

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA

PRIMARIA ORAȘULUI GURA HUMORULUI

str. Piața Republicii, nr.14; tel.0230-235051; fax: 0230-235051;

Nr.8045 din 11.09.2025

ANUNȚ

PROIECT(E) DE HOTĂRÂRE - CONSILIUL LOCAL GURA HUMORULUI

În conformitate cu dispozițiile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative, ce a fost inițiate și urmează a fi supuse aprobării:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza Orașului GURA HUMORULUI, județul Suceava. Inițiator – Primarul orașului Gura Humorului.

Persoanele fizice sau juridice interesate pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare la proiectul de hotărâre mai sus-menționat, până la data de 29.09.2025, ora 14.00, la sediul Primăriei orașului Gura Humorului, str. Piața Republicii, nr.14, județul Suceava, parter, Registratura din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, prin fax la numărul 0230/235.051, sau prin e-mail la adresa: [primariagh@gmail.com](mailto:primariagh@gmail.com).

*Persoanele sau organizațiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectul de act normativ la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului.*

PRIMAR,  
Ing. URSĂCIUC MARIUS IOAN

Întocmit,  
Resp.Lg.52/2003  
Cons. sup. Chihaiia Liliana-Simona

**H O T Ă R Ȃ R E**  
**privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.**  
**situate pe raza orașului GURA HUMORULUI**

Consiliul local al orașului Gura Humorului, județul Suceava;

**Având în vedere :**

- **Referatul de aprobare** al Primarului orașului Gura Humorului, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate pe raza orașului GURA HUMORULUI;
- **Raportul de specialitate** al Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Gura Humorului;
- **Avizul Comisiei nr. 1** - pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;
- **Avizul Comisiei nr. 2**- pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- **Avizul Comisiei nr. 3** - pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, protecția copilului, culte, activități sportive și de agrement;
- **Avizul Comisiei nr. 4** - pentru administrația locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- Prevederile **Legii nr. 152** din 15 iulie 1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **Legii nr. 287** din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **Legii nr. 207/2015** privind Codul de procedura fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **Legii nr. 221** din 24 iulie 2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. **962** din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. **251** din 06 aprilie 2016 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, (Anexa nr. 6);
- Prevederile **Legii nr.52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin.(1) și alin.(3), ale art. 196 alin.(1) lit.a), ale art. 197 alin.(1) și ale art. 243 alin.(1) lit.a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aproba Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. aflate in proprietatea Statului Roman si administrate de catre Orașul Gura Humorului, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Primarul orașului Gura Humorului, Serviciul Tehnic, Direcția Economică și Serviciul Impozite și Taxe din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.3.** Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștința publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Suceava, Primarului orașului Gura Humorului, Serviciului Tehnic-Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcției economice și serviciului Impozite și Taxe din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, precum și persoanelor fizice/juridice interesate.

Initiator,  
Primar,  
Ing. Mariu Ioan Ursaciuc

Avizat pentru legalitate,  
Secretar general al orasului,  
Jr. TIPA ELENA DANIELA

REGULAMENT  
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L.  
SITUATE PE RAZA ORAȘULUI GURA HUMORULUI, JUDEȚUL SUCEAVA

## CAPITOLUL I: DISPOZITII GENERALE

**Art.1** Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate in proprietatea Statului Roman si in administrarea UAT Gura Humorului.

**Art.2** Prezentului regulament ii sunt aplicabile următoarele prevederi legale, astfel :

- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992, privind vânzarea de locuințe si spatii cu alta destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- HG 1058/2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național si aflate in administrarea consiliilor locale, precum si a masurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea si vânzarea acestora;
- HG 1594/2022 pentru modificarea nr. crt. 3.1 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.058/2009 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;

**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, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. **Solicitant** – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu le și modificări completările ulterioare);
3. **Amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin

Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, cu modificările și completările ulterioare, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG nr. 962/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4. **Data punerii în funcțiune** a locuințelor ANL- este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Primăria orașului Gura Humorului și Agenția Națională pentru Locuințe.

5. **Comision (C)**- venit la bugetul local al Orașului Gura Humorului, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

6. **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)**- raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).

7. **Suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului**- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;

8. **Rata inflației (Ri)**-comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibilă la adresa web:<http://statistici.insse.ro>;

9. **Valoarea finală de vânzare a locuinței** - valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art.10 alin. (2) lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

10. **Venitul familiei** - la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

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

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

- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani.

11. **Locuința**- construcție fără teren.

## CAP. II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

**Art.4** Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.3, din Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5** (1) Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii. (2) Locuințele pentru tineri destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 23, din Legea 152, **nu pot fi vândute.**

**Art.6** Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

**Art.7** Vânzarea locuințelor situate în Orașul Gura Humorului construite prin ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 din regulament .

**Art.8** Contractele de vânzare –cumpărare pentru locuințele ANL se vor încheia de către notar, cu respectarea prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevăzute în anexa nr.2 la prezentul regulament.

**Art.9** Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin 3 din Legea nr.152/1998 situate în Orașul Gura Humorului se vând titularilor contractelor de închiriere, care la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii :

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

**Art.10 Prețul locuinței se poate achita :**

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

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

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

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

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

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

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

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

- suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, prin Serviciul Financiar Contabil din cadrul Direcției Economice, 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, însoțita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;
- durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
- după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

**10.9** În cazul în care autoritatea publică a Orașului Gura Humorului dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta prin Serviciul Financiar Contabil din cadrul Direcției Economice, are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare – cumpărare cu plata în rate.

**10.10** În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare – cumpărare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului de vânzare – cumpărare fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința la data notificata. In acest caz, titularul contractului de vânzare – cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituind-u-se venit la ANL.

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

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

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

- rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă;

- rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă.

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

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

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

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

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

#### **Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței – anexa 5**

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

a) **Valoarea de investiție a locuinței:**

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

**Vil**= valoarea de investiție a locuinței

**Vii**=valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală

**Scdi**=Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale

**Scdl**=Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală

b) **Valoarea de investiție a locuinței diminuată ( Vild)** cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vila), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL și amortizarea (A)

$$Vild=Vil-Vila-A$$

## c) Actualizarea valorii de investiție diminuată cu rata inflației (VI)

$$VI = (Vild \times Ri) / 100 + Vild$$

VI se ponderează cu coeficientul **Cp**, rezultă **V2**

**Cp**= coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit d<sup>1</sup>) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru Orașul Gura Humorului este 0,85 prevăzut în Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct. 2 al art. unic al Legii nr. 65/2016).

$$V2 = V1 \times Cp$$

## d) valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)

$$Vvl = V2 + C$$

C=comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței.

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

**11.3** Contractul de vânzare- cumpărare a locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Gura Humorului și nu mai târziu de 3 luni de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 3 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

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

**Art.12** Conform art.10 alin (2<sup>4</sup>) și (2<sup>5</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Art.13** În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

**Art.14** În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

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

**Art.15**

**15.(1)** În contractele de vânzare - cumpărare a locuințelor se înscrie sau nu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia conf. Art. 5 din prezentul Regulament, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzută la art.10 din Legea 152/1998, republicată, cu modificările

și completările ulterioare, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții imobiliare constituite instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, conform prevederilor legale în vigoare.

**15.(2)** În cazul contractelor de vânzare – cumpărare cu plata în rate lunare egale, se instituie interdicția de înstrăinare a locuinței conform prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.16** Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea prevederilor din Legea nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

**Art.17** Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară.

**Art.18** Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Orașului Gura Humorului de către Primarul Orașului Gura Humorului sau de o persoană împuternicită prin dispoziție.

**Art.19** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Orașului Gura Humorului, în contul ANL deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

**Art.20** Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la bugetul local al Orașului Gura Humorului, județul Suceava.

### CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

**Art.21** În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

**Art.22** Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documente justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Orașului Gura Humorului. Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în anexa nr. 3 și 4 la regulament.

**Art.23.** Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Cornel	<u>Vizat</u> <u>Directia conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	--	---

INIȚIATOR

P R I M A R,

Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC

Domnului Primar al orașului Gura Humorului,

**Cerere cumpărare locuință ANL**

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_,

domiciliat/ă în orașul Gura Humorului, str. Oborului nr174, bloc ANL nr. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, prelungit prin actul adițional nr. \_\_\_\_\_ valabil până la data de \_\_\_\_\_, **vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței** pentru tineri destinată închirierii (ANL) situate în str. Oborului nr174, bloc ANL nr. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/camere.

Atașez prezentei, documentele prevăzute în Anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL situate pe raza orașului Gura Humorului.

Menționez că **optez pentru plata (integral, - în rate)** a contravalorii apartamentului.

Vă mulțumesc,

Semnătura, \_\_\_\_\_

Data, \_\_\_\_\_

Telefon, \_\_\_\_\_

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Cornel	<u>Vizat</u> <u>Direcția conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	--	---

INIȚIATOR

P R I M A R,

Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC

DOCUMENTE NECESARE SOLICITĂRII CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINȚE ANL

- CERERE TIP, la care se anexează:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate, însoțit de toate actele adiționale de prelungire;
- dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);
- adeverință de la asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor;
- certificat fiscal - emis de către serviciul Taxe și Impozite din cadrul Primăriei orașului Gura Humorului cu max. 30 de zile înainte de data depunerii cererii;
- copie după cartea de identitate a titularului de contract și/soției, soțului, copiilor majori și a persoanelor aflate în întreținere
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, - în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;
- dovada că locuiește efectiv în locuință (viza inspectorului de zonă – Carte de Identitate valabilă la data depunerii dosarului);
- declarații notariale, pe proprie răspundere, ale titularului de contract și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia:
  - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - că nu dețin 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,
  - ca nu au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii, anterior datei declarației notariale;
  - că nu cumulează venituri sau nu realizează și venituri din profesii liberale.
- pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează și venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Administrația Finanțelor Publice;
- adeverințe cu venitul net, pentru luna în care se face solicitarea, ale titularului contractului de închiriere, soț/soție, și membrii familiei acestuia care sunt înscrși în contractul de închiriere (copii sau alte persoane aflate în întreținere).

Notă:

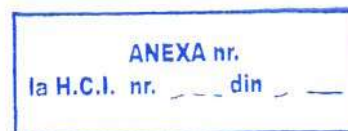
Orice neconformitate între documentele solicitate și cele anexate cererii, implică respingerea cererii.

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Cornel	<u>Vizat</u> <u>Directia conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	--	---

INIȚIATOR  
P R I M A R,  
Ing. MARIUS IOAN URȘĂCIUC



PROIECT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORASUL GURA HUMORULUI

Anexa nr. 3 la  
Regulamentul de vânzare a  
locuințelor construite prin A.N.L.

Nr...../.....

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

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

Încheiat între subsemnații :

Statul Român prin Orașul Gura Humorului, reprezentat prin Primar ing. Marius Ioan-Ursăciuc în calitate de vânzător și

\_\_\_\_\_ identificat prin BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de la data de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ și al actului adițional de prelungire nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ / în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții :

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Orașul Gura Humorului, str. Oborului nr. 174,bl. ANL \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Suceava, compusă din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp compusă din suprafață construită a locuinței de \_\_\_\_\_ mp plus cota parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp.

Art.2

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

Art.3

Locuința ANL care se vinde se află situată la adresa din Orașul Gura Humorului, str. Oborului nr. 174, bl. ANL \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, are număr cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr. \_\_\_\_\_ al Orașului Gura Humorului.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998–privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATA :

#### Art.5

Prețul de vânzare al locuinței descrise este de \_\_\_\_\_ lei, calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

#### Art. 6

(1) Cumpărătorul declară că a achitat integral prețul de vânzare al locuinței ANL în sumă de \_\_\_\_\_ lei până la data semnării prezentului contract în numerar, conform chitanței nr. \_\_\_ / \_\_\_\_\_ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Orașului Gura Humorului, conform OP nr. / \_\_\_\_\_ .

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

### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

#### Art.7

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

#### Art.8

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

### V. GARANTII

#### Art. 9

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

#### Art.10

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ eliberat de Primăria Orașului Gura Humorului, Direcția de Taxe și Impozite Locale.

#### Art. 11

(1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. \_\_\_ / \_\_\_ eliberat de OCPI Gura Humorului.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriți 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

(1) În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, acesta se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

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

Art. 13

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

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract și cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

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

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

Art.14

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

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

Art.15

(1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract în condițiile art.5 și art.6 din prezentul contract.

(2) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

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

- (4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- (5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- (6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.
- (7) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII. INTERDICȚII

### Art.16

- (1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de \_\_\_\_\_ la data autentificării prezentului contract. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.
- (2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.
- (3) Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului prevăzut la art. 16, (1) pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinței.

## VIII. ALTE CLAUZE

### Art.17

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

### Art.18

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

## IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

### Art. 19

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

### Art.20

Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achita prețul în termenele stipulate la art.5 și art.6 și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art.14 alin.2 din prezentul contract.

### Art.21

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

## X. FORȚA MAJORĂ

Art.22

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

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

Prezentul contract de vânzare - cumpărare se va perfecta la biroul notarial si va putea fi modificat și completat, în condițiile legii, cu alte dispoziții si clauze obligatorii de către biroul notarial.

---

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Corne!	<u>Vizat</u> <u>Directia conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	--	---

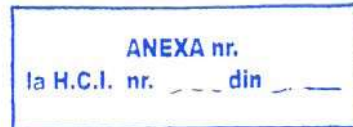
INIȚIATOR

PRIMAR,

Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC



PROIECT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL GURA HUMORULUI

Anexa nr. 4 la  
Regulamentul de vânzare a  
locuințelor construite prin A.N.L.

Nr...../.....

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

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

Încheiat între subsemnații :

Statul Român prin Orașul Gura Humorului, reprezentat prin Primar ing. Marius Ioan-Ursăciuc în calitate de vânzător și

\_\_\_\_\_ identificat prin BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de la data de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ și al actului adițional de prelungire nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_ / în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții :

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Art.1.

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în Orașul Gura Humorului, str. Oborului nr. 174,bl. ANL \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, județul Suceava, compusă din \_\_\_\_ camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_ mp compusă din suprafață construită a locuinței de \_\_\_\_ mp plus cota parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de \_\_\_\_ mp.

Art.1.

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

Art.2

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

Art.3

Locuința ANL care se vinde se află situată la adresa din Orașul Gura Humorului, str. Oborului nr. 174, bl. ANL \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, are număr cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în CF nr. \_\_\_\_\_ al Orașului Gura Humorului.

Art. 4

Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- Legea nr.152/1998—privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

**III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATA :**

Art.5

Prețul de vânzare al locuinței descrisa este de \_\_\_\_\_ lei, calculat conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6

- (1) Cumpărătorul declară că a achitat suma de lei reprezentând avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare al locuinței ANL stabilit la art.5 până la data semnării prezentului contract în numerar la Direcția de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orașul Gura Humorului conform chitanței nr. / sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Orașului Gura Humorului, conform OP nr. /.
- (2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de \_\_\_\_\_ lei în rate lunare egale în cuantum de \_\_\_\_\_ lei eșalonate pe o perioada de \_\_\_\_\_ ani, în numerar la Direcția de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Orașului Gura Humorului sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Orașului Gura Humorului, conform OP nr. /.
- (3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
- (4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
- (5) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

#### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

##### Art.7

(1) Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod civil s-a realizat la data de \_\_\_\_\_, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

##### Art.8

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

#### V. GARANȚII

##### Art. 9

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

##### Art.10

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ eliberat de Primăria Orașului Gura Humorului, Direcția de Taxe si Impozite Locale.

##### Art. 11

(1) Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ eliberat de OC.P.I. Gura Humorului.

(2) Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțatiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat,

nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și 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

(3) În cazul în care achitarea în avans a prețului integral se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare, acesta se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

(4) 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 Orașului Gura Humorului.

Art. 13

- (1) Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.
- (2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract și cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

## VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI ȘI ALE CUMPARĂTORULUI

### VI. A OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.

Art.14

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

### VI.B OBLIGAȚIILE CUMPARĂTORULUI:

Art.15

- 1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.
- 2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent;
- 3) Cumpărătorul se obligă să achite majorările și penalitățile calculate ca urmare a întârzierii înregistrate în achitarea ratelor lunare;
- 4) Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.
- 5) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.
- 6) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului ;
- 7) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu net pe membru de familie la data vânzării.
- 8) Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII INTERDICȚII

Art.16

- 1) Imobilul identificat la art.1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii.

2) Prin excepție de la regula prevăzută în alin.1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

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

### VIII MAJORARI SI PENALITATI

#### Art.17

(1) Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.

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

#### Art.18

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

### IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

#### Art. 19

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu încălcarea prevederilor din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

#### Art.20

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

#### Art.21

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

#### Art.22

Pentru recuperarea sumelor menționate la art.21, vânzătorul va iniția procedurile de executare silita prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr.207/2015, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul de procedură fiscală.

### X. FORȚA MAJORĂ

#### Art.23

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

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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL GURA HUMORULUI  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT

ANEXA nr.  
la H.C.L. nr. \_\_\_ din \_\_\_

Prezentul contract de vânzare- cumpărare se va perfecta la biroul notarial si va putea fi modificat și completat, în condițiile legii, cu alte dispoziții si clauze obligatorii de către biroul notarial.

---

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Corneel	<u>Vizat</u> <u>Directia conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	---	---

INIȚIATOR

PRIMAR,

Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC

PROIECT

R O M Â N I A

PRIMĂRIA ORAȘULUI GURA HUMORULUI

Piața Republicii nr. 14

GURA HUMORULUI Jud. SUCEAVA

CUI RO 6631418, Tel. / Fax : 0230 / 235.051, E-mail:

primariagh@gmail.com

Nr. ....

din. ....

FIȘA DE EVALUARE APARTAMENT ANL LUNA/AN

.....

APARTAMENT ANL STR. OBORULUI NR. 174, BLOC ANL

...., Sc. ..., Et. ..., Ap. ...

- 1 . CHIRIAS:
- 2 . ADRESA POȘTALĂ:
- 3 . DATĂ CERERE ACHIZITIONARE LOCUINȚĂ:
- 4 . DATA PUNERII ÎN FUNCȚIUNE:
- 5 . DURATA NORMALĂ DE FUNCȚIONARE: 60 ani (720 luni)
- 6 . DURATA CONSUMATĂ: ..... luni
- 7 . SUPRAFATA UTILA: ..... mp
- 8 . SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:
- 9 . SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ COTA INDIVIZĂ A PĂRȚILOR DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ: ..... mp (6.83% c.p.i)
- 10 . SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ: ..... mp
- 11 . COTA INDIVIZA TEREN: ..... mp (0% c.p.i.)

Nr. Crt.	Descriere	Valoare (lei incl. TVA)
1	Data recepție imobil (luna, an)	
2	Valoare de investitie imobil ( $V_{ii}$ )	
3	Suprafata construită desfășurată imobil ( $S_{cdi}$ ) (mp)	
4	Suprafata construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale ( $S_{cdl}$ )	
5	Valoare de investiție locuință $V_{il}=(V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$	
6	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentand recuperarea investitiei ( $V_{ilr}$ ) (lei) :	
7	Valoare de investiție locuință diminuată cu recuperarea investitiei virata la ANL $V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$	
8	Rata inflatiei (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii IPC total - 100, pe perioada 12.2007 - 11.2025:	
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflatiei $V_{I} = (V_{ild} * Ri/100 + V_{ild}$	
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul $C_p$ prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. din Legea nr. 152/1998 $V_2=V_1 * C_p$	

**PROIECT**

11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 $C = V_2 * 1\%$	
12	Valoare finală vânzare locuință $V_{vl} = V_2 + C$	

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL GURA HUMORULUI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr.  
la H.C.I. nr. \_\_\_ din \_\_\_

**PREȚUL DE VÂNZARE ESTE VALABIL 90 DE ZILE DE LA  
DATA INREGISTRARII**

---

---

<u>Întocmit,</u> <u>Serv.Tehnic - B.U.A.T.</u> Cons. sup., Ing. Baras Tudor	<u>Vizat</u> <u>Compartiment juridic</u> Cons. Juridic, Piticaru Cornel	<u>Vizat</u> <u>Directia conomică,</u> Ec. Tulbure Cristina
--	--	---

INIȚIATOR

PRIMAR,

Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC