

**Avizat**  
**Secretar General,**  
**Daniela-Maria Szasz**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de \_\_\_\_ consilieri, la data de \_\_\_\_\_ 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 18309/27.06.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 18310/27.06.2025 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, precum și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.„c” și „d”, alin. (7) lit.„q”, art. 136 alin. (1) și alin.(8), art. 139 alin. (3) lit. „g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata integrală în numerar/prin virament bancar) pentru locuințele A.N.L., situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, aflate în administrarea Orașului Cisnădie, ce constituie anexa nr. I la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.



**Art.3** Se aprobă Contractul cadru de vânzare (cu plata în rate) pentru locuințele A.N.L., situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, aflate în administrarea Orașului Cisnădie, ce constituie anexa nr. 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

**Art. 4** Se aprobă Contractul cadru de vânzare-cumpărare a terenului proprietate privată a Orașului Cisnădie, aferent locuințelor ANL, situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, aflate în administrarea Orașului Cisnădie, ce constituie anexa nr. 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L.

**Art.5** Se aprobă mandatarea Compartimentului financiar-contabilitate din cadrul Direcției economice pentru stabilirea valorii de vânzare a locuințelor de tip ANL, în baza următoarelor elemente:

- valoarea de investiție a imobilului/locuinței,
- suprafața construită efectivă a imobilului/a fiecărei locuințe,
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută și virată către Agenția Națională pentru Locuințe,
- rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a imobilului și data vânzării locuinței),
- coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (în cazul Orașului Cisnădie coeficientul de ponderare, valabil la data prezentei este 0,85)
- vânzarea cotelor părți de teren aferente locuințelor de tip ANL, dobândite în baza Legii nr. 152/1998.

**Art.6** Se împuternicește primarul Orașului Cisnădie, domnul Orlățan Mircea, să semneze la notarul public contractele prevăzute la art. 2-4 din prezenta.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarului Orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de \_\_\_\_\_ 2025, cu \_\_\_\_ voturi „pentru”.

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**



**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu  
1 ex. Primar  
1 ex. Secretar General  
1 ex. Dosar ședință  
1 ex. Evidență hotărâri  
1 ex. DAPL  
1 ex. Direcția tehnică  
1 ex. Direcția economică  
1 ex. Comp. financiar contabilitate  
1 ex. Compartimentul impozite și taxe  
1 ex. Cabinet primar  
1 ex. Afișaj

Red./Dact. D.S.



**REGULAMENTUL DE VÂNZARE  
A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU  
LOCUIŢE (A.N.L.) SITUATE ÎN ORAȘUL CISNĂDIE**

**CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1.** Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Orașului Cisnădie.

**Art. 2.** Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- a) Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr.152/1998), ;
- b) 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 (denumită în continuare H.G. nr.962/2001 - Norme);
- c) Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- d) H.G. nr.77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, 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:

- a) **Locuințe 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 unitățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale.
- b) **Solicitant-** Persoana fizică titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii (art.10, alin.(1) din Legea nr.152/1998).
- c) **Familia-** Este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, conform art.8, alin. (1<sup>2</sup>) din Legea nr. 152/1998.



- d) **Termen soluționare cerere cumpărare locuință**- Autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile de cumpărare a locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, în caz contrar datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantumul de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate (art. 10, alin.(1<sup>A</sup>) din Legea nr.152/1998).
- e) **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)**- Raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl).
- f) **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)**- Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.
- g) **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)**- Valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.
- h) **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)**- Suprafața construită desfășurată a imobilului, se determină de către UAT, în baza măsurătorilor cadastrale.
- i) **Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr)**- Suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.
- j) **Valoarea de vânzare a locuinței (Vvl)**- Reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L., actualizată cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia.
- k) **Coefficient de ponderare (Cp)**- Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV- Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit.(d<sup>A</sup>) din Legea nr.152/1998.
- l) **Rata inflației (Ri)**- Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data depunerii cererii de achiziționare a locuinței).
- m) **Comision (C)**- Venit la bugetul local al Orașului Cîsnădie, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia (art.10, alin.(2), lit.(d) din Legea nr.152/1998).
- n) **Prețul final de vânzare al locuinței**- Este compus din valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) la care se adaugă comisionul de 1% (C).
- o) **Venitul familiei:**

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



2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la alin. (2) lit. c) din Legea nr.152/1998, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) din Legea nr.152/1998 republicată, se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

- a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;
- b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

## **CAP. II PROCEDURA DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL**

**Art. 4.** Locuințele situate în orașul Cisnădie, construite prin A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

**Art. 5.** Locuințele pentru tineri destinate închirierii, situate în orașul Cisnădie, se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții obligatorii:

- a) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii (art. 10, alin. (2), lit.(b) din Legea nr.152/1998);
- b) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 10, alin. (2), lit.(c) din Legea nr.152/1998 republicată);
- c) 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, alin.(2), lit.(c<sup>A</sup>) din Legea nr.152/1998 republicată).

- d) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10, alin.(2), lit.(g) din Legea nr.152/1998 republicată). Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare. - contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare, precum și la data vânzării.
- e) ~~să locuiască efectiv în locuință~~ și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.
- f) să nu fi contractat credite pentru construcția de locuințe subvenționate de stat

**Art. 6.** Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative potrivit Legii nr.152/1998 republicată, se depune de către solicitant la registratura Primăriei Orașului Cislădie. De asemenea, orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va depune la registratura Primăriei Orașului Cislădie.

**Art. 7. (1)** Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L. se transmite Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație (C.A.L.S.), de către registratură.

**(2)** C.A.L.S. va întocmi dosarul de vânzare care trebuie să cuprindă următoarele documente:

- a) cererea de cumpărare a solicitantului (titularul contractului de închiriere);
- b) contractul de închiriere în vigoare la data instrumentării dosarului de vânzare/data vânzării, cu modificările și completările ulterioare;
- c) HCL privind repartizarea spațiului de locuit ce face obiectul cererii de cumpărare;
- d) protocol predare-primire imobil încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și UAT Cislădie;
- e) adresa comunicare contravaloare recuperare investiție, calculată la zi, în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de Oraș Cislădie, prin C.A.L.S. și Direcția economică, și virată către A.N.L. (tabel centralizat pe an/lună);
- f) certificat de performanță energetică;
- g) foaia de avere cu suprafețele construite la cartea funciară colectivă din care face parte imobilul solicitat spre cumpărare;
- h) încheierile de intabulare ale imobilului cu planurile de amplasament și delimitare (pe tot imobilul, pe etaje și pe apartamentul care face obiectul cererii solicitantului-relevu);
- i) valoarea centralei termice (lei), după caz.

**Art. 8. (1)** C.A.L.S.verifică întreaga documentație și împreună cu Direcția economică întocmește fișa tehnică și de calcul a prețului de vânzare pentru locuințele construite în regim ANL, ce va cuprinde și valoarea cotei părți din centrala termică (acolo unde cazul).

**(2)** Ulterior, C.A.L.S. transmite prin adresă, titularului contractului de închiriere, prețul de vânzare, la care, în cazul plăților în rate se adaugă dobânda+tva-ul aferent, iar acesta își va exprima prin adresă intenția fermă de cumpărare și totodată va prezenta următoarele documente:

- a) cărți de identitate valabile, certificate de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț - după caz;



- b) certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local eliberat de Primăria Orașului Cisnădie;
- c) declarație notarială a titularului contractului de închiriere și a membrilor 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, teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, republicată, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 10, alin. (2), lit.(c) din Legea nr.152/1998 republicată);
- d) adeverință de salarizare cu venitul net realizat în ultimile 12 luni pentru titularul contractului de închiriere și pentru membrii familiei acestuia, înscriși în contractul de închiriere, precum și adeverința de venit eliberată de Administrația Națională a Finanțelor Publice (A.N.A.F.), atât pentru cei care realizează venituri/nu realizează venituri cât și pentru cei care realizează venituri din profesii liberale și/sau pentru cei care cumulează alte venituri, din care să rezulte veniturile realizate în ultimile 12 luni;
- e) adeverința eliberată de Asociația de Locatari din care să reiasă ca solicitantul nu înregistrează sume restante la plata cheltuielilor de întreținere;
- f) copie cupon/extras de cont sau adeverință eliberată de AJPIS Sibiu cu privire la alocația de stat pentru copiii minori (după caz);

(3) În termen de maximum 90 de zile, de la data la care cererea de cumpărare îndeplinește toate condițiile prevăzute de lege, se va încheia, în formă autentică, contractul de vânzare.

**Art.9.** Valoarea finală 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 A.N.L. prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;

**Scdi** - Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale;

**Scdl** - Suprafața construită desfășurată 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 (**Vilr**), calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L.:

$$Vild = Vil - Vilr$$



c) Actualizarea cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată:

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

d) VI se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

**Cp**-coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10, alin.(2), lit (d<sup>A1</sup>) din Legea nr.152/1998;

$$V2 = VI \times Cp$$

e) Valoarea finală de vânzare a locuinței:

$$Vvl = V2 + C$$

**C** - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței.

**Art. 10.** C.A.L.S. întocmește procesul verbal de vânzare care va fi anexă la contractul de vânzare ce va fi semnat de către primar, directorul executiv la Direcției tehnice, reprezentantul C.A.L.S. și cumpărător unde se va menționa cum poate fi achitat prețul locuinței, respectiv:

- a) 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 maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art. 10, alin.(2), lit.(a), teza I din Legea nr.152/1998);
- b) în rate lunare egale scadente până la data de 30 ale lunii în curs, inclusiv dobânda și TVA aferent (cota prevăzută de lege la data încasării ratei lunare, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare (art.10, alin.(2), lit.(a), teza a II a din Legea nr.152/1998 republicată).

**Art. 11.** Dosarul întocmit în vederea vânzării se înaintează notarului public ales de cumpărător, prin adresă de înaintare formulată de către C.A.L.S. În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă cu TVA, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se fac până la data încheierii contractului de vânzare 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. 12.** Cumpărătorul se obligă să achite integral cheltuielile notariale aferente încheierii contractului de vânzare.

**Art. 13.** C.A.L.S. va urmări derularea contractului de vânzare în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând facturarea și încasarea sumelor în cuantumul și la scadențele convenite și va ține cont de următoarele:

- a) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10, alin. (2<sup>A1</sup>) din din Legea nr.152/1998 republicată).
- b) Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului (art. 19<sup>A2</sup>, alin.(13) al H.G. nr.962/2001-Norme).
- c) Pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere, conform prevederilor art. 10, alin.(2<sup>A2</sup>), lit.(c) din Legea nr. 152/1998, de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, în conformitate cu prevederile art.19<sup>A2</sup>, alin.(14) al H.G. nr.962/2001-Norme.

**Art. 14.** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții stipulate de art.10, alin.(2<sup>A2</sup>), lit.(d-f) din Legea nr. 152/1998 republicată:

- a) Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- b) 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;
- c) În cazul în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare — cumpărare cu plata în rate (art.19<sup>A2</sup>, alin.(14<sup>A1</sup>) al H.G. nr.962/2001-Norme).
- d) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de



drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată (art.10, alin.(2<sup>A</sup>2), lit.(f) din Legea nr.152/1998);

**Art. 15.** În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. În această situație, titularul contractului de vânzare este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată. De asemenea, titularul contractului de vânzare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate până la data rezilierii, acestea considerându-se venit la A.N.L.

**Art. 16.** În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda până la data achitării integrale (art.10, alin.(2<sup>A</sup>2), lit.(g) din Legea nr. 152/1998 republicată).

**Art. 17.** În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda până la data achitării integrale, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

**Art. 18.** În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

**Art. 19.** În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.

**Art. 20.** În contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriași care au cumpărat după minimum 1 (un) an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia. Interdicția operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

**Art. 21.** Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8, alin.(3) și ale art.10 din Legea nr.152/1998 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului (art.11 din Legea nr.152/1998 republicată).



**Art. 22.** Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament, se înscrie sau se notează,, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.21 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

**Art. 23.** Cumpărătorul preia toate obligațiile aferente posesiei locuinței în momentul semnării contractului de vânzare și își asumă răspunderea pentru toate obligațiile viitoare ce decurg din calitatea de posesor al acestuia.

**Art. 24.** Direcția economică va transmite lunar, până la data de 15 a lunii în curs, pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația centralizată cu sumele rezultate din vânzare, conform normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată.

**Art. 25.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează de către Direcția economică către A.N.L., în termen de maximum 30 zile de la încasare, iar orice întârziere atrage plata de penalități, în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate (art.10, alin.(3<sup>Al</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată).

**Art. 26.** Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor și prețul/cota valorică a sursei termice independente se încasează și se constituie venituri la bugetul local al OrașuluiCisnădie.

**Art. 27.** Contractele de vânzare în formă autentică, vor fi transmise de către Direcția tehnică, persoanei / compartimentului responsabil că asociațiile de proprietari în vederea punerii în aplicare a prevederilor (art.10, alin.(5) din Legea nr.152/1998 republicată).

### **CAP. III DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN ȘI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR ANL**

**Art. 28.** (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr. I și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (CPT) se determină după următoarea formula:

$$CPT = ST * SUL/SUA$$



ST- suprafață totala teren

SUR - suprafața utila a locuinței

SUA - Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

(3) Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

(4) 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.

(5) În evidențele de carte funciară se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței dobândită în condițiile Legii nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Orașului Cisnădie, până la achiziționarea terenului aferent locuinței.

#### **CAP. IV DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENT LOCUINȚELOR ANL**

**Art. 29.** (1) În cazul în care titularii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, doresc să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței, prin orice modalitate (vânzare cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), acestia se obligă să cumpere cota parte de teren aferentă locuinței A.N.L. , după dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL și cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor contractuale.

(2) Vânzarea cotelor - părți de teren aferente locuințelor de tip A.N.L. dobândite în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a normelor de aplicare a acestei legi, se realizează de către Orașul Cisnădie, în favoarea proprietarilor acestor locuințe.

(3) Prețul de vânzare al terenului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie, în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat. Prețul de vânzare astfel aprobat este valabil un an calendaristic de la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local.

(4) Contravaloarea raportului de evaluare se include în prețul final de vânzare al terenului aferent locuinței.

(5) Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a cotei de teren aferent apartamentului și prețul raportului de evaluare.

(6) Prețul contractului se achită integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare teren.



(7) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare Cumpărare teren aferent locuința ANL, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

(8) Sumele reprezentând valoarea de vanzare a cotei de teren aferent apartamentului se încasează și se constituie ca venituri ale Orașului Cisnădie.

### **CAP. III. DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art. 30.** În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, și au fost predate de către cumpărători la data notificată, se va transmite întreaga documentație către C.A.L.S., urmând ca aceste imobile să fie repartizate în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată.

**Art. 31.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe A.N.L..

**Art. 32.** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

**Art. 33.** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**





**ANEXA 1 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip anl**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE  
cu plata integrală a prețului în numerar/prin virament bancar**

**I. PĂRȚILE:**

1. Statul Român prin Orașul Cisnădie, prin Consiliul Local al Orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1, județul Sibiu, având cod fiscal 4406002, prin primar Orlățan Mircea, în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, VÂNZĂTOR, pe de o parte, și—

2. .... în calitate de cumpărător, numită în continuare, în cuprinsul actului, CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 1.** VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. .... compusa din: ..... cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de ..... mp, cu suprafața utilă de ..... mp., cu părțile comune indivize în cotă de .....%: fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în Cisnădie județul Sibiu, înscris în C.F. nr. Cisnădie, nr. cadastral.....

**Art. 2.** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafetei) de ..... teren aferent locuinței înscris în C.F. ....nr. Cisnădie (nr. c.f. vechi .....nr. topografic vechi .....), nr. cadastral .....pe durata existenței clădirii.

**Art. 3.** Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998, republicata și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, HCL nr.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATĂ**



**Art. 4.** Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul vânzătorului și este de..... lei.

**Art. 5.** Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de ..... lei la care nu se aplică T.V.A.

**Art. 6.** Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr. .... /....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: ..... lei la care nu se aplică TVA, reprezentând produsul dintre valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuințelor, și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică și coeficientul de 0,85 aferent Orașului Cisnădie.

- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare):.....lei

**Art.7.** Prețul contractului, respectiv suma de .....lei s-a achitat în date de ..... prin virament bancar, din contul CUMPĂRĂTORULUI nr. .... deschis la .....

**Art. 8. (1)** Plata prețului contractului s-a efectuat prin virament bancar, astfel:

- Suma de ..... lei (.....), reprezentând valoarea de vânzare a locuinței, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr..... deschis la Trezoreria Sibiu, CIF 4406002

- Suma de .....lei (.....), reprezentând comisionul, prin virament bancar în contul Autorității Administrației Publice Locale nr. .... deschis la deschis la Trezoreria Sibiu, CIF 4406002.

**(2)** Dovada achitării valorii de vânzare a locuinței A.N.L. o constituie documentul de plată — OP-urile vizate de bancă, însoțite de extrasul de cont al CUMPĂRĂTORULUI.

#### **IV. DAREA—LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI**

**Art. 9. (1)** Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra locuinței mai sus menționate, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR azi ....., data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi.

**(2)** 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.

**(3)** CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștință despre starea locuinței A.N.L. care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor



CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare - primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

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

## **V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

### **1. Obligațiile Cumpărătorului:**

**Art. 10.** La data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform Art. 2 din contract.

**Art. 11.** La data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, potrivit dispozițiilor legale.**

**Art. 12. (1)** Părțile convin următoarele: **VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificat la art. 2 din prezentul contract**, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), la prețul stabilit la data cumpărării, prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat, aprobată de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 11 din prezentul contract.

**(2)** Părțile convin următoarele: CUMPĂRĂTORUL înțelege să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului la data cumpărării terenului, în condițiile prevederilor art. 12 al.

**(1)** din prezentul contract.

**(3)** CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 12 alin. **(1)** din prezentul contract.

**Art. 13.** CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor art. 12 din prezentul contract.

**Art. 14.** CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. ....



eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art. 15.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

**Art. 16.** CUMPĂRĂTORUL a achitat contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 4 și Art. 8 din prezentul contract.

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

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

**Art 19.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să nu înstrăineze imobilul identificat conform Art. I, prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia.

**Art. 20.** CUMPĂRĂTORUL declară ca este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

## **2. Obligațiile Vânzătorului**

**Art. 21.** VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

**Art. 22.** VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce constituie obiectul contractului, precum și să noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. De asemenea, VÂNZĂTORUL își dă acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, a dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței identificate conform Art. I din contract, pe durata existenței clădirii.



**Art. 23.** Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de ..... , certificat întocmit de auditor energetic .....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică .....și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

## **VI. DESFIINTAREA CONTRACTULUI**

**Art. 24.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

**Art. 25.** În cazul prevăzut la art. 24 din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură față de VÂNZĂTOR. Costurile privind radierea dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI din cartea funciara și restabilirea situației anterioare de carte funciara în favoarea VÂNZĂTORULUI revin în totalitate CUMPĂRĂTORULUI.

**Art. 26.** Desființarea de plin drept conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTORULUI asupra locuinței din cartea funciara și restabilirea situației anterioare în favoarea VÂNZĂTORULUI, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului.

**Art. 27.** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.

**Art. 28.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 29. (1)** În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

- a) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare. Dacă confirmarea se



transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

- b) Partea careia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

### **VIII. FORTA MAJORĂ**

**Art. 30.** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

### **IX. LITIGII**

**Art. 31.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

### **X. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 32. (1)** Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

**(2)** Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea

**(3)** Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin H.C.L. nr. și autentificat de cu sediul în ..... într-un singur exemplar, azi data autentificării.....

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚĂ**





## ANEXA 2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL

### CONTRACT CADRU DE VÂNZARE cu plata prețului în rate

#### I. PĂRȚILE:

1. Statul Român prin Orașul Cisnădie, prin Consiliul Local al Orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1, județul Sibiu, având cod fiscal 4406002, prin primar Orlățan Mircea, în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, VÂNZĂTOR, pe de o parte, și—

2. .... în calitate de cumpărător, numită în continuare, în cuprinsul actului, CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

**Art. 1.** (1) VÂNZĂTORUL vinde locuința A.N.L. .... compusa din: ..... cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de ..... mp, cu suprafața utilă de ..... mp., cu părțile comune indivize în cotă de .....%: fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, planșeele, casa scârilor, holurile de la fiecare nivel respectiv de la subsol, acoperișul, bransamentele de apă, canalizare, energie electrică, gaz până la intrarea în apartament, situat în Cisnădie județul Sibiu, înscris în C.F. nr. Cisnădie, nr. cadastral.....

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. mai sus menționată, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil.

**Art. 2.** Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei (suprafetei) de ..... teren aferent locuinței înscris în C.F. ....nr. Cisnădie (nr. c.f. vechi .....nr. topografic vechi .....), nr. cadastral .....pe durata existenței clădirii.

**Art. 3.** Vânzarea imobilului care face obiectul prezentului contract este reglementată prin: Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, HCL nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

#### III. PREȚUL SI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art. 4.** Prețul contractului este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L. și comisionul vânzătorului și este de..... lei.

**Art. 5.** Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Art. 1. este de ..... lei la care nu se aplică T.V.A.



**Art. 6.** Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată respectiv Regulamentul aprobat prin HCL nr. ....../....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a locuinței ANL: ..... lei la care nu se aplică TVA, reprezentând produsul dintre valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuințelor, și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică și coeficientul de 0,85 aferent Orașului Cisnădie.

- Comision vânzare (1% din valoarea de vânzare):.....lei

**Art.7.** Prețul contractului, respectiv suma de .....lei se achită cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (3) din Legea nr. 70/2015, astfel:

a. **Suma de (minimum 15% din pret) lei** (.....), cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat, în data de ....., prin virament bancar, în contul Autorității Administrație Publice, CIF 4406002

b. **Suma de ..... lei** (.....) reprezentând comisionul, în data de ..... prin virament bancar, în contul Autorității Administrație Publice, CIF 4406002

c. **Restul prețului contractului, în sumă de ..... lei** (.....), plus dobânda în sumă de ..... lei, stabilită conform art. 6 din prezentul contract, respectiv suma totală de ..... lei (.....) se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de:

- 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

- 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 brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

- 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 brut pe economie.

**Art. 8.** Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 9.** Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul Orașului Cisnădie, conform scadențarului anexă la prezentul contract.

**Art. 10.** Nicio plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul creditării contului Orașului Cisnădie. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, CUMPĂRĂTORUL va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul Orașului Cisnădie în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

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



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

#### **IV. DAREA—LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI**

**Art. 13. (1) (I) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Primăria Orașului Cisnădie în acest sens.-----**

**(2)** Locuința rămâne în administrarea Autorității Administrației Publice Locale Cisnădie până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

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

**Art. 14.** Taxele și impozitele privind imobilul mai sus menționat sunt achitate la zi, azi, data semnării contractului.

#### **V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

##### **1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:**

**Art. 15.** La data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței A.N.L. identificată la Art. 1. și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței conform Art. 2 din contract.

**Art. 11.** La data încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuială proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. 1, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate**, potrivit dispozițiilor legale.

**Art. 15.** CUMPĂRĂTORUL declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusive condițiile stipulate la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru notarea prezentului contract în evidențele de carte funciară. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I . Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

**Art. 16.** CUMPĂRĂTORUL se obligă, la data semnării contractului, în condițiile legii, să noteze prezentul contract în cartea funciară, pe cheltuială proprie, în condițiile art. 902, pct. 9 din Cod civil.

**Art. 17.** CUMPĂRĂTORUL se obligă, în condițiile legii, să înscrie în favoarea VÂNZĂTORULUI, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, **interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilului identificat la Art. I, pentru o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate, respectiv de la data întabulării definitive a imobilului**, în condițiile dispozițiilor legale.



**Art. 18. (1) Părțile convin următoarele: VÂNZĂTORUL promite să vândă și CUMPĂRĂTORUL promite să cumpere terenul aferent locuinței identificat la art. 2 din prezentul contract, în cazul în care CUMPĂRĂTORUL dorește sa transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prin orice modalitate (vânzare - cumpărare, donatie, contract de întreținere, etc.), la prețul stabilit la data cumpărării, prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat, aprobată de către Consiliul Local al Orașului Cislădie, cu respectarea interdicției de înstrăinare potrivit prevederilor art. 17 din prezentul contract.**

**(2) Părțile convin următoarele: CUMPĂRĂTORUL înțelege să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului la data cumpărării terenului, în condițiile prevederilor art. 18 al. (1) din prezentul contract.**

**(3) CUMPĂRĂTORUL se obligă să înscrie în cartea funciară convenția de la art. 18 alin. (1) din prezentul contract.**

**Art. 19. CUMPĂRĂTORUL este de acord și consimte să nu solicite radierea interdicției de înstrăinare de 5 ani prin acte între vii, decât după respectarea prevederilor art. 18 din prezentul contract.**

**Art. 20. (1) În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberate de Primăria Orașului Cislădie prin care se adeverește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.**

**(2) De asemenea, în termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, CUMPĂRĂTORUL se obligă să noteze în cartea funciară data de la care curge perioada de 5 ani a interdicției de înstrăinare prin acte între vii asupra imobilului identificat la Art. 1.**

**Art. 21. (1) CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 6 și Art. 7 din prezentul contract.**

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

**(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului**

**Art. 22. (1) CUMPARATORUL poate solicita suspendarea executării obligației de plata a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în condițiile în care CUMPARATORUL depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.**

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

**(3) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a prețului.**

**Art. 23. CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.**

**Art. 24. Până la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri,**



pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala CUMPĂRĂTORULUI, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

**Art. 25.** De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art. 26.** CUMPĂRĂTORUL declară ca este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat.

## **2. Obligatiile și obligațiile Vânzătorului**

**Art. 27.** VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu.

**Art. 28.** Pentru locuința care face obiectul prezentului contract, s-a întocmit certificatul de performanță energetică a locuinței din data de ....., certificat întocmit de auditor energetic .....conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică .....și a fost pus, în original, la dispoziția CUMPĂRĂTORULUI, astăzi, data autentificării contractului.

## **VI. DESFIINȚAREA CONTRACTULUI**

**Art. 29.** Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în condițiile în care CUMPĂRĂTORUL nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată.

**Art. 30. (1) Prezentul contract se desființează de plin drept, CUMPĂRĂTORUL fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o alta formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, titularul contractului fiind de drept în întârziere, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.**

**(2) Desființarea contractului prevăzută la alin. 1, nu operează când sunt incidente prevederile art. 22 din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primaria Cislădie dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.**

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

**Art. 31.** În cazul desființării contractului în condițiile art. 30 din prezentul contract, imobilul rămâne în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut în art. 10, al. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată.

**Art. 32.** În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 21, vor rămâne câștigate



spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al CUMPĂRĂTORULUI, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/ vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 din Cod Civil.

## **VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRTI**

**Art. 33. (1)** În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevazut in partea introductivă a prezentului contract.

- a) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- b) Partea careia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

## **VIII. FORTA MAJORĂ**

**Art. 34.** Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **IX. LITIGII**

**Art. 35.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

## **X. DISPOZITII FINALE**

**Art. 36.** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 100 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

**Art. 37.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni cu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

**Art. 38. (1)** Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

**(2)** Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea.

**(3)** Prezentul act se va depune, din oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.



Tehnoredactat conform contractului cadru pentru vânzarea de locuințe ANL stabilit prin H.C.L. nr. și autentificat de cu sediul în ..... într-un singur exemplar, azi data autentificării.....

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**





## ANEXA 3 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL

### CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE TEREN AFERENT LOCUINȚA ANL

#### 1. PĂRȚILE:

1. Orașul Cisnădie, prin Consiliul Local al Orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1, județul Sibiu, având cod fiscal 4406002, prin primar Orlățan Mircea, în calitate de vânzător, numit în continuare, în cuprinsul actului, VÂNZĂTOR, pe de o parte,

și

2. ....cetățean român, domiciliat în .....identificat prin C.I. seria ..... nr. ...., emisă de..... la data de .....C.I. valabilă până la data de ..... CNP..... și soțul/soția..... cetățean român, domiciliat în .....identificat prin C.I. seria ..... nr..... emisă de .....la data de..... C.I. valabilă.până.la data de ....., CNP .....căsătorii sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de cumpărător, numiți în continuare, încuprinsul actului, CUMPARATORI, pe de altă parte,

au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

În baza dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. ...., privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL situate pe raza Orașului Cisnădie și a contractelor cadru de vânzare pentru locuințele de tip ANL, în baza dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr..... privind aprobarea prețului de vânzare a imobilului-teren proprietatea privată a orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. ..., nr. ..., aferent blocului de locuințe ANL, și a Raportului de evaluare nr. .... întocmit de ....., înregistrat cu nr. .... la Primăria Orașului Cisnădie, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare asupra cotei de..... din întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de ..... m.p., înscris în C.F. nr..... a localității Cisnădie (nr. C.F. vechi ... a localității Cisnădie, nr. top.....), Al, nr. cad. ...., respectiv suprafața de ...mp, teren aferent apartamentului nr. scara .., etaj .., compus din: , cu suprafața construită efectivă inclusiv părțile comune indivize în suprafață de ... mp, eu suprafața utilă de .... mp., cu părțile comune indivize în cotă de ....% m.p.): fundațiile, zidurile despărțitoare, planșeele, casa scârilor, holurile, centralele termice de la panerul scârilor acoperișul, bransamentele de apă, electricitate, gaz și energie termică până la intrarea în apartamente, situat în Orașul Cisnădie, str. nr. scara .., etaj ..Jud. Sibiu, înscris în C.F. nr. ....a localității Cisnădie, AI, nr. cad. aparatment dobândit prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.... / de notar public ....cu sediul în.... , după cum urmează:



## **II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 1. VÂNZĂTORUL** vinde cota indiviză de .. parte (...%) din întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de.... m.p., înscris în C.F. nr. . a localității Cisnădie (nr. C.F. vechi .... a localității Cisnădie, nr. top AI, nr. cad. Respective suprafața de .... mp, teren aferent apartamentului nr. scara ..., etaj.... compus din: , cu suprafața construită efectivă inclusive părțile commune indivize însuprafață de .... mp, cu suprafața utilă de ... mp. , cu părțile comune indivize în cotă de ...% (...mp): (exemplu fundațiile, zidurile despărțitoare, planșeele, casa scârilor, holurile, centralele termice de la parterul scârilor ....., acoperișul, bransamentele de apă, electricitate, gaz și energie termică) până la intrarea în apartamente, situat în orașul Cisnădie, str. . scara ..... etaj ...jud. Sibiu. , înscris în C.F. nr a localității Cisnădie, AI, nr. cad. .....

Domeniul Privat al orașului Cisnădie este proprietar asupra cotei de .... parte din **întregul teren intravilan categoria de folosință curți, construcții în suprafață totală clădită și neclădită de ...m.p., înscris în C.F. nr. a localității Cisnădie**, de sub asupra imobilului AI, drept înscris în CF cu încheierea nr. cf , cumpărătorii având întabulat un drept de folosință asupra terenului aferent apartamentului nr. conform celor de sub ..... asupra imobilului AI, in baza contractului de vanzare — cumparare autentificat sub nr. de catre BNP drept înscris în CF, cu încheierea nr. .. /.....

Dreptul de proprietate asupra cotei de ....% ce reprezinta teren aferent apartamentului nr.....mai sus mentionat se transferă de la Vânzător la Cumpărător, azi, data semnării prezentului contract. / Dreptul de proprietate asupra cotei de ..... ce reprezintă teren aferent apartamentului nr. ...., mai sus mentionat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, la data achitării integrale a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art. 1684 Cod Civil

## **III. PREȚUL SI CONDITIILE DE PLATĂ**

**Art. 2. Prețul contractului** este compus din: valoarea de vanzare a cotei de ... % ce reprezintă teren aferent apartamentului nr. ....stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr. .... la care se adauga contravaloarea raportului de evaluare.

**Art. 3.** Prețul contractului este stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr. ...., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- Valoarea de vânzare a terenului: ....lei
- Contravaloarea raportului de evaluare.....lei

**Art. 4.** Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței A.N.L. stabilit în conformitate cu prevederile HCL nr. .... este de .... leio/mp.

**Art.5.** Prețul contractului în sumă de ..... a fost achitat de către cumpărătorii astfel:

**a.** Suma de.....reprezentând preț de vânzare al terenului, s-a achitat, în data de....., prin virament bancar, conform OP nr. .... eliberat la data de



..... de ..... în contul .....al Autorității  
Administrației Publice Locale, CIF 4406002 deschis la .....

b. Suma de lei ..... reprezentând contravaloarea raportului de evaluare, în data de .....prin virament bancar, conform OP nr. ....eliberat la data de ..... de Banca ..... în contul .....al Autorității  
Administrației Publice Locale, CIF 4406002 deschis la .....

**Art. 6.** Dovada achitării a pretului contractului prevăzut la art. 5, o constituie documentele de plată ..... OP-urile vizate de banca însoțite de extrasul de cont al cumparatoarei.....

#### **IV. DAREA - LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI**

**Art. 7. (1)** Dreptul de proprietate, cât și posesia asupra imobilului sus menționat, se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTORI, astăzi data încheierii și autentificării prezentului contract, cu taxele și impozitele achitate la zi, / la data achitării integrale a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de Primăria Orașului Cisnădie. În acest sens.

**(2)** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORILOR, cu obligația acestora de a declara proprietățile imobiliare în vederea stabilirii obligațiilor fiscale.

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

**Art. 8. (1)** Ca urmare a încheierii prezentului contract subsemnatele părți solicităm radierea din CF-ul apartamentului și din CF-ul terenului a convenției prin care cumpărătorii s-au obligat să cumpere terenul aferent apartamentului, aceasta rămânând fără obiect

**(2)** Ca urmare a încheierii prezentului contract CUMPĂRĂTORII înțeleg să renunțe la dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului, în acest sens solicitând radierea din CF-ul terenului a dreptului de folosință asupra terenului dobândit prin cumpărare.

**(3)** Ca urmare a încheierii prezentului contract, părțile convin și solicită radierea din CF-ul apartamentului și din CF-ul terenului a interdicției de înstrăinare a apartamentului prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data transferului dreptului de proprietate (daca e cazul).

#### **V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului**

**Art. 9.** CUMPĂRĂTORUL declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciară nr. ....eliberat de O.C.P.I- B.C.P.I. Sibiu și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.



**Art. 10.** CUMPĂRĂTORUL se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, Costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

**Art. 11.** De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTORUL datorează impozitul aferent terenului ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

## **2. Drepturile și obligațiile Vânzătorului**

**Art. 12.** VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii, conform Art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate, imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul niciunui litigiu.

**Art. 13** VÂNZĂTORUL își da acordul ca în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea CUMPĂRĂTORILOR, a dreptului de proprietate asupra imobilului teren ce constituie obiectul contractului, precum și să se radieze toate notările menționate în prezentul act, inclusive interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii (daca e cazul).

## **VI. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI**

**Art. 14. (1)** În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**(2)** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

**(3)** Partea căreia îi este adresată notificarea va oferi răspunsul său celeilalte părți în termen de 10 zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

## **VII. FORTA MAJORĂ**

**Art. 15.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

## **VIII. LITIGII**



**Art. 16.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente

## **IX. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 17.** Prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricăror sume datorate ea urmare a încheierii, desfașurării sau desființării prezentului contract.

**Art. 18.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare. Dacă vreuna dintre prevederile prezentului contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, în totalitate sau în parte, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate, iar părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor conveni eu bună credință asupra acceptării clauzei legale cea mai apropiată scopului contractului și care are un efect economic egal.

**Art. 19. (1)** Taxele aferente încheierii prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.

**(2)** Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării, am citit personal actul, am constatat că exprimă voința noastră, am înțeles și acceptăm efectele acestuia și solicităm autentificarea lui.

**(3)** Prezentul act se va depune, din Oficiu, la biroul de carte funciară de către notarul public.

Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale .....

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**







Nr. 18309/27.06.2025

**Referat de aprobare  
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a  
cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie**

Având în vedere faptul că la registratura Primăriei Orașului Cisnădie au fost depuse solicitări de cumpărare a locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, de către titularii contractelor de închiriere;

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

Consider necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie.

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN







Nr. 18310/27.06.2025

De acord  
Primar,  
Orlățan



**Raport de specialitate**  
**privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie**

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primar privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, constatăm următoarele:

- la registratura Primăriei Orașului Cisnădie au fost depuse solicitări de cumpărare a locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, de către titularii contractelor de închiriere;

- prin proiectul propus se reglementează aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, contractul cadru de vânzare cu plata integrală în numerar / prin virament bancar, contractul cadru de vânzare cu plata în rate și contractul cadru pentru vânzarea terenului proprietate privată a Orașului Cisnădie aferent locuințelor A.N.L.;

- proiectul propus este în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

Față de cele de mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie îndeplinește condițiile legale și poate fi supus aprobării.

**Direcția economică**  
**Director executiv,**  
**Gheorghe Radu Bunea**

**Direcția tehnică**  
**Director executiv,**  
**Nicolae Valer Rădoiu**

**Consilier juridic,**  
**Diana Maria Stanciu**





Centrul de Informații pentru Cetățeni  
Nr. 18316/27.06.2025

### Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, **18 iulie 2025**, Primarul Orașului Cisnădie, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

#### **PROIECT DE HOTĂRÂRE, inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.A.T. Cisnădie**

*Paragraf descriptiv problema identificată, soluția propusă de actul normativ:*

- la registratura Primăriei Orașului Cisnădie au fost depuse solicitări de cumpărare a locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, de către titularii contractelor de închiriere;
- prin proiectul propus se reglementează aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.AT. Oraș Cisnădie, contractul cadru de vânzare cu plata integrală în numerar / prin virament bancar, contractul cadru de vânzare cu plata în rate și contractul cadru pentru vânzarea terenului proprietate privată a Orașului Cisnădie aferent locuințelor A.N.L.;
- proiectul propus este în conformitate cu următoarele prevederi legale:
  - art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
  - art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
  - art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - H.G. nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

*Efectul scontat:*

Vânzarea locuințelor A.N.L. de pe raza U.AT. Oraș Cisnădie în condiții de legalitate și transparență.

*Documentația aferentă proiectului de act normativ include:*

- Referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus
- Raportul de specialitate
- Textul complet al proiectului



*Documentația poate fi consultată:*

- pe pagina de internet a instituției, la [www.cisnadie.ro](http://www.cisnadie.ro) (la rubrica Informații publice – Transparența decizională – Anunțuri consultări publice)
- la sediul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la registratura instituției.

*Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 28 iulie 2025 prin completarea formularului tipizat și transmiterea acestuia:*

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)
- prin poștă, pe adresa Primăria Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, cod poștal 555300
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, luni și miercuri între orele 8.30 - 13.00, 14 - 15.30, marți și joi între orele 8.30 - 13.00, 14.00 - 16.30, vineri între orele 8.30 - 13.00.

**Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind PROIECTUL DE HOTĂRÂRE, inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.A.T. Cisnădie”**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la rubrica Informații publice -Transparența decizională.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 28 iulie 2025.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0372-714.179, 0372-714.180, int. 124, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro), persoană de contact: Odagiu Magdalena Cristina.

**Primar,  
Mircea Orlăța.**



**Secretar General,  
Daniela-Maria Szasz**

**Consilier,  
Magdalena Cristina Odagiu**





**Direcția administrație publică locală**

**Centrul de informare pentru cetățeni**

**Nr. 21889 / 29.07.2025**

## **RAPORT DE CONSULTARE A PUBLICULUI**

cu privire la proiectul de hotărâre, inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor A.N.L situate pe raza U.A.T Cisnădie

Prin anunțul nr.18316/27.06.2025, publicat la data de 18.07.2025 la avizierul instituției și pe site-ul instituției [www.cisnadie.ro](http://www.cisnadie.ro), la rubrica „Transparența decizională”, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primăria orașului Cisnădie a adus la cunoștința publicului că a fost elaborat **proiectul de hotărâre, inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor A.N.L situate pe raza U.A.T Cisnădie.**

Documentația privind proiectul de hotărâre mai sus menționat a fost disponibilă pentru studiu la Centrul de Informare pentru Cetățeni din cadrul Primăriei orașului Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1, precum și pe site-ul instituției.

Până în data de 28.07.2025, termenul fixat pentru primirea propunerilor cu privire la acest proiect, la Centrul de Informare pentru Cetățeni din cadrul Primăriei orașului Cisnădie au fost înregistrate 4 adrese cu propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare.

Menționăm, de asemenea, că nu a fost înregistrată nicio solicitare de organizare a unei întâlniri în care să se dezbată public **proiectul de hotărâre, inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor A.N.L situate pe raza U.A.T Cisnădie.**

**Primar,**

**Mircea Orlățaș**



**Secretar general,**

**Daniela-Maria Szasz**

**Consilier,**

**Magdalena-Cristina Odagiu**



În data de 29.07.2025, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare formulate cu privire la proiectul de hotărâre inițiat de primar, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. și a cotelor-părți de teren aferent locuințelor ANL situate pe raza U.A.T. Cislădie au fost analizate de către inițiatorul proiectului, primarul orașului Cislădie, împreună cu direcția de specialitate, respectiv Direcția tehnică, stadiul preluării / nepreluării acestora fiind înscris în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Data primirii	Persoana / Organizația inițiatoare	Date de contact (cel puțin e-mail)	Textul propus de autoritatea inițiatoare	Conținut propunere / sugestie / opinie	Stadiu preluată / nepreluată	Justificarea nepreluării
1	28.07.2025	Dumitru Valentina		art. 5 lit.e); „să locuiască efectiv în locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.”	Eliminarea art.5 lit.e) și păstrarea criteriului legal minim: contract de închiriere valabil de cel puțin 1 an și plata la zi a obligațiilor contractuale.	Preluată în sensul eliminării condiției locuirii efective	„contract de închiriere valabil de cel puțin 1 an” – nu a fost preluată întrucât conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și



									<p>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.</p>
									<p>„contract de închiriere valabil de cel puțin 1 an” – nu a fost preluată întrucât conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data</p>
									<p>Preluată în sensul eliminării condiției locuirii efective</p>
									<p>Eliminarea art.5 lit.e) și păstrarea criteriului legal minim: contract de închiriere valabil de cel puțin 1 an și plata la zi a obligațiilor contractuale.</p>
									<p>art. 5 lit.e):,, să locuiască efectiv în locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.”</p>
									<p>Banea Felix Tomică</p>
									<p>2 28.07.2025</p>











									dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

**Primar,  
Mircea ORLĂȚAN**

**Secretar general,  
Daniela-Maria Szasz**

**Consilier,  
Magdalena-Cristina Odagiu**



19.08.2025  
Din Tehnică  
DAPL



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bulevardul Unirii nr. 61, bl. F3, sector 3  
București, 030828 [www.anl.ro](http://www.anl.ro)

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
REGISTRATURĂ
Nr. intrare 23666 / 12.AUG 2025
Nr. ieșire /

F+40(21) 320 61 10

T+40(21) 307 67 19

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE REGISTRATURĂ
07 AUG 2025
INTRARE Nr. 13263
IEȘIRE

Către

Unitatea administrativ-teritorială Oraș Cisnădie  
Direcția Tehnică  
Serviciul de administrare a locuințelor și spațiilor cu altă destinație  
e-mail: [directiatehnică@cisnadie.ro](mailto:directiatehnică@cisnadie.ro)

Subscrisa Agenția Națională pentru Locuințe, cu sediul în București, Bd.Unirii, nr.61, bl.F3, sect.3, reprezentată legal prin Director General Ionel-Emanuel Oproiu, ca urmare a petiției înregistrată la Agenția Națională pentru Locuințe sub nr.12088/21.07.2025, prin care solicitați să "vă comunicăm dacă UAT oraș Cisnădie, poate proceda la vânzarea locuințelor pe care le are în administrare în condițiile stabilite de legislația în vigoare, și, respectiv, să vă transmitem, dacă este cazul, procedura actualizată și documentația necesară pentru inițierea procesului de vânzare, precum și dacă este necesară o hotărâre prealabilă a Consiliului local în acest sens", vă comunicăm următoarele:

Agenția Națională pentru Locuințe, în calitate de instituție de interes public, cu personalitate juridică, înființată conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, dezvoltă programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, doar sub aspectul construcției acestora, asigurând urmărirea și supravegherea tehnico-economică a lucrărilor, recepția lucrărilor de construcții-montaj, punerea în funcțiune a obiectivelor de investiții și participarea la recepția finală a acestora, iar după finalizare, aceste locuințe sunt predate autorităților administrației publice centrale și/sau locale, în a căror rază teritorială sunt amplasate, care se ocupă de administrarea, exploatarea, criteriile de repartizare, repartizarea lor efectivă, precum și de vânzarea acestora.

Astfel, în orașul Cisnădie, Agenția Națională pentru Locuințe, a edificat un număr de 2 (două) obiective de investiții, pe care le-a predat către Primăria orașului Cisnădie, după cum urmează :

1. Protocol de predare-primire a obiectivului de investiții "Locuințe pentru tineri destinate închirierii- amplasament Zona Măgurii-Parc bl.G2,G3 cu 12.u.l., P+1E, oraș Cisnădie, Jud.Sibiu, înregistrat la ANL sub nr.1787/ 26.01.2009 și la Primăria oraș Cisnădie sub nr.879/29.01.2009.

2. Protocol de predare-primire a obiectivului de investiții "Locuințe pentru tineri destinate închirierii - amplasament Zona Măgurii-Parc bl.B2,B3 cu 48.u.l., oraș Cisnădie, jud.Sibiu, înregistrat la ANL sub nr.23926/16.09.2009, totalizând un număr de 60 de locuințe.

Prevederile legale privind vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii sunt reglementate la art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu art.19<sup>2</sup> din H.G.nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L.

Așadar, raportat la solicitarea dumneavoastră de a vă preciza dacă “UAT Cisnădie, poate proceda la vânzarea locuințelor construite prin programul ANL pe care le are în administrare”, luând în considerare faptul că, locuințele construite de ANL, sunt predate, prin protocol de predare-primire, către autoritățile centrale/locale care le preiau în administrare, opinăm faptul că solicitarea dvs se regăsește la art. art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu art.19<sup>2</sup> din H.G.nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L.

Cu privire la procedura actualizată și documentația de vânzare, vă comunicăm anumiți pași ce trebuie urmați în procesul de elaborare al procedurii / regulamentului de vânzare, respectiv :

1. Scopul procedurii/regulamentului
2. Baza legală stabilită cadrului general :
  - Legea nr.152/1998 privind înființarea ANL
  - H.G.nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L.
3. Vă recomandăm a folosi instrumente de căutare pentru alte UAT-uri care au procedat la elaborarea acestui gen de procedură.

În ceea ce privește întrebarea dumneavoastră și anume,, dacă este necesară o hotărâre prealabilă a Consiliului local în acest sens”, vă comunicăm faptul că :

- în temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) și d), alin.(7) lit q), ale art.136 alin.(1) și alin.(8), precum și ale art.139 alin.(3) lit.g) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local al orașului Cisnădie poate adopta o hotărâre privind aprobarea regulamentului de vânzare a locuințelor A.N.L

. În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.139 alin(2), art.140 alin.(1) precum și ale art.196 alin(1) lit.a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local al orașului Cisnădie poate adopta o hotărâre privind aprobarea vânzării locuințelor A.N.L.

Față de cele prezentate mai sus, dorim să subliniem faptul că, prezentul punct de vedere are caracter informativ, nu este emis în scopul de a produce efecte juridice, a naște, a modifica sau stinge drepturi și obligații, nu constituie temei legal și nu conferă niciun alt drept.

Director General,  
Ionel Emanuel OPROU