

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.140

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 27.09.2012;

Având în vedere raportul nr.117918/2012 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.71, 72, 73, 74 și 75/2012;

În conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Legii nr.85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, modificată și completată;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c coroborat cu alin.5, lit.b, art.123 alin.1 și 2, art.45, alin.3 și art.61, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Adrian CHERCIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

**REGULAMENT
DE VANZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L. ȘI A
LOCUIŢELOR PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA**

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

Art.1 Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. și a locuințelor proprietate privată a Municipiului Craiova.

Art.2 Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

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

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

- Ordinul nr.165/31.01.2012 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2012, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr.493/2003, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

- Legea nr.85/1992, modificată prin Legea nr.244/2011 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat ;

- Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

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

1. **locuințe construite prin A.N.L.** – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate (art. 8 alin.2 din legea nr. 152/1998, republicată);

2. **solicitant** – persoana fizică, titulara contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

3. **amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin.2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicată – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din H.G. 962/ 2001;

4. **data punerii in functiune** a locuintelor ANL- data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si Agentia Nationala pentru Locuinte.

5. **comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Craiova, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei, suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul de vanzare al acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicata);

6. **valoarea de inlocuire (Vi)** – valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicata) ;

7. **valoarea de vanzare a locuintei pentru tineri destinată închirierii (Vv)**- valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scarii, spatiu tehnic – centralele termice), diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicata);

8. **pretul de vanzare al locuintei (Pv)**– la valoarea de vanzare calculata conform pct. 7 se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei (art.10, alin. 2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicata);

9. **venitul familiei** - venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie (art.10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicata);

10. **locuinta** – constructie fara teren.

CAPITOLUL II - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.4 Locuințele construite prin A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.5 Locuințele prevazute la art.4, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere si/ sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.6 Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.7 Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.5 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.

Art.8 Vanzarea menționată va face obiectul Contractului de Vânzare – Cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în Anexa nr.1 la prezentul Regulament .

Art.9 (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, se vând solicitanților care îndeplinesc

la data formulării cererii de cumpărare conform Anexei nr.2 la prezentul regulament, următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere și 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;

- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

- 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;

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

- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

(2) Actele necesare pentru cumpărare sunt conform Anexei nr.3 la prezentul regulament.

Art.10 (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, până la data de 31 ianuarie a anului următor, prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului.

(3) În cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula :

$$V_v = V_i / m_p / a_n \times S_{\text{construita efectiv}} - A$$

S_{construita efectiv} = S utilă a locuinței (S_u) + Cota parte indiviză (C_{pi})

C_{pi} = S_u a fiecărui apartament / totalul suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor

A = Cota de amortizare x Valoarea de intrare a locuinței

CA = 100 / durata normală de funcționare

(4) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinându-se după formula:

$$P_v = V_v + C$$

$$C = V_v \times 1\%$$

(5) Prețul de vânzare al locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, din sursele proprii ale solicitantului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art.11 Locuințele construite prin A.N.L. nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Aceasta

interdicție se va consemna în cartea funciara concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

Art.12 Prin excepție, de la prevederile art.11, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituite definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006, actualizată- privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare. Instituțiile de credit, menționate mai sus, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzuți la art.11, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

CAPITOLUL III - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Art.13 Locuințele ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova reprezintă locuințe repartizate în condițiile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 14 Locuințele prevăzute la art.13, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/ sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.15 Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile art.36 alin. 2 lit.c, alin. 5 lit.b, art.123 alin.1 și 2 și art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.16 Vânzarea menționată va face obiectul Contractului de Vânzare – Cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în Anexa nr.4 la prezentul Regulament.

Art.17 (1) Locuințele ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, repartizate în condițiile Legii nr.114/1996, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare conform Anexei nr.2 la prezentul regulament, următoarele condiții obligatorii:

- titularul și membrii majori ai familiei înscrși în contractul de închiriere, să nu fi vândut o locuință după 01.01.1990, să nu dețină locuință proprietate personală inclusiv casă de vacanță;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

(2) Actele necesare pentru cumpărare sunt conform Anexei nr.3 la prezentul regulament.

Art.18 (1) Valoarea de vânzare pentru locuințele proprietate privată a Municipiului Craiova se stabilește de autoritatea administrației publice locale, în baza evaluării realizate de către o persoană fizică sau juridică autorizată, selectionată potrivit prevederilor legale privind achizițiile publice.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.19 Locuințele pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata în rate a prețului pe o perioadă de 15 ani și un avans de 30%.

Art.20 In conformitate cu dispozitiile art.1828 Cod civil, chirasul are drept de preemtiune la cumpararea locuintei.

Art.21 Vanzarea se va face prin negociere directa, avand ca pret de pornire pretul stabilit prin raportul de evaluare.

CAPITOLUL IV - DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.22 (1) Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

Art.23 (1) Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza initial in contul Primariei Municipiului Craiova, apoi se vor vira in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

(2) Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venituri ale bugetului local al Municipiului Craiova.

Art.24 Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele proprietate privată a Municipiului Craiova, se varsă integral la bugetul municipiului.

Art.25 Autoritatea publica locala, prin Directia Economico- Financiară, va comunica, lunar - pana la data de 15 a lunii in curs pentru luna anterioara, Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia privind sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL in vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr. 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.26 Vanzarea fiecarei unitati locative va face obiectul unei hotarari de Consiliu Local.

Art.27 Autoritatea publica locala – prin structurile abilitate va initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, dupa vanzarea unui numar de cel putin 3 unitati locative din imobil.

Art.28 Contractele de vanzare- cumparare, precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor prevazute in Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, Legea 85/1992, modificată, Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.29 Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.

Art.30 Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Adrian CHERCIU

Municipiul Craiova
 Primaria Municipiului Craiova
 Nr...../.....

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE pentru locuinte ANL

I. PARTILE CONTRACTANTE:

Intre subsemnatii

Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Craiova conform art. 4 alin(8) din Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu sediul in Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, avand codul fiscal _____, reprezentat prin Primar Lia Olguta Vasilescu, in calitate de **VANZATOR**,

si

.....casatorit (a) cusub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim__) domiciliat(a) in Craiova,

str....., nr....., bl....., ap....., jud.

Dolj,

CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de, la data

de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din,

eliberat de,in calitate de **CUMPARATOR**,

s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra **locuintei ANL** situate in..... proprietatea privata a Statului Român, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de _____, transmițându-se și cota de ____ %, respectiv ____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____, sunt identificate cu numărul cadastral ____ și înscrise în CF nr. _____ a localității Craiova.

Art.2. **Locuinta ANL**, se află în zona _____, are numărul cadastral _____ și este înscris în CF nr....., a localității Craiova.

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art.2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.2 este reglementată prin:

- Legea 152/1998 – republicată și actualizată privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte;

- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru locuinte;

- Ordinul nr. 906/28.01.2011- privind stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2011, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri;

- Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, modificată;

- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006](#) privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin [Legea nr. 493/2003](#), cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

Vânzătorul a dobândit proprietate conform _____, iar Consiliul Local al municipiului Craiova este împuternicit să vândă conform _____

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. Prețul de vânzare al **locuinței ANL**, descrisă la art.2. este de Euro, reprezentând lei, la cursul BNR de.....lei/1Eur, comunicat pentru data de..... și este calculat conform Legii nr.152/1998, republicată.

Art.6. (1) Cumpărătorul declară că a achitat integral **prețul de vânzare al locuinței ANL**, în suma de.....lei, până la data semnării prezentului contract, în numerar la Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova conform chitanței nr. ____ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, Consiliul Local al Municipiului Craiova, CIF, cont IBAN nr. deschis la Trezoreria Craiova, conform O.P. nr. _____.

(2)Cumpărătorul a achitat suma de ____ reprezentând avans conform _____ și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de _____ în baza contractului de credit _____, prin virament bancar, în contul vânzătorului, Consiliul Local al Municipiului Craiova, CIF, cont IBAN nr. deschis la Trezoreria Craiova în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.7. Transmiterea de drept și de fapt se face începând de azi, data autentificării prezentului contract iar predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil s-a făcut la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

Art.8. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului.

V. GARANȚII

Art.9. Vânzătorul garantează cumpărătorii contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Art.10.Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.11. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. ____ din data de ____, eliberat de Primăria Municipiului Craiova Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. ___ / ___ eliberată de Asociația de Proprietari nr. ____ din Craiova, iar cumpărătorii se obligă să preia debitele aferente la SC CEZ VÂNZARE SA.

Art.12. Vanzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 292 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 afecțiune, 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.13. 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 Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Art.14. Pentru acesta locuința 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.15. (1) În cazul în care, plata pretului se face prin credit bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile bancare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, prezentul contract se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și alte formalități și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(2) În situația prevăzută la alin.1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare cumpărare precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în CF nr. ___ a localității Craiova;

(3) Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de părți.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

a. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art.16. Vanzătorul își da acordul expres că în baza contractului de vânzare-cumpărare să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr. ____ a

localității Craiova a imobilului situat în..... compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de _____, identificat cu numărul cadastral _____ precum și a cotei de ____ %, respectiv ____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____, sunt identificate cu numărul cadastral ____ și înscrise în CF nr. _____ a localității Craiova;

b. OBLIGAȚIILE CUMPARATORULUI

Art.17. Cumparatorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciara.

Art.18. Cumparatorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.19. Cumparatorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la art.5, art.6 din prezentul contract.

Art.20. De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare

Art.21. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.22. Cumparatorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art.23. Partile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art.24. Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va nota în cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

VIII. ALTE CLAUZE:

Art.25. Pretul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale cumparatorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art.26. Încheierea prezentului contract de vânzare – cumpărare, **cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin(3) și dispozițiile art.10 din Legea 152/1998, republicată** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.27. Prezentul contract se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și alta formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în situația

in care cumparatorul nu achita pretul prevazut la art.5 si/sau art.6 in termen de 3 zile bancare de la data autentificarii prezentului contract si nu indeplineste conditiile prevazute de art.15 alin.2 din prezentul contract.

Art. 28 (1) Costurile prin radierea dreptului de proprietate al Cumpărilor din Cartea Funciara si restabilirea situatiei anterioare in favoarea Statului Roman revin in totalitate Cumparatorului

(2) Pentru recuperarea sumelor mentionate la Art.27 vanzatorul va initia procedurile de executare silita prevazute pentru recuperarea creantelor bugetare conform O.G. nr.92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala.

X. FORTA MAJORA

Art.29. Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la _____, în 6 exemplare din care ___ exemplar pentru Cartea Funciara, ___ pentru VANZATOR si ___ pentru CUMPARATOR și ___ .

VANZATOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA

CUMPARATOR,

PRIMAR
Lia Olguta Vasilescu

CERERE CUMPĂRARE LOCUINTA

Doamna 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 destinată închirierii (ANL)

Proprietate privată a Municipiului Craiova

situată în localitatea _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, compusă din _____ camere.

Telefon de contact: _____

Data ___/___/___

Semnătura _____

Doamnei Primar al Municipiului Craiova



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7
Craiova, 200585
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Anexa 3

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINTEI PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII/PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI CRAIOVA

1. Cerere (se obține după verificarea actelor de către Serviciul Administrare Locuințe și Control Asociații de Proprietari cu sediul în Craiova, Strada A.I.Cuza, nr.1);
2. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să conțină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea– pentru soț, soție și membri majori ai familiei menționați în contract (se depune pentru cumpărarea locuințelor construite prin programe ANL);
3. Declarație notarială - pentru soț, soție și membri majori ai familiei menționați în contract, cu următorul text:
”Nu dețin, nu am deținut o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță”.
4. Certificat de rol de la Primăria Municipiului Craiova - Directia Impozite si Taxe (cu sediul în Piata Centrala) - pentru soț, soție și membri majori ai familiei menționați în contract;
5. Adeverință eliberată de Asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de întreținere;
6. Contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
7. Copie xerox după actul de naștere și actul de identitate - pentru soț, soție și membri majori ai familiei menționați în contract.

Municipiul Craiova
Primaria Municipiului Craiova
 Nr...../.....

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuinte proprietate privată a Municipiului Craiova

I. PARTILE CONTRACTANTE:

Intre subsemnatii

Municipiul Craiova cu sediul in
 Craiova, Strada A.I.Cuza nr.1, avand codul fiscal _____, reprezentat prin
 Primar Lia Olguta Vasilescu, in calitate de **VANZATOR**,
 si
casatorit (a) cusub regimul comunității
 legale de bunuri (sau alt regim __) domiciliat(a) in Craiova,
 str....., nr....., bl....., ap....., jud.
 Dolj,
 CNP....., BI (CI) seria.....nr..... eliberat de
, la data
 de....., titular al Contractului de Inchiriere nr..... din,
 eliberat de, in calitate de **CUMPARATOR**,
 s-a incheiat prezentul contract de vanzare-cumparare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra **locuintei** situate in..... compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de _____, transmițându-se și cota de _____ %, respectiv _____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____, sunt identificate cu numărul cadastral _____ și înscrise în CF nr. _____ a localității Craiova;

Art.2. **Locuinta** se află în zona _____, are numărul cadastral _____ și este înscris în CF nr....., a localității Craiova,

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art. 2.

Art. 4. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la Art. 2 este reglementată prin:

– Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală.

Vânzătorul a dobândit proprietatea conform _____, iar Consiliul Local al municipiului Craiova este împuternicit să vândă conform _____

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.5. Pretul de vanzare al **locuintei**, descrisa la art.2. este de, conform Procesului Verbal nr....., din care s-a incasat de la cumparator suma de reprezentand avansul de 30%, conform chitantei nr. urmand ca diferenta desă o incaseze in rate lunare pe o perioada de 15 ani potrivit prevederilor H.C.L. nr.si a Procesului Verbal incheiat la data de si inregistrat sub nr..... .

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.6. (1) Transmiterea de drept, de fapt se face începând de azi, data autentificării prezentului contract iar predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil s-a făcut la data de _____, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Prezentul contract se consideră desființat de drept fără somație și punere în întârziere a cumpărătorului, în cazul neplății diferenței de preț potrivit prevederilor H.C.L.nr..... și a procesului verbal încheiat la data de și înregistrat sub nr....., părțile fiind de acord cu rezoluțiunea prezentului contract și repunerea lor în situația anterioară, cu pierderea sumei deja achitate.

Art.7. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 zile de la data întocmirii prezentului contract.

V. GARANTII

Art.8. Vânzătorul garantează cumpărătorii contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Art.9. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Art.10. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____, eliberat de Primăria Municipiului Craiova Direcția de Impozite și Taxe, datoriile la întreținere sunt achitate, așa cum rezultă din dovada nr. ____ / ____ eliberată de Asociația de Proprietari nr. ____ din Craiova, iar cumpărătorii se obligă să preia debitele aferente la SC CEZ VÂNZARE SA.

Art.11. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art. 292 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 afectare, 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.12. 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 Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Art.13. Pentru această 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.14. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obliga, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciara, pe cheltuiala proprie ipoteca legala pentru

restul de preț datorat precum și a interdicției de instrainare, până la achitarea integrală a prețului.

Art.15. Prezentul contract va fi autentificat la notarul public agreat de parti.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciara, cele pentru obținerea certificatului de performanță energetică și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

a. OBLIGATIILE VANZATORULUI

Art.16. Vanzatorul isi da acordul expres ca in baza contractului de vanzare-cumparare sa înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr ____ a localității Craiova a imobilului situat in..... compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de _____, identificat cu numărul cadastral _____ precum și a cotei de ____ %, respectiv ____ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari. Părțile comune au suprafața totală de _____, sunt identificate cu numărul cadastral ____ și înscrise în CF nr. _____ a localității Craiova;

b. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art.17. Cumparatorul se obligă sa dea toate declaratiile, sa intocmeasca si sa depuna toate documentele care sunt necesare pentru inregistrarea prezentului contract in Cartea Funciara.

Art.18. Cumparatorul se obligă sa achite, in conditiile legii, toate obligatiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art.19. Cumparatorul se obligă sa achite contravaloarea proprietatii imobiliare la termenul si in conditiile stabilite la art.5, din prezentul contract.

Art.21. De la data transferului dreptului de proprietate, cumparatorul datoreaza impozitul pe proprietate, stabilit si calculate in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Art.22. Responsabilitatea pentru declararea imobilului in vederea stabilirii obligatiilor fiscale revine in totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora in termen conform legislatiei in vigoare.

Art.23. Partile contractante se obliga reciproc, explicit si in scris, sa transmita toate obligatiile si drepturile rezultand din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICTII

Art.24. Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii până la achitarea integrală a prețului. Aceasta interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara, pe cheltuiala cumpărătorului, in conditiile legii.

VIII. FORTA MAJORA

Art.25. Forta majora legal invocata si dovedita, apara de raspundere partile, cu obligatia instiintarii in termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la _____, în 6 exemplare din care ____ exemplar pentru Cartea Funciara, ____ pentru VANZATOR si ____ pentru CUMPARATOR.

**VANZATOR,
MUNICIPIUL CRAIOVA**

CUMPARATOR,

**PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu**