



**ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
ORASUL ROVINARI
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor
construite din fondurile statului

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ROVINARI, JUDEȚUL GORJ

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 44593/14.11.2023, inițiat de primar;
- Referatul de aprobare al inițiatorului nr.44594/14.11.2023;
- Raportul Comisiei Economice, Comisiei Juridice și Comisiei de Urbanism (procesele -verbale);
- Raportul consultării publicului asupra proiectului de act normativ înregistrat cu nr.50095/19.12.2023;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr.43737/08.11.2023 întocmit de director executiv Direcția Administrare Patrimoniu;
- Referatul nr.43736/08.11.2023 întocmit de Compartimentul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Prevederile Decretului-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.87 alin(5), art.96 alin.(1) și (3), art.108 lit.e), art.354 alin (1) și (2), art.363, art.364 alin.(3) și art.129 alin.2 lit.b), lit.d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.196, alin.1 lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite din fondurile statului înregistrat cu nr.43440/06.11.2023.

Art.2. Aprobarea modelului cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu plata integrală înregistrat cu nr.43441/06.11.2023, precum și procesul-verbal de predare-primire a locuinței, anexa 1 la contract.

Art.3. Aprobarea modelului cadru al contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de proprietate înregistrat cu nr.43442/06.11.2023, a procesului-verbal de predare-primire a locuinței - anexa 1 la contract, precum și modelul scadențarului de rate - anexa 2 la contract.

Art.4. Cu punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește primarul orașului Rovinari, Direcția Economică, Direcția Administrare Patrimoniu, Compartimentul Fond Locativ și Compartimentul Stabilire, Urmărire, Executare Silită Persoane Fizice și Persoane Juridice;

Art.5. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și prin publicare în Monitorul Oficial Local și se comunică:

- Instituției Prefectului județului Gorj;
- Primarului orașului Rovinari;
- Direcției Economice;
- Compartimentului Stabilire, Urmărire, Executare Silită Persoane Fizice și Persoane Juridice;
- Direcției Administrare Patrimoniu- Compartimentului Fond Locativ.

NR.196

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară a consiliului local din data de 19.12.2023 cu un număr de 17 voturi pentru, - voturi împotrivă și - abțineri, exprimate din numărul total de 17 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 17 consilieri în funcție.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local Maria Cristina Lia**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Aurora-Carmen Popescu**

REGULAMENT PRIVIND VÂNZAREA LOCUINTELOR CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI, ÎN CONDIȚIILE

Decretului - Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare, a Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 244 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE; LEGISLAȚIA ÎN DOMENIU

- Decretul - Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare,
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 287/2009 Codul Civil, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare.

CAP. II. IMOBILELE CE POT FACE OBIECTUL PREZENTULUI REGULAMENT

Art. 1. Fac obiectul vânzării conform prezentului regulament Imobilele cu destinația de locuințe construite din fondurile statului, care fac parte din domeniul privat al Orașului Rovinari, conform H.C.L. Rovinari nr. 130/23.07.2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Orașului Rovinari, jud.Gorj, a unui număr de 213 apartamente.

Art. 2.

1) Locuințele prevăzute la art. 1 se pot vinde cu plata integrală a prețului sau în rate lunare conform prezentului regulament.

2) Locuințele ocupate de chiriasi se pot vinde numai acestora.

3) Sunt exceptate de la vânzare locuințele de intervenție, cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activitățile sau funcțiile ce necesită prezența, permanența sau în caz de urgențe, în cadrul unităților, și locuințele de serviciu.

4) Prin locuință se înțelege suprafața locativă care cuprinde una sau mai multe camere, baie, bucătărie și alte dependințe, formând o unitate de sine stătătoare, determinată ca atare prin construcția sa.

CAP. III. PROCEDURA DE VÂNZARE A IMOBILELOR CU DESTINAȚIA DE LOCUINTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI. ÎN CONDITIILE *Decretului - Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare, a Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 244 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat*

Art. 3. Pentru a putea beneficia de prevederile actelor normative anterior expuse, chiriașii, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- Să aibă cetățenia română și domiciliul în țară.
- Să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii și depunerii acesteia.
- Să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat.
- Să aibă chiria achitată la zi, conform clauzelor contractuale.
- Chiriașii titulari sau membrii familiei lor, prevăzuți în fișa suprafeței locative, anexă la contractul de închiriere valabil, să nu se afle în vreuna din situațiile prevăzute în art. 4 din prezentul regulament.

Art. 4. Nu pot beneficia de cumpărarea locuinței în condițiile prezentului regulament persoanele singure sau familiile ai căror membrii se găsesc în una din următoarele situații:

- Dețin în proprietate o locuință.
- Au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990.
- Au beneficiat de sprijinul statului prin credite, subvenții sau alte facilități pentru realizarea unei locuințe
- Dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

Art. 5. Pentru a cumpăra o locuință, conform prezentului Regulament, este necesar a se depune la Primăria Orașului Rovinari următoarele documente:

- Cerere de cumpărare care să cuprindă modalitatea de plată, respectiv cu plata integrală sau cu plata în rate, cu mențiunea avansului și a perioadei de eşalonare a ratelor.
- Copie după contractul de închiriere valabil încheiat, care să ateste calitatea de chiriaș la data formulării cererii.
- Declarație notarială din care să reiasă următoarele:
 - Solicitantul și membrii familiei sale - soț, soție, persoane majore, nu au dobândit sau înstrăinat locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990.
 - Solicitantul și membrii familiei sale nu au pierdut, din culpa lor dreptul locativ asupra unor spații aflate în patrimoniul Unităților Administrative Teritoriale.
 - Solicitantul și membrii familiei sale nu au beneficiat de sprijinul statului prin credite, subvenții sau alte facilități pentru realizarea de locuințe sau alte investiții imobiliare
- Certificate de atestare fiscală pentru persoane fizice - pentru titulari și membrii majori din fișa locativă a contractului de închiriere.
- Copii carte identitate titular, soț, soție și toți membrii majori care figurează în fișa locativă a contractului de închiriere și acte de stare civilă (certificate de căsătorie, sentințe de divorț sau certificate de deces, după caz, etc.).

- Declarație notarială pe propria răspundere din partea titularului contractului de închiriere din care să reiese că nu a fost și nu este căsătorit, dacă este cazul.
- certificat de încadrare în grad de handicap, după caz.
- Dovada achitării la zi a chiriei.

Art. 6. Prețul de vânzare a imobilelor ce fac obiectul prezentului regulament este stabilit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.

În cazul în care solicitantul nu finalizează contractul de vânzare-cumpărare în termen de 3 luni de zile de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în funcție de modificarea standardelor A.N.E.V.A.R. sau alte modificări legislative.

Art. 7. Solicitanții pot opta pentru cumpărarea integrală sau în rate a locuinței:

a) în cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 15% din prețul apartamentului. Avansul se achită anterior semnării contractului de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate, prin depunere bancară/virament în contul nr. _____, deschis pe numele vânzătorului la Trezoreria _____ sau numerar la casieria ITL a Primăriei oraș Rovinari. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă anuală de 4%.

b) În cazul vânzării cu plata prețului în rate obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț. Riscul bunului este transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia.

c) Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartiție, dobânda anuală va fi de 2 %. Prevederile referitoare la tinerii în vârstă de până la 30 de ani se aplică și familiei în care unul din soți are vârsta de până la 30 de ani. De aceste prevederi beneficiază și invalizii de gradul I și II, handicapații, precum și familiile care au în componența lor astfel de persoane.

În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuinței, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 0,05 % pe zi.

În caz de neplată a 6 rate scadente consecutive de către cumpărătorul locuinței, Primăria Oraș Rovinari va rezilia de drept contractul de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate. După rezilierea contractului de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate, beneficiarul poate opta pentru încheierea unui nou contract de închiriere pentru locuință în baza unei cereri, în termen de 15 zile de la luarea la cunoștință a notificării de reziliere a contractului, pierzând dreptul de a mai opta pentru cumpărarea locuinței.

În situația în care, nu se solicită în mod expres închirierea locuinței în termenul stabilit, beneficiarul pierde orice drept asupra locuinței, iar UATO Rovinari va face demersurile legale pentru evacuare și recuperarea sumelor restante.

Pentru recuperarea sumelor datorate "rate lunare și dobânzi aferente", Biroul I.T.L., din cadrul Primăriei Orașului Rovinari, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute de Codul de Procedură Fiscală.

Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se varsă integral la bugetul local al Primăriei Oraș Rovinari și vor fi încasate de către Biroul I.T.L.

Ratele lunare vor fi stabilite conform unui grafic de rambursare și se vor datora începând cu data de întâi a lunii următoare autentificării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în perioada 01-28 ale lunii curente.

Valoarea rămasă de plată după achitarea avansului se va plăti în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, conform scadențarului de plată a ratelor, anexă a contractului de vânzare-cumpărare.

d) Dreptul de proprietate și folosință al cumpărătorului se va nota în cartea funciara în temeiul art. 902 alin. 2 pct. 9 Cod civil, înscrierea definitivă a dreptului de proprietate în cartea funciara urmând a se realiza în baza declarației vânzătorului privind primirea integrală a prețului de vânzare. Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se va produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuința va rămâne în administrarea UAT Oraș Rovinari-Consiliul Local Rovinari, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale revin în sarcina cumpărătorului. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin cumpărătorului.

Art. 8. La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, titularii contractelor de închiriere vor prezenta următoarele documente:

- a) Adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe la cheltuielile comune, dovada achitării chiriei la zi.
- b) Certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local.
- c) Dovada achitării prețului locuinței, respectiv avansului, în cazul vânzării în rate.
- d) În cazul nedepunerii documentelor, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.
- e) Costurile legate de întocmirea documentației cadastrale, certificatului de performanță energetică, raportului de evaluare, taxele notariale și orice alte cheltuieli auxiliare care pot interveni cu ocazia vânzării sunt suportate de către cumpărător.

f) Orice documente solicitate de notar, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 9. Conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată (r3), cu modificările și completările ulterioare, vânzătorul are obligativitatea, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, să pună la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică, în original.

CAP. IV DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 10. În cazul decesului, moștenitorii cumpărătorului vor face dovada calității printr-un certificat de calitate de moștenitor și pot prelua toate drepturile și obligațiile din contract. În situația în care nu fac demersuri în acest sens, în termen de 30 de zile de la data decesului sau nu există moștenitori, contractul se consideră rezoluționat de drept fără nici o altă formalitate, ratele achitate rămânând în fondul unității, iar locuința rămâne liberă, putând fi închiriată în condițiile legii.

În situația în care moștenitorii preiau contractul, aceștia nu sunt obligați să respecte condițiile prevăzute la încheierea contractului, respectiv condițiile prevăzute la art. 3 din prezentul regulament.

Art. 11. Odată cu apartamentul cumpărătorului i se atribuie în folosință cota indiviză de teren.

Art. 12. Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot rămâne în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

Art. 13. Vânzarea apartamentelor ce aparțin domeniului privat al Orașului Rovinari, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Rovinari, având la bază raportul de evaluare ce stabilește prețul de vânzare. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Art. 14. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prezentului regulament privind reglementarea cadrului general de valorificare a unor imobile cu plata în rate sau integral sunt lovite de nulitate absolută.

Constatarea abaterilor respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija Primăriei Orașului Rovinari. Din sumele ce se restituie cumpărătorilor se va reține chiria aferentă perioadei de la contractare și până la restituire. Sumele restituite nu sunt purtătoare de dobânzi și nici nu se actualizează.

Art. 15. Prezentul regulament privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuință trecute în proprietatea statului, și cele construite din fondul de stat, se aprobă și se modifică prin Hotărâre a Consiliului Local, ori de câte ori legislația va suferi modificări.

Art. 16. Articolele prezentului Regulament se completează, de drept, cu prevederile legale în vigoare incidente în materia de referință aplicabile acestora.

Art. 17. Transmiterea dreptului de proprietate și constituirea dreptului de folosință se va realiza doar la data plății integrale a pretului.

Art. 18. În cazul rezoluționării contractului, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Primăria Oraș Rovinari.

Art. 19. Cumpărătorul are posibilitatea de a achita în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale a valorii rămase. Pentru a achita în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda cumpărătorul va depune o cerere în scris cu 30 zile înainte de data stabilită pentru plata în avans a ratelor. În cerere se va specifica și modul de achitare a avansului, respectiv menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei sau reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Art. 20. Cumpărătorul are obligația de a înregistra contractul la Primăria Oraș Rovinari, în termen de 30 de zile de la data dobândirii dreptului de proprietate.

Art. 21. Imobilul se vinde și se va preda cumpărătorului în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de aceasta, cu toate dotările, accesoriile și instalațiile, care, prin natura lor, sunt de folosință perpetuă a imobilului.

Comisia:

Podărelu Paul-Alexandru – președinte

Ungureanu Ion – membru

Rață Elena-Nicoleta – membru

Vîlceanu Ludovica-Daniela – membru

Neagoe-Turcin Maria-Magdalena – membru cu atribuții de secretar

MODEL CADRU
CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
CU PLATA INTEGRALĂ

Între Unitatea Administrativ Teritorială a Oraşului Rovinari- Consiliul Local Rovinari, persoană juridică de drept public, cu capacitate juridică deplină şi patrimoniu propriu, conform art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu sediul în oraş Rovinari, str. Florilor, nr.2, jud. Gorj, având Codul fiscal 5057520, în calitate de VÂNZĂTOR, reprezentat de Primar-Filip Robert- Dorin, având ca împuternicit pe domnul/doamna....., domiciliat/ă în, Str., nr...., bl...., sc...., et...., ap....., judeţul Gorj, identificat/ă cu C.I. seria...., nr....., eliberată de SPCLEP la data de....., CNP, numit/ă în baza delegaţiei nr....., emisă la data de şi

..... cetăţean român, domiciliat în, str....., nr...., bl...., sc...., et...., ap....., judeţul Gorj, identificat cu C.I. seria...., nr....., eliberată de SPCLEP la data de....., CNP..... şi cetăţean român, domiciliat în, str....., nr...., bl...., sc...., et...., ap....., judeţul Gorj, identificat cu C.I. seria...., nr....., eliberată de SPCLEP la data de....., CNP..... soţi, căsătoriţi sub regimul matrimonial al comunităţii de bunuri, în calitate de CUMPĂRĂTORI

a intervenit prezentul Contract de Vânzare în următoarele condiţii:

Eu....., în calitate de împuternicit al Unităţii Administrativ Teritoriale a Oraşului Rovinari-Consiliul Local Rovinari, numită în baza delegaţiei mai sus menţionate, declar că vând numiţilor.....şi, dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în Oraşul Rovinari, str....., nr...., bl...., sc...., et...., ap..... Judeţul Gorj, având număr cadastral....., înscris în Cartea Funciară nr.....a Oraşului Rovinari, compus din camere şi dependinţe, cu o suprafaţă demp, împreună cu dreptul de proprietate forţată şi perpetuă asupra tuturor părţilor din imobil, care prin natura şi destinaţia lor sunt în folosinţă comună a tuturor coproprietarilor, transmitându-le totodată şi dreptul de folosinţă asupra terenului în suprafaţă demp., reprezentând cota indiviză din terenul aferent blocului.

Bunul imobil ce se vinde se află în domeniul privat al Oraşului Rovinari înregistrat în evidenţele Consiliului Local Rovinari.

Preţul de vânzare este de.....lei (litere) din care:

- Suma des-a achitat integral, conform chitanţei nr.....din.....

Transmiterea proprietăţii către cumpărători, precum şi predarea imobilului, punerea lui la dispoziţia acestora, liber de orice bunuri mobile ale vânzătorului, se fac începând de astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

A fost îndeplinită, de către cumpărători, obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligaţia de a le remedia

de îndată, precum și eventualele vicii ascunse, urmând ca predarea să se facă în starea pe care cumpărătorii o cunosc.

Apartamentul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj -Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj în baza cererii nr..... din.....

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr.....și nr....., eliberat de Primăria Oraș Rovinari, Biroul Impozite și Taxe Locale.

Cheltuielile legate de întreținerea apartamentului au fost achitate integral, fiind îndeplinite prevederile art.20 din Legea 230/2007, așa cum rezultă din Adeverința nr..... eliberată la data de.....

Costurile legate de consumul de energie electrică și gaze naturale au fost achitate integral până astăzi, data autentificării prezentului contract.

Eu....., în calitate de reprezentant al Unității Administrativ Teritoriale a Orașului Rovinari-Consiliul Local Rovinari, numit/ă în baza delegației mai sus menționate, garantez pe cumpărători și pe toți subdobânditorii acestora pentru evicțiune totală și parțială, conform art.1695-1706 Cod Civil și pentru orice vicii ascunse, art.1707-1715 Cod Civil, declarând totodată că ceea ce se vinde nu a fost scos din circuitul civil, fiind stăpânit în mod legal și continuu de la data dobândirii și până în prezent, nu este în litigiu și nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare în baza legilor speciale.

Noi,și....., declarăm că avem cunoștință de conținutul Certificatului de Performanță Energetică nr.....din.....întocmit deauditor energetic pentru clădiri, autorizat sub nr....., știind că acesta este încadrat, în categoria de eficiență energetică(notă energetică....).

Subsemnații.....și....., declarăm că am cumpărat de la Unitatea Administrativ Teritorială a Orașului Rovinari- Consiliul Local Rovinari, prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Orașul Rovinari, str..... nr..... bl..... sc....., et....., ap....., Județul Gorj, având număr cadastral....., înscris în Cartea Funciară nr.....a Orașului Rovinari, compus din camere și dependințe, cu o suprafață demp. împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor din imobil, transmitându-le totodată și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață demp., reprezentând cota indiviză din terenul aferent blocului, cu prețul de.....(litere), achitat așa cum s-a menționat anterior, înțelegând să-l dobândim în condițiile prevăzute în prezentul contract de vânzare-cumpărare cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Totodată, declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că nu am încheiat nicio convenție matrimonială, regimul matrimonial care ni se aplică fiind cel al comunității legale de bunuri.

Am luat cunoștință de prevederile art.339 Cod Civil, în sensul că bunurile dobândite în timpul regimului matrimonial al comunității legale de oricare dintre soți, sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășia soților.

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul indicat este prețul acestei vânzări, ni s-a pus în vedere consecința constatării ulterioare a nesincerității prețului conform art.1665 Cod Civil, ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii nr.656/2002 privind prevenirea și

sanționarea spălării banilor, cele ale Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, precum și dispozițiile art.1660 Cod Civil referitoare la seriozitatea prețului.

Noi, cumpărătorii.....și..... declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligațiile principale de primire a bunului și de plată a prețului, așa cum s-a descris mai sus.

Eu,, în calitate de reprezentant al Unității Administrative Teritoriale a Orașului Rovinari-Consiliul Local Rovinari, numit/ă în baza delegației mai sus menționate, declar că am cunoștință de principalele obligații ale vânzătorului de transmitere a proprietății, de predare a bunului și de garanție contra evicțiunii și contra viciilor bunului vândut.

Costurile legate de întocmirea documentației cadastrale, **certificatului de performanță energetică**, raportului de evaluare, taxele notariale și orice alte cheltuieli auxiliare care pot interveni cu ocazia vânzării sunt suportate de către cumpărător.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului înscris am citit personal cuprinsul acestuia, care corespunde întocmai voinței noastre, iar notarul public va solicita întabularea prezentului înscris.

Subsemnatul/a.....în calitate de reprezentant al Unității Administrative Teritoriale a Orașului Rovinari-Consiliul Local Rovinari, numit/ă în baza delegației mai sus menționate, declar că sunt de acord în mod expres cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea Funciară a imobilului.

Subsemnațiiși..... ne obligăm ca în termen de 30 zile de la autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare să ne prezentăm la Primăria Oraș Rovinari-Birou Impozite și Taxe Locale pentru înregistrarea pe rolul fiscal.

În conformitate cu prevederile Regulamentului (U.E.) nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogarea Directivei 94/46/CE (Regulamentul General privind protecția datelor)-RGPD, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Redactată, listată și autentificată....., astăzi, data autentificării, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva Biroului Notarial și 3 (trei) duplicate, din care 2 (două) duplicate s-au eliberat părților și un exemplar a fost depus în arhiva Biroului Notarial.

Prezentul act va fi depus și comunicat prin mijloace electronice de transmitere la distanță la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întabulare. Biroul Notarial.....efectuând toate formalitățile în acest sens.

Conform art.225 alin.6 din Regulamentul de aplicare a Legii Notarilor Publici și a Activității Notariale nr....., republicat, cu modificările și completările ulterioare, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.2333/C/2013, DUPLICATUL reprezintă redarea fidelă a conținutului actului notarial original, cu excepția semnăturii părților și a notarului public.

Semnături,

VÂNZĂTOR,
Unitatea Administrativ Teritorială
a Orașului Rovinari-
Consiliul Local Rovinari,

CUMPĂRĂTORI,

prin reprezentant,

ANEXA 1

la contractul de vânzare-cumpărare cu plata integrală nr. 43441 din 06.11.2023

PROCES-VERBAL de predare-primire a locuinței

Subsemnatul/a..... din partea Unității Administrativ Teritoriale a Orașului Rovinari-Consiliul Local Rovinari cu sediul în oraș Rovinari, str. Florilor, nr. 2, jud. Gorj în calitate de **vânzător** și domiciliat în....., str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud....., indentificat cu C.I. seria....., nr....., eliberată de SPCLEP..... la data de..... și domiciliat în str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud..... indentificat cu C.I. seria....., nr....., eliberată de SPCLEP în calitate de **cumpărător/i**, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. din am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa: oraș Rovinari, str., nr., bl....., sc....., et....., ap....., județul Gorj.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR,

(numele și prenumele) (semnătura)

CUMPĂRĂTOR/I,

(numele și prenumele) (semnătura)

MODEL-CADRU

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU REZERVA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Între subsemnații:

1. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A ORAȘULUI ROVINARI – CONSILIUL LOCAL ROVINARI, persoană juridică de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, conform art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în oraș Rovinari, str. Florilor nr. 2, jud. Gorj, având cod fiscal 5057520, în calitate de VÂNZĂTOR, reprezentat de Primar- Filip Robert-Dorin, având ca împuternicit pe domnul/doamna domiciliat/ă în str. nr. bl. sc. et. ap. județul, identificat/ă cu CI serie..... nr. eliberată de S.P.C.L.E.P., la data de, CNP numit/ă în baza delegației nr., emisă la data de,

și

2. cetățean român, domiciliat/ă în str. nr. bl. sc. et. ap. județul, identificat/ă cu CI serie..... nr. eliberată de S.P.C.L.E.P., la data de CNP și cetățean român, domiciliat/ă în str. nr. bl. sc. et. ap. județul, identificat/ă cu CI serie..... nr. eliberată de S.P.C.L.E.P., la data de CNP soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de CUMPĂRĂTORI.

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa UAT oraș Rovinari – Consiliul Local Rovinari, prin reprezentant, vând cumpărătorului, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, din domeniul privat, dreptul de proprietate ca bun propriu/comun asupra imobilului situat în oraș Rovinari, Str. nr. bl. sc. et. ap., jud., înscris în CF nr. -CI-U... a localității, sub nr. cadastral -CI-U... - apartament compus din camere și dependințe cu suprafața utilă de,00 mp, cu cota de participare la părțile de uz comune în cotă/suprafață de mp, cu cota teren în cotă/suprafață de mp.

Împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natura sau destinația lor, sunt în folosința comună, a tuturor proprietarilor din imobil, respectiv cote părți comune de, precum și cota de teren în folosință aferent locuinței atribuit pe durata existenței locuinței.

Transmiterea dreptului de proprietate și constituirea dreptului de folosință se va realiza doar la data plății integrale a prețului.

Dreptul de proprietate și folosință al cumpărătorului se va nota în cartea funciara în temeiul art. 902 alin. 2 pct. 9 Cod civil, înscrierea definitivă a dreptului de proprietate în cartea funciara urmând a se realiza în baza declarației vânzătorului privind primirea integrală a prețului de vânzare.

Subscrisa UAT oraș Rovinari – Consiliul Local Rovinari, prin reprezentant declară că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului – ce face parte din domeniul privat – în baza HCL nr. din emisă de Consiliul Local Rovinari, dreptul de proprietate fiind înscris conform încheierii nr. /

Vânzătorul, prin reprezentant declară că imobilul nu face obiectul unei cereri de revendicare, că nu am încheiat anterior niciun act de vânzare-cumpărare, că nu este grevat de sarcini sau procese, precum și că nu a fost scos din circuitul civil.

Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se va produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Până la achitarea valorii de vânzare, locuința va rămâne în administrarea Consiliului Local al Orașului Rovinari, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale revin în sarcina cumpărătorului. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin cumpărătorului.

Vânzătorul, prin reprezentant garantez că situația din CF mai sus expusă este identică cu cea de azi, data autentificării prezentului contract și, de asemenea, garantez pe cumpărător și pe subdobânditori conform art. 1706 Cod Civil de evicțiune și autorizez înscrierea în CF a dreptului lui de proprietate.

Prețul stabilit în baza HCL nr. _____ este de _____ Lei, din care s-a achitat anterior semnării prezentului un avans de _____ Lei, prin depunere bancară/virament/numerar la casieria ITL a Primăriei oraș Rovinari, în baza chitanței din data de _____ în contul nr. _____ deschis pe numele vânzătorului la Trezoreria _____, ceea ce părțile recunosc și prin semnarea prezentului înscris.

Subsemnatele părți cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații, cele privind simulația în acte, prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe propria răspundere că prețul declarat în prezentul act este cel real și că insistăm în perfectarea contractului la prețul de mai sus.-----

Valoarea rămasă de plată după achitarea avansului menționat mai sus, se va plăti în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, pe o perioadă de _____ ani, conform scadențarului de plată a ratelor, anexă la contractul de vânzare-cumpărare, la casieria ITL a Primăriei oraș Rovinari.

Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență, respectiv în perioada 01-28 ale lunii curente. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere de 0,05% pe zi.

În caz de neplată a 6 rate scadente consecutive de către cumpărătorul locuinței, Primăria Oraș Rovinari va rezilia de drept contractul de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate. După rezilierea contractului de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate, beneficiarul poate opta pentru încheierea unui nou contract de închiriere pentru locuință în baza unei cereri, în termen de 15 zile de la luarea la cunoștință a notificării de reziliere a contractului, pierzând dreptul de a mai opta pentru cumpărarea locuinței.

În situația în care, nu se solicită în mod expres închirierea locuinței în termenul stabilit, beneficiarul pierde orice drept asupra locuinței, iar UATO Rovinari va face demersurile legale pentru evacuare și recuperarea sumelor restante.

În cazul rezoluționării contractului, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Primăria Orașului Rovinari.

Cumpărătorul are posibilitatea de a achita în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale a valorii rămase. Pentru a achita în avans, în

totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda cumpărătorul va depune o cerere în scris cu 30 zile înainte de data stabilită pentru plata în avans a ratelor. În cerere se va specifica și modul de achitare a avansului, respectiv menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei sau reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

După achitarea în avans a ratelor, inclusiv dobânda, scadențarul initial de plată a ratelor fiind înlocuit cu un nou scadențar de plată a ratelor, conform opțiunii exprimate de cumpărător prin cererea depusă, ce devine parte integrantă din prezentul contract.

Achitarea în avans a ratelor rămase poate fi solicitată doar după minimum 6 luni de la data expirării unei alte cereri depuse în acest sens.

Până la achitarea integrală a prețului, riscul pieririi bunului rămâne asupra mea a vânzătorului, astfel încât dacă bunul dispare în întregime înainte de termenul la care trebuie plătit prețul, cumpărătorul este exonerat de obligația de a-l mai plăti conform art. 1684 Cod Civil.

Vânzătorul, prin reprezentant și cumpărătorul declarăm că nu am încheiat anterior prezentului nicio altă convenție în care să fie specificat alt preț sau alte condiții privind vânzarea imobilului.

În vederea încheierii prezentului nu este necesară prezentarea certificatului de atestare fiscală de către vânzător, având în vedere că aceasta este scutit de plata oricăror taxe (impozite), în conformitate cu prevederile art. 456 din Cod fiscal.

Subsemnatul cumpărător, cumpăr ca bun propriu/comun, în regimul comunității legale de bunuri, conform art. 339 din Cod civil, imobilul descris mai sus la prețul și în condițiile acestui contract și cunoaștem că vânzătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus, și știu că imobilul nu are sarcini sau procese, cu excepția celor menționate mai sus.

Subsemnatul cumpărător declar că am/nu am încheiat nicio convenție matrimonială ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil.

Subsemnatul cumpărător declar că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-mă că imobilul nu este scos din circuitul civil.

Costurile legate de întocmirea documentației cadastrale, certificatului de performanță energetică, raportului de evaluare, taxele notariale și orice alte cheltuieli auxiliare care pot interveni cu ocazia vânzării sunt suportate de către cumpărător.

Onorariul notarial precum și taxele de notare a prezentului în cartea funciara au fost suportate de către cumpărător, iar impozitul aferent imobilului vândut revine de la data dobândirii dreptului de proprietate în sarcina cumpărătorului.

Înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara se va realiza pe cheltuiala cumpărătorului la momentul executării integrale de către acesta a obligației de plată, astfel cum este aceasta cuprinsă în prezentul contract, concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate și a dreptului de folosință asupra suprafeței/cotei părți din teren aferente, urmând a se radia notarea prezentului în cartea funciara.

Subsemnatul cumpărător declar că am luat cunoștință de obligația mea de a înregistra prezentul contract la Primăria orașului Rovinari în termen de 30 de zile de la data dobândirii dreptului de proprietate, precum și de faptul că înscrierea mea ca proprietar în Cartea funciara a imobilului se va face doar în momentul când voi executa integral obligația de plată a prețului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract.

În ceea ce privește cheltuielile cu furnizorii de utilități, acestea au fost suportate de către cumpărător având în vedere calitatea de chirieș al imobilului mai sus menționat.

Prezentul contract a fost întocmit în baza extrasului C.F. eliberat de O.C.P.I. Gorj.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant declar că am prezentat cumpărătorului certificatul de performanță energetică nr. _____ eliberat de auditor energetic _____ atestat cu certificat atestare auditor energetic pentru clădiri _____ conform dispozițiilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar eu, cumpărătorul declar că am primit acest certificat.

Vânzătorul, prin reprezentant mă oblig să îl garantez pe cumpărător de evicțiune și vicii ascunse ale imobilului. Totodată declar sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod penal că imobilul nu face obiectul nici unei cereri de revendicare sau litigiu privind dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, că nu este trecut în proprietate publică, precum și că am dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra imobilului conform celor de mai sus descrise.

Intrarea în stăpânirea fapt asupra imobilului se va face de către cumpărător azi, data încheierii prezentului contract, iar intrarea în stăpânirea de drept se va face la data plății integrale a prețului de vânzare.

Imobilul se vinde și se va preda cumpărătorului în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de aceasta, cu toate dotările, accesoriile și instalațiile, care, prin natura lor, sunt de folosință perpetua a imobilului.

În conformitate cu prevederile Regulamentului (U.E.) nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogarea Directivei 94/46/CE (Regulamentul General privind protecția datelor)-RGPD, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial _____, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, una se transmite O.C.P.I. Gorj și trei exemplare duplicat s-au eliberat părților.

Semnături,

VÂNZĂTOR,
Unitatea Administrativ Teritorială
a Orașului Rovinari-
Consiliul Local Rovinari

CUMPĂRĂTORI.

prin reprezentant,

ANEXA 1

la contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de proprietate nr. 43442 din 06.11.2023

PROCES-VERBAL de predare-primire a locuinței

Subsemnatul/a..... din partea Unității Administrativ Teritoriale a Orașului Rovinari-Consiliul Local Rovinari cu sediul în oraș Rovinari, str. Florilor, nr. 2, jud. Gorj în calitate de **vânzător** și domiciliat în..... str..... nr..... bl..... sc..... et....., ap....., jud....., indentificat cu C.I. seria..... nr....., eliberată de SPCLEP..... la data de..... și domiciliat în str..... nr..... bl..... sc....., et....., ap....., jud..... indentificat cu C.I. seria..... nr....., eliberată de SPCLEP în calitate de **cumpărător/i**, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. din am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa: oraș Rovinari, str. nr. bl.....sc..... et..... ap....., județul Gorj.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 4 exemplare.

VÂNZĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

CUMPĂRĂTOR/I,
(numele și prenumele) (semnătura)

ANEXA 2

la contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de proprietate nr. 43442/06.11.2023

MODEL SCADENȚAR RATE

DATA	VALOARE APARTAMENT	AVANS	VALOARE RĂMASĂ DE ACHITAT	PERIOADA	DOBÂNDĂ FIXA
15.11.2023	65200	9780	55420	2 ANI	4%
LUNA	DOBÂNDĂ	RATĂ PRINCIPALĂ	RATĂ LUNARĂ	SOLD	
NOI.2023	0	0	0	55420	
DEC. 2023	184,70	2221,90	2406,60	53198	
IAN. 2024	177,30	2229,30	2406,60	50969	
FEB. 2024	169,90	2236,70	2406,60	48732	
MAR. 2024	162,64	2244,20	2406,60	46488	
APR.2024	155	2251,60	2406,60	44236	
MAI.2024	147,50	2259,20	2406,60	41977	
IUN.2024	139,90	2266,70	2406,60	39710	
IUL.2024	132,40	2274,20	2406,60	37436	
AUG.2024	124,80	2281,80	2406,60	35134	
SEPT.2024	117,20	2289,40	2406,60	32865	
OCT.2024	109,50	2297,10	2406,60	30568	

NOI.2024	101,90	2304,70	2406,60	28263
DEC.2024	94,20	2312,40	2406,60	25951
IAN.2025	86,50	2320,10	2406,60	23631
FEB.2025	78,80	2327,80	2406,60	21303
MAR.2025	71	2335,60	2406,60	18967
APR.2025	63,20	2343,40	2406,60	16624
MAI 2025	55,40	2351,20	2406,60	14273
IUN.2025	47,60	2359	2406,60	11914
IUL.2025	39,70	2366,90	2406,60	9547
AUG.2025	31,80	2374,80	2406,60	7172
SEPT.2025	23,90	2382,70	2406,60	4789
OCT.2025	16	2390,60	2406,60	2399
NOI. 2025	8	2398,60	2406,60	0