

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza Municipiului Ploiești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 425/31.10.2019

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. ____/____.____.2021 al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ștefan Alexandru, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 400/16.12.2021 privind modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza Municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 425/31.10.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1.174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 425/31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru locuințe aflate pe raza Municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând procesul verbal și avizul din data de 13.12.2021 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 425/31.10.2019, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 425/31.10.2019, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.3. Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PENTRU TINERI PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE AFLATE PE RAZA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Art.1. Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor, a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L aflate în proprietatea Statului Roman și în administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip –A.N.L. o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României 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;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Hotărârea Guvernului României nr. 579/08.08.2019 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii din municipiul Ploiești, Județul Prahova, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiești, precum a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la vânzarea acestora.
- Legea nr. 15 din 24 martie 1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 909/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 587/13.05.2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora.
- Ordonanță de urgență nr. 55 din 24 iunie 2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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

- 1. Locuințe pentru tineri, destinate închirierii,** realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările completările ulterioare, fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998); Terenul aferent acestora aparține UAT Ploiesti în calitate de administrator al locuințelor;

2. **Solicitant** - persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoană în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii;
3. **Amortizarea (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, cu completările ulterioare și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin (13) din Legea 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. **Locuințe pentru tineri construite prin A.N.L. aflate în proprietatea privată a statului:**
- a. str.Arnauti nr 2, blocurile T1, T2, T3, T4,T5,T6,T7, T8,T9,T10,T11,T12, T13, T14,T15,T16 - 114 unitati locative;
 - b. Str. Domnitori nr. 93, bloc 85 – 30 unitati locative;
 - c. Str. Domnitori nr. 95, bloc 86 – 32 unitati locative;
 - d. Str. Ion Maiorescu nr.4, bloc 33U1 – 20 unitati locative;
 - e. Str. Lupeni nr. 7, bloc M5 - 2 unitati locative;
 - f. Str. Lupeni nr. 9, bloc M5A – 2 unitati locative;
 - g. Str. Sabinelor nr. 18, bloc 12B – 8 unitati locative;
 - h. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30 A – 20 unitati locative;
 - i. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30B – 20 unitati locative;
 - j. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30C – 20 unitati locative;
 - k. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30D – 20 unitati locative;
 - l. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30E – 20 unitati locative;
 - m. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30F – 20 unitati locative;
 - n. Str. Libertatii nr. 1, bloc 30G – 20 unitati locative;
5. **Comision (C)** - venit la bugetul local al municipiului Ploiești, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al municipiului Ploiești de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10 alin.2 lit.d din Legea nr. 152/1998) și revine unității prin care se realizează vânzarea respectiv U.A.T. Ploiești, pentru acoperirea cheltuielilor de promovarea, publicitate imobiliară, evidența și vânzare (art. 10, alin 2, lit. d din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
6. **Data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L.:** în vederea calculării amortizării este data procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (art. 14 lit. b din Hotărârea 909/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale);
7. **Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii})** – se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;
8. **Suprafața construită desfășurată**, inclusiv părți comune, (S_{cdi}) – suprafața conform documentelor cadastrale aflat în proprietatea a U.A.T.;
9. **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});
10. **Venitul familiei** - venit al familiei - venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimile 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art. 10 alin. 2 lit. g din Legea nr. 152/1998). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumparare;
11. **Valoarea de investiție diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila})** – calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L., și amortizarea (A);
12. **Teren aferent locuințelor ANL (S_t)** – suprafață conform extrasul de Carte Funciară aflată în proprietatea a U.A.T.;

12.1. 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, total, disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>;

13. Valoarea finală de vânzare a locuinței (V_v) – prețul de vânzare al locuinței calculat conform legislației;

CAPITOLUL II

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN ANL

Art.4.1. Locuințele A.N.L. 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 cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.4.2. Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Art.4.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.4.1. 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 Ploiești, vânzarea locuințelor se realizează de către U.A.T. Ploiești în calitate de administrator al locuințelor;

(3) Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 4.2. 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 cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.4.4. 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 case de vacanță, cu excepția cotelor-parți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzute 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 cumpărare 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 ultimile 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.

CAPITOLUL III - VÂNZAREA LOCUINTELOR

Art.5.1. Pretul locuinței se poate achita:

- a. integral, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului;

- b. cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară dar nu mai mult de 10 zile de la data emiterii Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești(antecontract);
- c. în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al municipiului Ploiești, de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art.5.2. (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la art. 5.1. lit. b) 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 Bancii 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 cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.5.3. (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, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna, 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 cumpărare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;
- 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 nici o 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 cumpărare cu plata în rate.

Art.5.4.

(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:

- menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
- 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:

- rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- 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 cumpărare 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.

Art.5.5.

(1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului, stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al municipiului Ploiești de minimum 15%, precum și a comisionului stabilit prin Hotărâre de Consiliul Local al municipiului Ploiești de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în forma 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 esalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 5.6.

(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform legislației în vigoare și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Elemente de calcul:

- a. Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;
- b. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectiv a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdl});
- c. Se determină amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin (13) din Legea 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- d. 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}):
$$V_{il} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$$
- e. Se determină valoarea de investiție (V_{ild}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virate către A.N.L., și amortizarea (A):
$$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$$
- f. 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 annual al prețurilor de consum, total:

*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”, „data vânzării locuinței” este considerate 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.

g. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației:

$$V_1 = V_{id} \times R_i / 100$$

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

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

Art.5.7.

(1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, U.A.T. Ploiești, la valoarea de vânzare calculate pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculate a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

(2) Valoarea finală de vânzare a locuinței (prețul contractului) se calculează:

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

Art.5.8. 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 deservește.

Art.5.9. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art.5.10. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

Art.5.11. 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 roman, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul roman, 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.

Art.5.12. 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 Publicității Imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Art.5.13. 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 cumpărare, în condițiile legii.

Art.5.14. 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.5.15. 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.

CAPITOLUL IV

DOBANDIREA DREPTULUI DE FOLOSINTA ASUPRA COTEI PARTI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PARTI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE LOCUINTELOR ANL

Art.6.1. (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 cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor A.N.L. (C_{PT}) se determină după următoarea formulă:

$$C_{PT} = S_T \times S_{UL} / S_{UA}$$

S_T - suprafața totală teren;

S_{UL} - suprafața utilă a locuinței;

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

Art.6.2. 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.

Art.6.3. 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.

CAPITOLUL V

DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.7.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

Art.7.2. Cumparatorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art.7.3. Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis de Autoritatea Administrației Publice 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.

Art.7.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri ale Primăriei municipiului Ploiești pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul municipiului Ploiești.

Art.7.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de U.A.T. Ploiești, se virează de către Direcția Economică/Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Direcția Gestiune Patrimoniu prin Serviciile de specialitate din subordine țin evidența contractelor cu plata în rate.

Art.7.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 10 alin. 3 din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, de către U.A.T. Ploiești, 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.

Art.7.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență (art. 4.3 pct. 5 din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art. 7.6 din prezentul Regulament se virează de către U.A.T. Ploiești, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

Art.7.8. 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 cumpărare.

Eventualele diferențe 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.

Art.7.9. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. 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 Direcția Economică.

Art.7.10. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. 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 Ploiești.

CAPITOLUL VI

RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR A.N.L.

Art.8. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele A.N.L.", municipiul Ploiești va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL VII

DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.9.1. Municipiului Ploiești prin Direcția Economică și Direcția Gestiune Patrimoniu 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 A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

Art.9.2. Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu, va comunica lunar- până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul U.A.T. Ploiești, situația privind Contractele de vânzare cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art.9.3 Contractele de vânzare cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.9.4. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare cumpărare 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.

Art.9.5. În cazul în care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare a locuințelor de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceștia nu îndeplinesc cerințele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care nu fac obiectul unor contracte de închiriere se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9.6 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

Art.9.7. Orice document scris va trebuie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura municipiului Ploiești. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire sau numărul de înregistrare.

Art.9.8. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.9.9. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 — Contractul Cadru de Vânzare Cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

Anexa nr. 2 — Contractul Cadru de Vânzare Cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata în rate);

Anexa nr.3 — Cererea de cumpărare locuința A.N.L. - se depune la Registratura municipiului Ploiești;

Anexa nr.4 — Lista acte necesare achiziționării locuinței A.N.L. - se depune la Registratura municipiului Ploiești.

Art. 9.10. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE PENTRU LOCUINȚE ANL CU PLATA INTEGRALĂ

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI :

Între subsemnații:

Statul Roman prin UAT Ploiești cu sediul în Ploiești, P-ta Eroilor, nr. 1A, reprezentata prin Primar, în calitate de **VÂNZĂTOR**, și

Domnul(a) căsătorit(a) cu domiciliat(a) în, str., nr., bl., ap., CNP....., având C.I. seria nr. eliberat de, la data de....., titular al contractului de închiriere nr. din în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1.174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, 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;
- Hotărârea Guvernului României nr. 579/2019 pentru stabilirea regimului juridic al unor blocuri de locuințe din municipiul Ploiești, jud. Prahova, construite prin Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiești, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe aflate pe raza municipiului Ploiești.
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 425/2019 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza mun. Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Ploiești;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată în, str., nr., bl., ap., proprietatea privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafață construită de mp și suprafață utilă de mp, transmițându-se și cota de ____ %, respectiv ____ mp, din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificata cu numărul cadastral și înscrisa în Cartea Funciara nr.

(2) O dată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 2. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

Blocul din care face parte locuința a fost edificat de vânzător prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), în conformitate cu prevederile Legii 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Locuința are regimul juridic prevăzut de această lege, fiind în proprietatea privată a Statului și în administrarea Consiliului Local al mun. Ploiești, conform Hotărârii Guvernului României nr.

Blocul din care face parte locuința a fost dobândit prin edificare în baza autorizațiilor de construire nr. și nr. eliberată de Primăria mun. Ploiești și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr., apartamentul fiind determinat ca unitate locativă de sine statatoare în urma încheierii actului de apartamentare autentificat sub nr. de Notar Public cu sediul biroului în mun. Ploiești.

Terenul aferent blocului din care face parte locuința este proprietatea mun. Ploiești și face parte din domeniul privat al acestei unități administrativ teritoriale, conform Hotărârilor Consiliului Local al mun. Ploiești nr. și nr.

III. PREȚUL, MODALITĂȚI ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 3. Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisă la art.1. este de lei și este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Prețul de vânzare al locuinței ANL, în suma de, a fost achitat integral, din surse proprii ale cumpărătorului, prin virament bancar, în contul vânzătorului, municipiul Ploiești, IBAN, CIF, deschis la Trezoreria Prahova, conform O.P. nr.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.5. (1) Dreptul de proprietate cât și posesia imobilului care face obiectul vânzării, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data încheierii prezentului contract, în cazul în care plata s-a făcut integral.

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

Art. 6. 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, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

V. GARANȚII

Art.7. Vânzătorul garantează Cumpărătorului, contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art.8. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru descoperirea viciilor aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualelor vicii ascunse.

Art. 9. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____, eliberat de Primăria Municipiului Ploiești, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. _____ / _____ eliberată de Asociația de Proprietari nr. _____ din Ploiești, iar cumpărătorii se obligă să preia debitele aferente la furnizorii de utilități (apa, canal, gaze naturale, energie electrica, etc.)

Art. 10. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor 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 (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), 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 convențională.

Art. 11. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. _____ din data de _____, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 12. Pentru aceasta locuință s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. _____ din data de _____, certificat întocmit de inginer auditor energetic _____, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică _____.

Art. 13. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.14. (1) Vânzătorul își dă acordul explicit ca în baza contractului de vânzare - cumpărare sa înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în Cartea Funciara al localității a imobilului situat în, str., nr., bl., ap., proprietatea privata a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafață construită de mp și suprafață utilă de mp, transmitându-se și cota de ____ %, respectiv ____ mp, din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificat cu numărul cadastral si înscris în Cartea Funciara nr.

(2) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 15. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.16. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

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

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

VII. INTERDICȚII

Art.19. Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia, conform prevederilor art. 10 lit f) din Legea 152/1998.

Această interdicție legală se va nota în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate asupra locuinței, în condițiile legii.

În cazul în care, după expirarea termenului de cinci ani de la data dobândirii dreptului de proprietate, **CUMPĂRĂTORII** doresc să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței ce face obiectul contractului prin orice modalitate, dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent acesteia se stinge, cumpărătorul având obligația să solicite, anterior înstrăinării, mun. Ploiești cumpărarea acestui teren. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței se stabilește prin raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat și aprobat ulterior de Consiliul Local al mun. Ploiești.

Această interdicție convențională de înstrăinare a locuinței până la data cumpărării terenului se va nota în cartea funciară odată cu intabularea dreptului de proprietate, pe cheltuiala cumpărătorului.

VIII. ALTE CLAUCZE

Art. 20. Prețul locuinței s-a achitat integral, din sursele proprii ale cumpărătorului, în modul arătat.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.21. Încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, cu încălcarea dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate.

X. FORȚA MAJORĂ

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

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.23. Noi, părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm încheierea lui.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător și un exemplar pentru Cartea Funciară.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIESTI**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,

.....

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE PENTRU LOCUINȚE ANL CU PLATA IN RATE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI :

Între subsemnații:

Statul Roman prin UAT Ploiești cu sediul in Ploiești, P-ta Eroilor, nr. 1A, reprezentata prin Primar, in calitate de **VÂNZĂTOR**,
si

Domnul(a) căsătorit(a) cu
..... domiciliat(a) in, str.
....., nr., bl., ap., CNP....., având C.I. seria nr. eliberat de, la data de....., titular al contractului de închiriere nr. din in calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1.174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 493/2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 579/2019 pentru stabilirea regimului juridic al unor blocuri de locuințe din municipiul Ploiești, jud. Prahova, construite prin Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiești, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe aflate pe raza municipiului Ploiești.
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 425/2019 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza mun. Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Ploiești;

s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței situată în, str., nr., bl., ap., proprietatea privată a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafață construită de mp și suprafață utilă de mp, transmitându-se și cota de ____ %, respectiv ____ mp, din părțile comune de construcții, instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun cu ceilalți coproprietari, identificata cu numărul cadastral și înscrisa în Cartea Funciara nr.

(2) O dată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 2. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.1.

Blocul a fost dobândit în baza Protocolului de predare primire a obiectivului de investiții, strada, încheiat cu Agenția Națională pentru Locuințe. Apartamentul a rezultat în urma Actului de apartamentare autentificat sub nr..... de Notarul Public

III. PREȚUL, MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

Art. 3. Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisa la art.1. este de lei și este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Prețul de vânzare al locuinței ANL, descrisa la art. 1, se achita, cu respectarea prevederilor art. 19² din H.G. nr.962/2001 astfel :

- a. Suma de lei reprezentând avansul și comisionul de 1%, a fost achitată în data de, prin virament bancar în contul UAT Ploiești, IBAN, CIF
- b. Restul prețului contractului, în sumă de lei, plus dobânda în sumă de lei, stabilită conform Hotărârii Consiliului Local, respectiv suma totală de lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de maximum ani.

Art. 5. 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. 6. Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul UAT Ploiești, sau la casieria Serviciului Public Finanțe Locale, conform graficului anexă la prezentul contract.

Art. 7. Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al UAT Ploiești. 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 UAT Ploiești, în ziua lucrătoare care preceda respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 8. În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor restante și apoi asupra tuturor majorărilor de întârziere, în ordinea vechimii lor.

Art. 9. Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzut în prezentul contract o constituie documentele de plată.

Art.10. Plata în rate a prețului contractului are următoarele efecte:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în proprietatea statului și în administrarea UAT Ploiești;

c) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

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

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

Art. 12. De la data prezentului contract de vânzare – cumpărare, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile și obligațiile cumpărătorului

Art. 13. CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare. 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 OCPI – Prahova 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.

Nu sunt datorii față de asociația de proprietari conform adeverinței nr.

Pentru bunul imobil ce face obiectul prezentului act, taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, situație confirmată prin Certificatul de atestare fiscală nr., eliberat de Primăria Mun. Ploiești.

Art. 14. CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor din prezentul contract.

Art. 15. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de intabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de UAT Municipiul Ploiești, prin care se adeverește 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.

(3) În cazul în care, după expirarea termenului de 5 ani de la data dreptului de proprietate, cumpărătorii doresc să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței ce face obiectul contractului prin orice modalitate, dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent acestuia se stinge, cumpărătorii au obligația să solicite, anterior înstrăinării, municipiului Ploiești cumpărarea acestui teren. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței se stabilește prin raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat și aprobat ulterior de Consiliul Local al municipiului Ploiești.

Art. 16. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite prețul contractului la termenul și în condițiile stabilite în Cap. III din prezentul contract.

(2) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii efective a 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, urmând ca valoarea rămasă de achitat să fie recalculată corespunzător.

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

- menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
- reducerea ratei lunare și menținerea perioadei;

(5) 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:

- rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă ;
- rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

Art. 17. (1) CUMPĂRĂTORUL poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către UAT Ploiești în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.

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

(3) 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 prețului.

(4) 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.

Art. 18. De la data contractului de vânzare – cumpărare, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nicio plată din partea vânzătorului locuinței.

Cumpărătorii vor încheia contractul de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, a alunecărilor de teren și a inundațiilor și va plăti primele de asigurare obligatorii.

Art. 19. 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. 20. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului.

2. Drepturile și obligațiile vânzătorului

Art. 21. VÂNZĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902 din Codul civil.

Art. 22. VÂNZĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data intabulării definitive a imobilului, în condițiile dispozițiilor legale.

Art. 23. VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL împotriva evicțiunii, conform art. 1695 din Cod civil, referitor la dreptul de proprietate, că imobilul nu este grevat de sarcini și că nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui litigiu, așa cum rezulta din extrasele de carte funciara pentru informare nr. ____/____.2021 și nr. ____/____.2021 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

LOCUINȚA figurează în evidențele fiscale ale Primăriei mun.Ploiești conform certificatului de atestare fiscală nr. eliberat de Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești.

Art. 24. Pentru locuința ce 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 clasă energetică și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data încheierii contractului.

VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI

Art. 25. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care se constata neîndeplinirea de către CUMPĂRĂTOR la data încheierii contractului a

condițiilor stabilite la art. 10 din Legea nr. 152 /1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 26. Prezentul contract se desființează de plin drept – CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL, după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare.

Art. 27. În cazul desființării contractului, în condițiile art. 27 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 A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, alin. (3) din Legea nr. 153 /1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

VII. NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRȚI

Art. 28. (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. 29. 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. 30. 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, după caz.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.31. Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Art. 32. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitatea 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 legal.

Părțile convin ca pentru orice modificare a prezentului contract (inclusiv cele privind graficul de plăți) să se încheie un act adițional în formă autentică.

Art. 33. Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm încheierea lui.

Prezentul contract a fost redactat de părți, azi, _____ în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru Vânzător, 1 exemplar pentru Cumpărător și un exemplar pentru Cartea Funciară.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIESTI**

CUMPĂRĂTOR,

PRIMAR,

.....

ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă)
în _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____,
Sc. _____, Ap. _____, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____, valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați
cumpărarea locuinței pentru tineri construită prin Agenția Națională pentru Locuințe
situată în localitatea _____, Str. _____, Nr. _____,
Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, compusă din _____ camere.

Menționez că doresc să achit prețul locuinței:

☐ Integral, la încheierea contractului de vânzare – cumpărare;

☐ În rate, pe o perioadă de _____ (15/20/25) de ani cu avans de 15% din valoarea de vânzare.

Telefon de contact: _____

Data ____/____/____

Semnătura _____

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Domnului Primar

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINTEI PENTRU TINERI CONSTRUITA
PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE, SITUATĂ ÎN LOCALITATEA
_____, STR. _____, NR. _____, BL. _____, SC.
_____, AP. _____,

1. Cerere tip de cumpărare a locuinței după modelul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul regulament;
2. Declarație autenticată la un notar public din care să rezulte ca 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 case de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoana, prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
3. Declarație autenticată la un notar public din care să rezulte ca 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.
4. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să conțină venitul mediu net pe membru de familie realizat în ultimele 12 luni în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru membri majori ai familiei menționați în contract.
5. Certificat fiscal de la Serviciul Public Finanțe Locale pentru titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, menționați în contract;
6. Adeverință eliberată de Asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cotelor comune de întreținere;
7. Contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
8. Copie xerox după actul de naștere, certificat de căsătorie și actul de identitate - pentru soț, soție și membrii majori ai familiei.

După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat în scris, pentru a i se comunica dacă este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței.