



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**din 7 martie 2024**

**Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani**

- Văzând Referatul de necesitate nr. 17214/19.02.2024 al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, publicitate;
- Având în vedere Legea nr. 152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și 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 conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în baza art. 129 alin.2 lit.(c) și a art.136 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PROPUN:**

**ART.1** Aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**ART.2** Cu data adoptării hotărârii de consiliu local, se abrogă H.C.L. nr. 133/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL.

**ART.3** Executarea hotărârii va fi asigurată conform legii, de către Primarul municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală și Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

**Inițiator proiect de hotărâre,**  
**PRIMAR,**  
**Cristi Valentin MISĂILĂ**

**AVIZAT,**  
**Secretarul General al Municipiului Focșani**  
**Marta Carmen GHIUȚĂ**

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate, în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate cu termen de depunere a acestuia la data de 11.03.2024
- Comisia pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 28.03.2024

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă

Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen Ghiuță

**REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL**

**CAP. I. – DISPOZITII GENERALE**

**Art.1**

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea Statului Roman și în administrarea Consiliului local al Municipiului Focșani.

**Art.2**

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

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

**Art.3**

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

1. **Locuințe construite prin A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. **Solicitant** – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea

nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

3. **Data receptie imobil** a locuințelor ANL –este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al Municipiului Focșani și Agenția Națională pentru Locuințe
4. **Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;**
5. **Suprafata construită desfășurată (Scdi) a imobilului-** suprafața construită desfășurată imobil;
6. **Suprafata construită desfășurată (mp) locuință** se determinată în baza măsurătorilor cadastrale (Scdl)
7. **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)** se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).  $Vil = (Vii / Scdi) \times Scdl$
8. **Contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei (VI)** reprezintă recuperarea investiției virată către ANL( Vilr), conform prevederilor art.8 alin (13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
9. **Valoarea de investiție diminuată (Vild)** -valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.
10. **Rata inflației (Ri)\*,** comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total ( $Ri = IPC \text{ total} - 100$ ), disponibil la adresa [web://http:statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro;](http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro;)
11. **Comision (C)-** venit la bugetul local al Municipiului Focsani, reprezentand 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
12. **Valoarea finală de vânzare a locuinței-** valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d<sup>1</sup> din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin. (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10 alin.2 indice 1 din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

### 13. **Venitul familiei**

- la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

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

- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80% pentru plata ratelor în maxim 20 de ani ;

- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art.19 indice 2 alin.11 punctele a-c din HG nr.962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

14. **Locuinta**- construcție fără teren.

## **CAP.II.**

### **PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN A.N.L.**

#### **Art .4**

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

#### **Art.5**

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

#### **Art.6**

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

#### **Art.7**

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii

#### **Art.8**

Vânzarea menționată va face obiectul Contractelor de vânzare –cumparare conform modelelor-cadru prevazute în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevazute în anexa nr.5 la prezentul regulament.

#### **Art.9**

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

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

- *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

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

#### **Art. 10**

##### **Prețul locuinței se poate achita :**

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

10.2 În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare ;

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

10.4 Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României ;

10.5 Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

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

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

- Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.
- Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

10.9 În cazul în care autoritatea publică a Municipiului Focșani dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, acesta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare – cumpărare cu plata în rate.

10.10 În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată.

În acest caz, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea considerându-se venit la ANL.

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

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

- a) menținerea ratei lunare până la reducerea perioadei de rambursat;
- b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
- c) dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă
- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă

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

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

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

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

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

## **Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței**

**11.1** Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

1. Data recepție imobil(lună, an)
2. Valoare de investiție imobil (Vii)
3. Suprafața construită desfășurată imobil (Scdi) (mp)
4. Suprafața construită desfășurată (mp) locuință, determinată în baza măsurătorilor cadastrale (Scdl)
5. Valoarea de investiție locuință:  $Vil = (Vii/Scdi)*Scdl$
6. V1 - contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către ANL( Vilr), conform prevederilor art.8 alin (13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
7. Valoarea de investiție locuință ( Vild) este valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către ANL  $Vild = Vil - Vilr$
8. Rata inflației ( comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total)  $Ri = IPC\ total - 100$
9. Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației:  $Vl = Vild * Ri / 100 + Vild$
10. Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. (2), lit. d1 ) din Lg. 152/1998 :  $V2 = Vl * Cp$ ; (Cp = 0,90)
11. Comision (C) de 1% prevăzut la art. 10 alin. (2), lit. d ) din Lg. 152/1998 ;  $C = V2 * 1\%$
12. Valoare finală vânzare locuință :  $Vvl = V2 + C$

11.2 Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare.

11.3 Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani și nu mai târziu de 6 luni de la

data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 6 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin (2<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

### **Art.12**

Conform art.10 alin (2<sup>4</sup>) și (2<sup>5</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

### **Art.13**

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

### **Art.14**

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

### **Art.15**

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

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

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

### **Art.16**

16.1 În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii, numai în cazul în care vânzarea a fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere.



16.2 În cazul contractelor de vânzare – cumpărare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin rate între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19<sup>2</sup>, alin. (17) din HG nr.962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

#### **Art.17**

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

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului

#### **Art.18**

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10, alin (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. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10, alin (2), lit. f) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

#### **Art.19.**

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

#### **ART.20**

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani, în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

#### **Art.21**

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Focșani.

### **CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE**

#### **Art.22**

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

#### **Art.23**

Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Municipiului Focșani. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria Municipiului Focșani.

Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr.3 și 4 la regulament.

#### **Art.24.**

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**  
**Pentru locuințele ANL**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

Încheiat între subsemnatii :

**Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Focșani** conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, județul Vrancea, având cod fiscal \_\_\_\_\_ **reprezentat prin Primar-Cristi Valentin Misăilă** în calitate de **vânzator** și

\_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_ indentificat prin CNP \_\_\_\_\_ BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Focșani, strada \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ b \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ titular al contractului de închiriere nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ în calitate de **cumpărător**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții :

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art.1.**

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Municipiul Focșani, strada \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ bl \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ județul Vrancea, compusă din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp compusă din suprafață construită a locuinței de \_\_\_\_\_ mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp.

**Art.2**

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

**Art.3**

Locuința ANL ce se vinde se află în zona \_\_\_\_\_, are numar cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr \_\_\_\_\_ al Municipiului Focsani.

**Art. 4**

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

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

### III. PREȚUL SI CONDITIILE DE PLATA :

#### Art.5

Pretul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_euro-TVA inclus, reprezentând \_\_\_\_\_lei-TVA la cursul BNR de \_\_\_\_\_ leu/euro din ziua vânzării și este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_

#### Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că **a achitat integral prețul de vânzare** al locuinței ANL în sumă de \_\_\_\_\_ lei până la data semnării prezentului contract **în numerar** la Serviciul de taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani conform chitanței nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

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

### IV.TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

#### Art.7

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

## **Art.8**

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

## **V.GARANTII**

### **Art. 9**

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art.1695 și art.1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### **Art. 10**

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

### **Art.11**

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr\_\_\_\_/\_\_\_\_eliberat de Primăria Municipiului Focșani, Serviciul de taxe si impozite locale.

### **Art. 12**

- (1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Focșani.
- (2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțaiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

### **Art. 13**

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr\_\_\_\_/\_\_\_\_conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică\_\_\_\_\_

### **Art. 14**

- (1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.
- (2) În situația prevazută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare

precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr.....al Municipiului Focșani.

### **Art. 15**

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

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI**

### **VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.**

#### **Art.16**

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr\_\_\_\_\_ a Municipiului Focșani a imobilului situat în \_\_\_\_\_ compusă din\_\_\_\_\_camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_\_mp și suprafața utilă de \_\_\_mp identificat cu număr cadastral \_\_\_/\_\_\_ precum și a cotei de \_\_\_% respectiv \_\_\_mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de \_\_\_mp, sunt autentificate cu nr. cadastral.....și înscrise în CF nr...../.....a municipiului Focșani.

### **VI. B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI :**

#### **Art.17**

- (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 și art.6 din prezentul contract.
- (2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.
- (3) Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.
- (4)
- (5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- (6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- (7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.
- (8) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## **VII. INTERDICȚII**

### **Art.18**

(1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract, numai în cazul în care vânzarea a fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art.10, alin. (1) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

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

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

## **VIII. ALTE CLAUZE**

### **Art.19**

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

### **Art.20**

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

## **IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

### **Art. 21**

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

### **Art.22.**

Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul în termenele stipulate la art.5 și art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.15 alin.2 din prezentul contract.

**Art.23**

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

**X. FORȚA MAJORĂ**

**Art.24**

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

Redactat la \_\_\_\_\_ în 6 exemplare din care \_\_\_\_\_ exemplar pentru Cartea funciară \_\_\_pentru vânzator și \_\_\_\_\_pentru cumpărător.

**VÂNZĂTOR,  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**

**CUMPĂRĂTOR,**

**PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă**

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**



**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE  
Pentru locuințele ANL cu plata în rate**

**PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

Încheiat între subsemnatii:

**Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Focșani** conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, județul Vrancea, având cod fiscal \_\_\_\_\_ reprezentat prin **Primar-Cristi Valentin Misăilă** în calitate de vânzator și

\_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_ indentificat prin CNP \_\_\_\_\_ BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Focșani, strada \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ b \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ titular al contractului de închiriere nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art.1.**

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Municipiul Focșani, strada \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ bl \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ județul Vrancea, compusă din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp compusă din suprafață construită a locuinței de \_\_\_\_\_ mp plus cota –parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp.

**Art.2**

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

**Art.3**

Locuința ANL ce se vinde se află în zona \_\_\_\_\_, are numar cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr \_\_\_\_\_ al Municipiului Focsani.

**Art. 4**

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

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

## I. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ :

### Art.5

Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_euro-TVA inclus, reprezentând \_\_\_\_\_lei-TVA la cursul BNR de \_\_\_\_\_ leu/euro din ziua vânzării și este calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentului de vânzare cu completări și modificări aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_

### Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că **a achitat suma de \_\_\_\_\_lei reprezentand avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare** al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract **în numerar** la Serviciul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani conform chitanței nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de \_\_\_\_\_lei în rate lunare egale în cuantum de \_\_\_\_\_lei eșalonate pe o perioada de \_\_\_\_\_ ani, **în numerar** la Serviciul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Municipiului Focșani sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, conform OP nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

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

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



nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională.

### **Art. 13**

Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_\_

### **Art. 14**

- (1) În cazul în care achitarea în avans a prețului integral se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare, acesta se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.
- (2) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr \_\_\_\_\_ al Municipiului Focșani.

### **Art. 15**

- (1) Presentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.
- (2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărtii Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător din comisionul de 1%, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI**

### **VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.**

#### **Art.16**

Vânzătorul își dă acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr \_\_\_\_\_ a Municipiului Focșani a imobilului situat în \_\_\_\_\_ compusă din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_\_ mp și suprafața utilă de \_\_\_ mp identificat cu număr cadastral \_\_\_ / \_\_\_ precum și a cotei de \_\_\_ % respectiv \_\_\_ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Partile comune au suprafața totală de \_\_\_ mp, sunt autentificate cu nr. cadastral \_\_\_\_\_ și înscrise în CF nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_ a municipiului Focșani.

### **VI. B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI:**

#### **Art.17**

- 1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.
- 2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent;

- 3) Cumpărătorul se obligă să achite majorările și penalitățile calculate ca urmare a întârzierii înregistrate în achitarea ratelor lunare;
- 4) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.
- 5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- 6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- 7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.
- 8) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

### **Art.18**

(1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract, numai în cazul în care vânzarea a fost încheiată după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art.10, alin. (1) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

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

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

## **VIII MAJORARI SI PENALITATI**

### **Art.19**

- (1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.
- (2) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este de 2% din quantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

### **Art.20.**

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

## **IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

### **Art. 21**

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

### **Art.22**

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

### **Art.23**

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

### **Art.24**

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

## **X. FORȚA MAJORĂ**

### **Art.25.**

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

**Redactat astăzi \_\_\_\_\_ în 6 exemplare din care \_\_\_\_\_ exemplar pentru Cartea funciara \_\_\_ pentru vânzator și \_\_\_\_\_ pentru cumpărător.**

**VÂNZĂTOR,  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI FOÇȘANI**

**CUMPĂRĂTOR,**

**PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă**

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ ANL  
cu plata integrală**

**Domnule Primar,**

Subsemnatul (a)\_\_\_\_\_ domiciliat(a) în  
\_\_\_\_\_str.\_\_\_\_\_bloc\_\_\_\_ap\_\_\_\_, în calitate de titular al  
Contractului de închiriere nr\_\_\_\_\_din\_\_\_\_\_ valabil până la data de  
\_\_\_\_\_, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii  
(ANL), situate în \_\_\_\_\_str\_\_\_\_\_bloc\_\_\_\_ap\_\_\_\_compusă  
din\_\_\_\_\_camere.

Telefon contact\_\_\_\_\_

Data\_\_\_\_\_

Semnatura\_\_\_\_\_

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

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

**-Domnului Primar al municipiului Focșani –**

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

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

**Domnule Primar,**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_ domiciliat(a) în  
\_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_, în calitate de titular al  
Contractului de închiriere nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ valabil până la data de  
\_\_\_\_\_, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii  
(ANL), situate în \_\_\_\_\_ str \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ compusă  
din \_\_\_\_\_ camere.

Telefon contact \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

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

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

**-Domnului Primar al municipiului Focșani**

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**



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

1. Cerere tip- de la Centrul de Informare al cetăţeanului din incinta Primăriei Municipiului Focsani, ori după situ-ul Primăriei Municipiului Focşani, secţiunea- Avizier- Informaţii utile şi formulare-Fond Locativ.
  2. Adeverinţă eliberata de unitatea angajatoare care să conţină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare /anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru sot, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract;
  3. Declarație notarială –pentru sot, soție și toți membrii familiei menționați în contract din care să rezulte :
    - « *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță* »
    - « *titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină un teren atribuit conform prevederilor Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală* »;
  4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate;
  5. Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilitati ;
  6. Copie contract de închiriere ;
  7. Copii xerox de pe actele de identitate și naștere pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract.
- **ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.**

**Inițiator proiect de hotărâre,  
Primar,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Avizează,  
Secretarul General al Municipiului Focşani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
Serviciul administrarea domeniului  
public și privat, publicitate  
Nr. 17214/19.02.2024

**Se aprobă**  
**Primar,**  
**Cristi Valentin Misăilă**

### **REFERAT DE NECESITATE**

**Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani**

În prezent, vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii aflate în administrarea Municipiului Focșani se realizează prin Hotărârea Consiliului Local nr. nr.133/28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare al locuințelor de tip A.N.L din Municipiul Focșani.

Având în vedere modificările legislative survenite, ca urmare a adoptării Legii nr.318/2022 privind modificarea Legii nr.152/1998 și Hotărârea Guvernului nr.81/2023 privind modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr.962/2001, se impune modificarea procedurii de calcul a prețurilor de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii.

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, condițiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip A.N.L., se impune aprobarea modificării Regulamentului cadru de vânzare a locuințelor ANL, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani.

Față de cele prezentate anterior se impune necesitatea inițierii unui proiect de hotărâre pentru aprobarea modificării Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani.

**Șef serviciu,**  
**Oana Andreea Amăriuței**

**Întocmit,**  
**G. Stegărescu**

REFERAT DE APROBARE

**Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani**

În Municipiul Focșani există un număr de 820 unitati locative construite prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Acestea au fost recepționate succesiv în perioada 2001-2019 și sunt închiriate către beneficiarii care au întrunit condițiile legale de acces la o locuința tip ANL.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 133/28.04.2022 a fost aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL.

Prin Legea nr. 318/2022 a fost modificat art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe după cum urmează :

*(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii."*

De asemenea prin Hotărârea Guvernului nr.81/2023 s-a aprobat modificarea și completarea Hotărârii Guvernului 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, respectiv **modalitatea de calcul a prețurilor de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii.**

Pentru stabilirea cadrului general, a principiilor, condițiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip A.N.L., se impune aprobarea modificării Regulamentului-cadru de vânzare a locuințelor ANL, aflate în administrarea Municipiului Focșani.

Având în vedere cele menționate, noile modificări legislative precizate mai sus, se impune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea modificării Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L în care sa fie cuprinse toate modificarile legislative referitoare la modalitățile de vânzare a locuințelor ANL.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**Cristi Valentin MISĂILĂ**

## RAPORT

### Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani

În prezent vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii aflate în administrarea Municipiului Focșani se realizează prin Hotărârea Consiliului Local nr. nr.133/28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare al locuințelor de tip A.N.L din Municipiul Focșani.

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu, respectiv apariția Legii nr.318/2022 privind modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.81/2023 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, se impune modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor ANL, aflate în administrarea Municipiului Focșani.

Conform modificărilor apărute la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ” *Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.*

De asemenea prin Hotărârea Guvernului nr.81/2023 s-a aprobat modificarea și completarea Hotărârii Guvernului 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, respectiv **modalitatea de calcul a prețurilor de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii.**

Valoarea de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii se va calcula în conformitate cu Anexa nr.23 din HG 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 și va avea în vedere următoarele elemente:

#### *”I. Elemente de calcul*

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

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

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

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

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

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

5. Se stabilește rata inflației ( $R_i$ )\*, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total ( $R_i = IPC_{total} - 100$ ), disponibil la adresa web://<http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipcl&lang=ro>.

NOTĂ:

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

6. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

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

7. Valoarea rezultată la pct. 6,  $V_1$ , se ponderează cu coeficientul ( $C_p$ ) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

8. La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision ( $C$ ) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

9. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

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

Astfel propunem spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Focșani proiectul de hotărâre pentru aprobarea modificării Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local Municipiului Focșani.

**ȘEF SERVICIU,**  
**Oana Andreea AMĂRIUȚEI**

**Întocmit,**  
**G. Stegărescu**