



ROMANIA  
JUDETUL BIHOR



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL ȘTEI  
**str. Andrei Mureșanu nr. 4 B, jud. Bihor, telefon: 0259/332337,**  
**fax: 0259 332 348, [www.primariastei.ro](http://www.primariastei.ro), e-mail: [primariaorasuluistei@gmail.com](mailto:primariaorasuluistei@gmail.com)**  
**CUI 4539114, cod poștal 415.600**

## REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L. SITUATE PE RAZA ORAȘULUI ȘTEI

### CAPITOLUL I

#### Termeni și expresii

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

- **Recuperarea investiției**- - calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale Orașul Ștei, ale sectoarelor municipiului București și sau centrale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.  
Se calculează de la data virării către ANL până la data vânzării.
- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998-Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate în conformitate cu prevederile legale în materie în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Coeficient de ponderare (Q)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul oraș Ștei, coeficientul de ponderare valabil la data aprobării regulamentului este de 0,85 corespunzător rang III .
- **Comision (C)** - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv primăria orașului Ștei pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
- **Data punerii în funcțiune** - data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele tip ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
- **Locuințe ANL** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Valoarea de investitie a imobilului (V<sub>ii</sub>)** comunicată de către ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului catre autoritatea publica locală
- **Suprafata construita efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S<sub>cdl</sub>)** - stabilită de autoritatea publică locală în baza măsurătorilor cadastrale

- **Suprafața construită desfășurată imobil (S\_cdi)** - stabilită în baza măsurătorilor cadastrale de către autoritatea publică locală
- **Valoarea de investiție a locuinței (V\_il)** - se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului și suprafața construită desfășurată a imobilului multiplicat cu suprafața construită a locuinței
- **Valoarea de investiție a locuinței diminuată (V\_ild)** - diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V\_ilr) calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL.
- **rata inflației (Ri)** - comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței în baza indicelui anual al prețurilor de consum (IPC total -100), total, disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>. Data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V\_1)** - reprezintă valoarea de investiție locuința diminuată cu amortizarea virată la ANL actualizată cu rata inflației
- **Valoarea de investiție ponderată (V\_2)** - reprezintă valoarea de investiție actualizată cu rata inflației ponderată cu Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din legea nr.152/1998, respectiv în cazul oraș Ștei 0,85.
- **Valoarea finală de vânzare a locuinței (V\_vl)** - prețul contractului este compus din valoarea de investiție ponderată la care se adaugă comisionul de 1%.
- **Venit mediu net pe membru de familie** - venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
- **Solicitant** - persoana fizică, titular a contractului de închiriere, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează și actualizează de către o comisie numită prin dispoziția ordonatorului de credite.

Comisia are obligația de a stabili prețul de vânzare al locuințelor și de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpărarea acestora.

## **CAPITOLUL II**

### **Dispoziții generale**

**Art.2.1** Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Oraș Ștei.

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

- ✓ Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- ✓ H.G.962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- ✓ Legea nr.85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spașii cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

- ✓ Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice,
- ✓ HGR 2139/2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe,
- ✓ O.U.G.99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului,
- ✓ Legea nr.227/2007, actualizată, privind aprobarea O.U.G. .99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului,
- ✓ H.G.1058/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor [Legii nr. 152/1998](#) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora
- ✓ OUG 55/2021 privind modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
- ✓ HG 1174/2021 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](#)
- ✓ Hotărârea nr. 81 din 26 ianuarie 2023 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](#)

### **CAPITOLUL III**

#### **Procedura de valorificare a locuințelor de tip ANL**

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

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

**Art.3.3** (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art.3.1 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G.962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

(2) La nivelul Orașul Ștei vânzarea locuințelor se realizează de către UAT Ștei în calitate de administrator al locuințelor.

(3) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 3.2 după expirarea a minimum un 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) Cererea trebuie să fie însoțită de documentele prevăzute în Anexa nr. 4 la prezentul regulament pentru a se face dovada îndeplinirii condițiilor obligatorii prevăzute la art. 10 alin. 2 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(5) Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare conform modelului cadru prevăzut în anexa nr. 1, respectiv anexa nr. 2 la prezentul regulament.

(6) Cererile prevăzute la art. 3.3 alin. 3 din prezentul regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de 90 zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile

prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar administratorii locuințelor datorează ANL penalități de întârziere calculate pentru fiecare lună în cuantum de 0,01% pe lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult decât cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

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

**Art.3.4** Locuințele pentru tineri destinate închirierii repartizate în condițiile art. 8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:

- ✓ Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin 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 mp, suprafața utilă minimală/ persoană, prevăzută de Legea nr.114/1994, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- ✓ Titularul contractului de închiriere sau 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 sau membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată.
- ✓ La data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie

**Art.3.5** Prețul locuinței se poate achita:

- Integral la data încheierii contractului de vânzare din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară,
- În rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, în conformitate cu prevederile art. 19<sup>2</sup> alin. 11 din HG 962/2001.

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

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

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

**Art.3.7** (1) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate pentru neachitarea la termenul scadent al 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 lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

- Suspendarea se dispune de 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 documente 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 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 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 ANL, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate.

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

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

**Art.3.9(1)** În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau partial a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, conform HG 962/2001.

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

- Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei
- Sau 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 partial a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

**Art.3.10** (1) În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% , contravaloarea terenului precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în forma autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

- 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%,
- În maximum 20 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%,
- În maximum 25 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 eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

**Art.3.11** (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia de vânzare a locuințelor de tip ANL, constituită în acest sens și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL conform prevederilor art.8 alin, (13) din Legea nr. 152/1998 și actualizată cu rata inflației comunicată de către INS.

(3) Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia -100 ( $R_i = IPC_{total} - 100$ ).

(4) Valoarea de investiție a imobilului se comunică de către ANL prin protocolul de predare primire a imobilului către autoritatea publică locală.

(5) Valoarea de investiție a locuinței se calculează astfel:

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

$V_{ii}$ -este valoarea de investiție a imobilului comunicată de ANL

$S_{cdi}$ -suprafața construită desfășurată a imobilului conform măsurătorilor cadastrale

$S_{cdl}$ -suprafața construită desfășurată a locuinței conform măsurătorilor cadastrale

(6) Valoarea de investiție diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii reținută de autoritățile publice locale și virată ANL

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr} \text{ unde}$$

$V_{ild}$ -valoarea de investiție diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției,

$V_{il}$ -valoarea de investiție a locuinței

$V_{ilr}$ -contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, virată către ANL

(7) Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației

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

$V_{ild}$ -valoarea de investiție a locuinței diminuată

$R_i$ -rata inflației comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței-data depunerii cererii de achiziționare-100

(8) Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul ( $C_p$ ) prevăzut la art.10 alin.(2)lit.d1) din Legea nr.152/1998, în cazul orașului Ștei 0,85

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

**Art.3.12**(1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, primăria orașului Ștei beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței,

comision care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare a acesteia.

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

C = Comision

(2) Valoarea de vânzare al locuinței ANL(prețul contractului) se determină după următoarea formula:

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

**Art.3.13 (1)** Pentru stabilirea valorii de vânzare, acolo unde este cazul, se calculează cotă procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construcția locuințelor respective, potrivit prevederilor art.2 alin.7 din Legea 152/1998.

(2) Pentru stabilirea cotei părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construcția locuințelor respective, acolo unde este cazul, la suma constituită din valoarea de vânzare calculată potrivit art.19\*2 alin. 4 se aplică procentul stabilit potrivit prevederilor alin. 6 al aceluiași articol (HG 962/2001)

**Art.3.14** 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.3.15** În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/virement bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a valorii de vânzare cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

**Art.3.16** În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate până la transferul dreptului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

**Art.3.17** 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 în 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 OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea 227/2007 cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit cu garantarea statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau după caz statul român, prin organele competente vor putea valorifica locuințele și anterior expurării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

**Art.3.18** 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 287/2009, republicată cu modificările ulterioare și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

**Art.3.19** Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10 alin.2 lit.f) din Legea 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.

**Art.3.20** Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin.(2) lit.f) din legea 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

**Art.3.21** 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**

##### **Dobândirea dreptului de proprietate asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL**

**Art.4.1** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului trebuie să achite contravaloarea cotei părți (suprafețe) de teren aferente locuinței, prețul pe metru pătrat de teren este stabilit prin raport de evaluare proprietate imobiliară.

**Art.4.2** Transmiterea dreptului de proprietate asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

**Art.4.3** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care prin natura lor nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

#### **CAPITOLUL V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

##### **Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor de tip ANL**

**Art.5.1** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe. De asemenea în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL fiind destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

**Art.5.2** Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul administrației publice locale, care ulterior virează sumele în contul ANL, în vederea finanțării programului pentru tineri.

**Art.5.3** Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa nr. 10 la ” Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii” la OMFP nr. 1954/2005 privind aprobarea clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

**Art.5.4** Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la primăria Orașului Ștei, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Primăriei Orașului Ștei.

**Art.5.5** Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare încasate de UAT Ștei se virează de Direcția economică, după reținerea comisionului de 1% și a prețului terenului în contul ANL.

**Art.5.6** Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art.2 alin.(7<sup>4</sup>) din Legea 152/1998, după caz se virează lunar de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art.2 alin(7<sup>4</sup>) din Legea 152/1998 se



constituie venituri la bugetul local și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe la nivel local.

**Art.5.7** Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată scadente (art.3 pct 3.7 din prezentul regulament și cele prevăzute la art. 3 pct. 3.3 alin. 5 din regulament se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei statului.

**Art.5.8** Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de valoare de vânzare va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat conform prevederilor legale în vigoare de către Direcția economică.

## **CAPITOLUL VI**

### **Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL**

**Art.6.1** Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere în cuantum 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 sumei datorate inclusive.

**Art.6.2** Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită conform prevederilor legale.

## **CAPITOLUL VII**

### **Dispoziții finale**

**Art.7.1** Contractele de vânzare, precum și orice acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată sunt lovite de nulitate absolută.

**Art.7.2** În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale cu respectarea prevederilor legii 152/1998 art.8 alin.(3) sau ale art. 23, după caz.

**Art.7.3** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

**Art.7.4** Orice document scris va trebui să fie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Orașului Ștei. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

**Art.7.5** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Art.7.6** Fac parte din prezentul regulament următoarele anexe:

**Anexa nr.1** Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL( cu plata integral în numerar/virament bancar)

**Anexa.nr.2** Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL( cu plata în rate)

**Anexa nr.3** Cererea de cumpărare locuință ANL

**Anexa nr.4** Listă acte necesare cumpărării locuinței ANL

**Art.7.7** Contractele cadru sus menționate se completează în conformitate cu prevederile legale, raportat la particularitățile fiecărei vânzări.

**Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integral în numerar/virament bancar)**

În baza Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, H.G. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea ANL, a Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza Orașului Ștei aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_, ca urmare a cererii nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ aprobată prin \_\_\_\_\_

**I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1. STATUL ROMÂN** în calitate de proprietar - **VÂNZĂTOR**, reprezentat prin UAT Orașul Ștei, cu sediul în Ștei, str. Andrei Mureșanu, nr. 4B, Cod poștal 415600, C.U.I. 4539114, Număr de Înregistrare la Registrul autorităților publice 05106, administrator al imobilelor repartizate în baza Legii 152/1998, reprezentată prin dl. primar \_\_\_\_\_, pe de o parte  
ȘI

**2.** Dl/d-na \_\_\_\_\_, căsătorit/ă cu \_\_\_\_\_, având domiciliul în \_\_\_\_\_, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, bl \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte 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 Ștei, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, bl \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_, județul Bihor, cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ întăbulat în CF \_\_\_\_\_, nr. topo \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ camere cu suprafață utilă de \_\_\_\_\_ mp, suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp și suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp, inclusiv părțile comune de \_\_\_\_\_ și cota de teren aferentă în suprafață de \_\_\_\_\_.

**Art.2.1** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului este obligat sa cumpere cota-parte de teren aferent locuinței, teren în suprafață de \_\_\_\_\_.

**2.2.** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_

**2.3.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art.3** Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la Art. 1 este de \_\_\_\_\_ lei

**Art.4** Prețul de vânzare al locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor [Legii nr. 152/1998](#) privind înființarea Agenției

Naționale pentru Locuințe actualizată, respectiv ale Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Ștei aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_

**Art.5** Orașul Ștei beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de \_\_\_\_\_, comision inclus împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art. 3 din prezentul contract.

**Art.6(1)** Prețul de vânzare al locuinței, ANL prevăzut la art. 3 din prezentul contract se va achita integral astfel:

- la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului

- cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale beneficiarului și/sau credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, după caz.

**Art.7 (1)** Plata prețului de vânzare al locuinței se va efectua în baza prezentului contract prin virament bancar în contul vânzătorului \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, astfel:

Suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând valoarea de vânzare a locuinței prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Beiuș.

Suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând comisionul vânzătorului Orașul Ștei se va achita:  
- prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr \_\_\_\_\_,  
deschis la Trezoreria Beiuș.

Suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând cota de teren aferent locuinței se va achita prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Beiuș.

(2) Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței ANL:

- atunci când prețul locuinței ANL se achită din surse proprii ale cumpărătorului dovada o va constitui documentul de plată – Op-urile vizate de bancă

- atunci când prețul locuinței se achită din credite contractate de cumpărător de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, dovada o va constitui documentul de plată – Op-urile vizate de bancă însoțite de extrasul de Carte Funciară pentru a dovedi că prețul a fost achitat în termenul de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

#### **IV TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.8 (1)** Predarea spațiului se va face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Dreptul de proprietate, asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător la data autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi.

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

(4) De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile, de la data autentificării prezentului contract.

(5) Cumpărătorul a luat la cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor cumpărătorului.

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

(7) Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

(8) Prin excepție de la prevederile Art. 8.7 locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarul locuinței.

## V DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art.9 (1)** La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței ANL identificată la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței, conform art. 2.1 din contract.

(2) De asemenea, la data încheierii prezentului contract, cumpărătorul se obligă în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului menționat la art.1, pentru o perioadă **de 5 ani** de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.

**Art.10** Întrucât plata prețului locuinței se face prin virament bancar prezentul contract va fi înscris în cartea funciară, urmând ca asupra imobilului identificat la art.1 să se întăbuleze dreptul de ipotecă legală pentru garantarea achitării prețului în favoarea vânzătorului, conform art. 1723 și art. 2386 din codul civil, drept de ipotecă ce va fi radiat prin adresa eliberată de Primăria orașului Ștei - Direcția Economică la data confirmării încasării integrale a prețului de vânzare în conturile vânzătorului.

**Art.11** Cumpărătorul este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii prevăzută la art. 9 alin. 2.

**Art.12** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract autentificat în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul, a luat la cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul CF \_\_\_\_\_, eliberat de OCPI Beiuș 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 a fi de acord.

**Art.13** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

**Art.14** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract.

**Art.15** De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și are responsabilitatea declarării imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, inclusiv virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.16** Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform art.1, prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

**Art.17** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari la care este arondat blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art.18.** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul, a luat la cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul CF \_\_\_\_\_, eliberat de OCPI Beiuș 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 a fi de acord.

### **Obligațiile vânzătorului**

**Art.19** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 Cod civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

**Art.20** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară în favoarea cumpărătorului a dreptului de folosință a cotei părți de teren aferentă locuinței identificate conform art. 1 din contract, pe durata existenței clădirii.

**Art.21** Vânzătorul se obligă să pună la dispoziția cumpărătorului Certificatul de performanță energetică, în original, la data autentificării contractului.

## **VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI**

**Art.22** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. (3) și ale Art. 10 din Legea 152/1998 cu modificările și completările ulterioare.

**Art.23** Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - 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, în situația în care prețul prevăzut la art. 3 nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

**Art.24** În cazurile prevăzute la art. 23 și 24 din prezentul contract imobilul reintră în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de vânzător. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare din cartea funciară în favoarea vânzătorului revin în totalitate cumpărătorului.

**Art.25** Rezoluțiunea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare din cartea funciară în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului. fără restituirea comisionului prevăzut la art. \_\_\_\_\_ din contract

**Art.26** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la cumpărător a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desființării și desfășurării prezentului contract.

**Art.27** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 28** (1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre părți 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 postal 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.

## **VIII FORȚA MAJORĂ**

**Art. 29** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile, în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **IX LITIGII**

**Art.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.

## **X DISPOZIȚII FINALE**

**Art.31** (1) Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întăbulare.

Prezentul contract a fost autentificat în \_\_\_\_\_ exemplare.

**VÂNZĂTOR**

**CUMPĂRĂTOR**

**Contractul cadru de vânzare cumpărare pentru locuința ANL ( cu plata în rate)**

În baza Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, H.G. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea ANL, a Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Ștei aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_, ca urmare a cererii nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ aprobată prin \_\_\_\_\_

**I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1. STATUL ROMÂN în calitate de proprietar - VÂNZĂTOR, reprezentat prin UAT ORAȘUL ȘTEI, cu sediul în Ștei, str Andrei Mureșanu, nr. 4B, Cod poștal 415600, C.U.I. 4539114, Număr de Înregistrare la Registrul autorităților publice 05106, administrator al imobilelor repartizate în baza Legii 152/1998, reprezentată prin dl. primar \_\_\_\_\_, pe de o parte  
ȘI

2. Dl/d-na \_\_\_\_\_, căsătorită cu \_\_\_\_\_, având domiciliul în \_\_\_\_\_, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, bl \_\_, sc \_\_, et \_\_, ap \_\_, identificat prin CI seria \_\_, nr \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract.

**II OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.1** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, situată în Ștei, str \_\_\_\_\_, nr \_\_, bl \_\_, sc \_\_, et \_\_ ap \_\_, județul Bihor, cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ întăbulat în CF \_\_\_\_\_, nr. topo \_\_\_\_\_, compusă din \_\_ camere cu suprafață utilă de \_\_\_\_ mp, suprafață totală de \_\_\_\_ mp și suprafață construită de \_\_\_\_ mp, inclusiv părțile comune de \_\_\_\_.

**1.2** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată se transferă de către vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod civil.

**Art.2.1** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului este obligat sa cumpere cota-parte de teren aferent locuinței, teren în suprafață de \_\_\_\_\_

**2.2.** Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_.

**2.3.** Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ existent pentru locuința ANL încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

### III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art.3** Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. descrisă la Art. 1 este de \_\_\_\_\_ lei.

**Art.4** Prețul de vânzare al locuinței ANL este stabilit în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe actualizată, respectiv ale Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe situate pe raza orașului Ștei aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_

**Art.5** Orașul Ștei beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision inclus împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia, prevăzut la art. 3 din prezentul contract.

**Art.6** Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. prevăzut la Art. 3, din prezentul contract, respectiv suma de \_\_\_\_\_ lei se va achita cu respectarea prevederilor art. 4 alin. 3 din Legea 70/2015, astfel:

- a) **comisionul de 1%** din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, se va achita la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, în numerar sau prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Beiuș,
- b) **avansul de minim 15%** din prețul stabilit la Art. 3 din contract, mai puțin valoarea comisionului prevăzut la lit a) a prezentului articol în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, se va achita la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, în numerar sau prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Beiuș,
- c) **cota terenului**, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, se va achita la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, în numerar sau prin virament bancar în contul Orașului Ștei nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Beiuș,
- d) **diferența de preț**, în cuantum de \_\_\_\_\_, plus dobânda în cuantum de \_\_\_\_\_, respectiv suma totală de \_\_\_\_\_, se achită în **rate lunare egale** care se vor eșalona pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani, în conformitate cu prevederile art. 19<sup>2</sup> alin. 11 din HG 962/2001 și se va achita conform graficului de plăți ce constituie anexă la prezentul contract.

**Art.7** Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas 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.8** Ratele lunare se vor achita pentru luna în curs, până cel târziu în ultima zi din lună, după cum urmează: prin virament bancar în contul Primăriei Orașului Ștei nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Beiuș sau în numerar la caseria administrației publice locale, conform scadențarului (grafic de plată) anexă la prezentul contract.

**Art.9** Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului bancar al Primăriei Orașului Ștei. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă, duminică sau o sărbătoare legală, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul primăriei orașului Ștei în ziua lucrătoare care precede sâmbăta, duminica sau sărbătoarea legală respectivă.

**Art.10(1)** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Cap. III din prezentul contract.



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

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

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

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

**Art.13(1)** Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de autoritățile administrației publice locale 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 ratelelor fiind recalculată corespunzător.

(3) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată după minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maxim 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

(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;

(5) în cazul rezilierii contractului în temeiul Art. 13 alin. 4, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la alin. (3).

#### **IV TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art.14(1)** Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege, în baza adresei emise de vânzător în acest sens.

(2) Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței descrisă la Cap. II din prezentul contract.

(3) Locuința ANL rămâne în administrarea UAT Oraș Ștei până la data achitării integrale a valorii de vânzare a locuinței conform cap. III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 din Codul Civil.

(4) Cumpărătorul a luat la cunoștință despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor cumpărătorului.

**Art.15** Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi data semnării contractului.

**Art.16** Locuința ANL nu face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

**Art.17** Prin excepție de la prevederile Art. 16, locuința ANL poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile

de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau după caz statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

**Art.18** Interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, inclusiv excepția de aplicare a acesteia prevăzută la Art. 17 din contract, operează după achitarea integrală a prețului de vânzare al locuinței ANL și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea cumpărătorului.

## V DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Drepturile și obligațiile cumpărătorului

**Art.19** Cumpărătorul are obligația de a constitui un avans de minim 15% din valoarea locuinței care va fi achitat până la data autentificării contractului.

**Art.20** De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

**Art.21** Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din [Legea nr. 260/2008](#) privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

**Art.22** Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării prezentului contract, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul, a luat la cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul CF \_\_\_\_\_, eliberat de OCPI Beiuș 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 a fi de acord.

**Art.23** La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuială proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței ANL identificată la cap. II și respectiv dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform cap. IV din prezentul contract.

**Art.23** Cumpărătorul se obligă în condițiile legii, să înscrie în favoarea vânzătorului, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la cap. II, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întăbulării definitive a imobilului, potrivit dispozițiilor legale.

**Art.24(1)** În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței ANL, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în Cartea Funciară, în baza adresei eliberată de vânzător, 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 interdicția de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la cap. II, pentru perioada de 5 ani.

**Art.25** Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite în prezentul contract.

**Art.26** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare a tuturor sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

**Art.27** Până la data transferului dreptului de proprietate cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței care face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil scris al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată/compensare cu ratele lunare din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

**Art.28** De la data transferului dreptului de proprietate cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.29** Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari la care este arondat blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

**Art.30** Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă potrivit dispozițiilor art. 1315 Cod Civil.

### **Drepturile și obligațiile vânzătorului**

**Art.31** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 Cod civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

**Art.32** Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară, a contractului de vânzare-cumpărare, precum și notarea interdicției de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii locuinței.

**Art.33.** De asemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrise la cap. II, pe durata existenței clădirii conform art. 2 și a interdicției prevăzută la art. 16 din prezentul contract.

**Art.34** Vânzătorul va prezenta certificatul de performanță energetică înregistrat sub nr.

---

## **VI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art.35** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui, au fost încălcate dispozițiile art. 8 alin. 3 și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.36** Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere - 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, în situația în care avansul din prețul de vânzare al locuinței, prevăzut la Cap. III și V nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

**Art.37** În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.27 vor rămâne câștigate locuinței, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art. 1346 din Noul Cod Civil.

**Art.38 (1)** Prezentul contract se desființează de plin drept, cumpărătorul fiind de drept pus 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 nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Rezilierea contractului prevăzută la alin. (1) nu operează în cazul în care Primăria Orașul Ștei dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum trei luni.

(3) Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, 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.39** În cazul rezilierii contractului, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri ale ANL, urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situației anterioare de carte funciară revin în totalitate cumpărătorului.

## VII NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

**Art.40 (1)** În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată uneia dintre părți 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 postal 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.

## VIII FORȚA MAJORĂ

**Art.41** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile, în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## IX LITIGII

**Art.42** 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.

## **X DISPOZIȚII FINALE**

**Art.43** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorului conform art.101 din Legea nr.36/1995, pentru recuperarea de la cumpărător a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

**Art.44** Prezentul contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Dacă vreuna din prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

**Art.45** Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de cumpărător în sarcina căruia se află cheltuielile de întăbulare.

**VÂNZĂTOR**

**CUMPĂRĂTOR**

**ANEXA nr. 3**

**Domnului primar al Oraşului Ştei**

**Cerere cumpărare locuinţă**

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, sc \_\_, bl \_\_\_\_\_, ap \_\_, în calitate de titular al contractului de închiriere nr \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, valabil până la data de \_\_\_\_\_, vă rog să-mi aprobaţi cumpărarea locuinţei pentru tineri destinată închirierii (ANL) situate în \_\_\_\_\_, str \_\_\_\_\_, nr. \_\_ bl \_\_\_\_\_, sc \_\_, ap \_\_, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/camera.

Ataşez prezentei, documentele prevăzute în Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip ANL situate pe raza Oraşului Ştei

Telefon \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnătură \_\_\_\_\_

**ANEXA nr. 4**

**ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINŢE A.N.L.**

Cererea de cumpărare a titularului/titularilor contractului de închiriere sau a persoanei în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condiţiile legii trebuie să fie însoţită de următoarele documente:

1. Acte doveditoare privind **veniturile nete realizate– din salarii, șomaj sau pensie (media veniturilor realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării)**, pentru soț, soție, copii și /sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează, după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute):

- Adeverință cu salariul net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon șomaj sau adeverință AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon pensie pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;

2. Pentru persoanele care realizează **venituri din/și din alte surse** decât cele sus-menționate, se vor prezenta declarațiile specifice activității desfășurate în anul fiscal anterior, vizate de Administrația Finanțelor Publice Bihor/**adeverință de venit de la finanțe**.

3. Contractul de închiriere al locuinței A.N.L. a cărei cumpărare se solicită (contractele de închiriere, după caz), **din care să rezulte o perioadă de închiriere neîntreruptă de minimum 1 an**.

4. Certificat fiscal, titular, din care să rezulte obligațiile fiscale achitate la zi către bugetul local.

5. Adeverință eliberată de asociația de chiriași (**în cazul în care aceasta este constituită**) de care aparține locuința A.N.L. a cărei cumpărare se solicită, **sau dovada de la unitățile care prestează utilități** din care să rezulte faptul că titularul contractului de închiriere **nu are datorii la cheltuielile cu utilitățile și întreținerea locuinței**.

6. Carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;

7. Certificate de naștere ale copiilor minori – în copie;

8. Certificat de căsătorie (după caz) - în copie;

9. Sentință de divorț sau certificat de deces (după caz) – în copie;

10. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare – în copie;

11. Preaprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește prin contractarea unui credit, **pentru cei care optează pentru achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate (se va depune după verificarea condițiilor de eligibilitate și comunicarea prețului de vânzare al locuinței)**.

12. Declarație notarială (declarația se va semna în fața notarului public la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței A.N.L.), a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:

- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, nu depășește cu 100 % salariul mediu net pe economie (venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie);
- că nu deține/deține 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>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- că nu deține la data încheierii contractului de vânzare 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.
- că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele depuse la cererea în vederea cumpărării locuinței A.N.L.;
- că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

\*După analiza documentelor sus-menționate, Primăria Orașului Ștei poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale.