii având întabulat un drept de folosință asupra terenului **aferent apartamentului nr., conform celor de sub C33.1, C33.2 asupra imobilului A1**, în baza contractului de vânzare – cumparare autentificat sub nr. de catre BNP, drept înscris în CF, cu încheierea nr. / . -----

Dreptul de proprietate asupra cotei de% ce reprezinta teren aferent apartamentului nr. . , mai sus mentionat se transfera de la Vanzator la Cumparator, azi, data semnarii prezentului contract. / Dreptul de proprietate asupra cotei de ce reprezintă teren aferent apartamentului nr., mai sus mentionat, se transferă de la **VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR**, la data achitării integrale a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vanzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil

III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATĂ-----

Art. 2. Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a cotei de **...%** ce reprezintă teren aferent apartamentului nr., stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr. ... și comisionul mandatarului vânzătorului în cuantum de 1% din valoarea terenului și este de **EUR (eur)**, la care se adauga TVA de 19%, respectiv suma de.... **EUR (eur)**.

Art. 3. Prețul contractului este stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori: -----

- Valoarea de vânzare a terenului: lei (), **la care se adauga TVA de 19%, respectiv suma de EUR (eur)**.

- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare): lei (), **la care se adauga TVA de 19%, respectiv suma de EUR (eur)**.-----

Art. 4. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței A.N.L. stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr. este de Euro/mp, **la care se adauga TVA de 19% , cu mențiunea că prețul de vânzare se va achita în moneda LEI, calculat la cursul de schimb al BNR de la data prezentului contract, respectiv de 1 EUR=** .-----

Art.5. Prețul contractului în sumă de a fost achitat de către cumpărători astfel:

a. **Suma de.....** , reprezentând **preț de vânzare al terenului**, s-a achitat, în data de, prin virament bancar, conform OP nr. .. eliberat la data de ... de ..., în contul RO39TREZ 5765 0220 5X01 9344 al Autorității Administrației Publice Locale, CIF 14716345 deschis la

Trezoreria Sibiu;-----

b. Suma de lei () reprezentând comisionul, s-a achitat, în data de ..., prin virament bancar, conform OP nr. ... eliberat la data de de Banca, în contul S.C. Urbana S.A., CIF 2684932;-----

Art. 6. Dovada achitării a pretului contractului prevăzut la art. 5, o constituie documentele de plată –OP-urile vizate de banca însoțite de extrasul de cont al cumparatoarei---

IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISURI-----

Art. 7. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra imobilului sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTORI, astăzi data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi./ la data achitării integrale a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Societatea URBANA S.A. în acest sens -----

(2) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORILOR, cu obligația acestora de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.-----

(3) Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.-----

Art. 8. (1) Ca urmare a încheierii prezentului contract subsemnatele părți solicităm radierea din CF-ul apartamentului și din CF-ul terenului a **convenției prin care cumpărătorii s-au obligat să cumpere terenul aferent apartamentului, aceasta rămânând fără obiect.**-----

(2) Ca urmare a încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORII înțeleg să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului, în acest sens solicitând radierea din CF-ul terenului a **dreptului de folosință asupra terenului dobândit prin cumpărare.**-----

(3) Ca urmare a încheierii prezentului contract, părțile convin și solicită radierea din CF-ul apartamentului și din CF-ul terenului a interdicției de înstrăinare a apartamentului prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate (daca e cazul).

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR-----

1. Drepturile și obligațiile Cumparatorului:-----

Art. 9. CUMPĂRĂTORUL declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.-----

Art. 10. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară,

costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.-----

Art. 11. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul aferent terenului ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. -----

2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului -----

Art. 12. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.----

Art. 13 VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORILOR, a dreptului de proprietate asupra imobilului teren ce constituie obiectul contractului, precum și să se radieze toate notările menționate în prezentul act, inclusiv interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii (daca e cazul). -----

VI. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI-----

Art. 14. (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.-----

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

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

VII. FORȚA MAJORĂ-----

Art. 15. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.-----

VIII. LITIGII-----

Art. 16. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente din Municipiul Sibiu. -----

IX. DISPOZITII FINALE-----

Art. 17. Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI,

conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.-----

Art. 18. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.-----

Art. 19. (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.-----

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

(3) Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.--

Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale

VÂNZĂTOR

Municipiul Sibiu
lor prin Consiliul Local al Municipiului Sibiu,
prin Societatea URBANA S.A.,
reprezentată de
Director General dl. ss.

ss.

CUMPĂRATOR

ss.

**Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan**

**Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor**