

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) situate în orașul Huedin

Consiliul Local Huedin întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2026.

Având în vedere referatul nr. 8655/06.10.2025, înaintat de către insp. principal, dl. Mățiș Călin-Traian, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) situate în orașul Huedin;

Luând în considerare proiectul de hotărâre nr. 8657/06.10.2025 înaintat de primar și avizat de către Comisia de specialitate, la ședința din data de 24.11.2025;

În temeiul prevederilor art.8, alin.1, alin.2, art.10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, art.3, art.19<sup>2</sup>, art.19<sup>4</sup>, din anexa la HG nr.962/2001 pentru aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, art.129, alin. (1), alin.(2), lit.c, lit.d, alin.(6), alin.(7), lit.q. art.196, alin (1), lit.a) din OUG 57/ 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind vânzarea locuințelor pentru tineri cu vârsta până la 35 de ani construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) situate în orașul Huedin, strada Aleea 1 Mai, nr.4, nr.6, nr.10 și nr.12 (în număr de 44), respectiv strada Gheorghe Doja, nr.5 (în număr de 9), conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2.Se aprobă documentația de atribuire constând în:

- a) Contractul Cadru de Vânzare-Cumpărare pentru locuințele A.N.L., cu plata integral, conform Anexei nr.1;
- b) Contractul Cadru de Vânzare-Cumpărare pentru locuințele A.N.L., cu plata în rate, conform Anexei nr.2;
- c) Cererea de cumpărare locuință A.N.L cu plata integral, conform Anexei nr.3;
- d) Cererea de cumpărare locuință A.N.L cu plata în rate, conform Anexei nr.4;
- e) Lista de acte necesare conform cumpărării locuințelor A.N.L, conform Anexei nr.5

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează comisia de analiză a cererilor și dosarelor solicitanților, de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare locuințe edificate în cadrul programului derulat de ANL în orașul Huedin.

Nr. 101 / 27.05.2026

<b>Consilieri total:</b>	<b>15</b>
Consilieri prezenți:	15
Consilieri care nu participă la vot:	4
Votat pentru:	11

Președinte de ședință,  
Prof. Ciota Marius- Iosif



Contrasemnează, Secretar General UAT  
Cozea Dan



**REGULAMENT**  
privind **VÂNZAREA LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN AGENTIA NATIONALA**  
**PENTRU LOCUINTE ( A.N.L.) SITUATE IN ORASUL HUEDIN**

**CAPITOLUL I: DISPOZITII GENERALE**

**Art.1** Scopul prezentului regulament îl reprezintă 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 Huedin, județul Cluj

**Art.2** Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:

- ❖ Legea nr. 152/1998, republicată , cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- ❖ H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată , cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- ❖ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- ❖ Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- ❖ HG 1058/2009 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, actualizată;
- ❖ OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ actualizat;

**Art.3 ÎN ÎNȚELESUL PREZENTULUI REGULAMENT, TERMENII ȘI EXPRESIILE DE MAI JOS AU URMĂTOAREA SEMNIFICAȚIE:**

<b>Amortizare(A)</b>	Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor Nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării.
<b>Administratorii locuințelor</b>	Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998 - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
<b>Coeficient de ponderare (q)</b>	coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul Orasului Huedin, coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,85 corespunzător rang III.1 (orase) conform art.8 alin(8)- <b>pct d) rangul III - orașe;</b>
<b>Comision (C)</b>	comision de 1% care se aplica la valoarea de vânzare calculata a locuinței (VVL) stabilita conform art.10 alin (2) lit.d) din Legea 152/1998 republicata, cumodificările si completările ulterioare, care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv UAT Oras Huedin., pentru acoperirea cheltuielilor de evidentă și vânzare.
<b>Data punerii în funcțiune</b>	data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe
<b>Locuințe A.N.L.</b>	locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate.
<b>Preț final de vânzare al locuinței (PfVL)/Pretul contractului</b>	Este compus din valoarea de vânzare a locuinței calculata conform alin (4)/ valoarea actualizata de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.

Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art.10 din Legea 152/1998 republicată, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
Valoare de inventar (VINV)	valoarea locuințelor înregistrată în contabilitatea autorității publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.
Valoarea de vânzare a locuinței (VVL)	reprezintă valoarea de investiție a locuinței diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii reținută de Oras Huedin și virată către ANL conf. art.8 alin (13) din Legea 152/1998. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației comunicată de INS pentru perioada între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea art.10 alin (1) din Legea 152/1998. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art.10 alin (2) lit.(d)>1) din Legea 152/1998.
Valoarea actualizată de vânzare a locuinței	Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează de către UAT Oras Huedin, tinând cont de : - amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare; - sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.
Venit mediu net pe membru de familie	Venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora. <b>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, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al INS, înainte de data încheierii contractului de vânzare ( art.10 alin (2) lit.(g) din Legea 152/1998 republicată;)</b>

## CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL

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

**Art.5** Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea

acestora în condițiile prevăzute de art.10 din Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare .

**Art.6** Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.4. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Huedin.

**Art.7** Locuințele situate în orașul Huedin, 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 minim 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, conform prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19<sup>2</sup>, alin. (17) și alin. (17<sup>1</sup>) din Normele metodologice.

**Art.8** Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L.va face obiectul unui Contract de Vânzare-cumpărare, care va respecta, după caz, modelul cadru prevăzut în **Anexa nr. 1** respectiv **Anexa nr. 2** la prezentul Regulament. Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin A.N.L. sunt cele prevăzute în **Anexa nr.5** la prezentul regulament.

**Art.9.** 1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3) din Legea nr. 152/1998, situate în Orașul Huedin, se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții obligatorii:

- ✓ titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii (art. 10, alin. (2), lit.b) din Legea nr. 152/1998);
- ✓ 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>, 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;
- ✓ 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>1</sup>)

2) Gestionarea și evaluarea dosarelor depuse de solicitanți în vederea cumpărării locuințelor, inclusiv înaintarea propunerilor de vânzare se face de către o comisie specială numită în acest sens prin dispoziție a primarului Orașului Huedin.

## **Art.10 Prețul locuinței**

### **Art.10.1** Prețul locuinței se poate achita:

- a) **integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art. 10, alin. (2), lit. a) din Legea nr. 152/1998);
- sau
- b) **în rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare(art. 10, alin. (2), lit. a) din Legea nr. 152/1998);

**Art 10.2** Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la pct 10.1 alin(b) din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat(art. 10, alin.(2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998).

**Art 10.3** În aplicarea prevederilor art. 10.2. din prezentul regulament , Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului(art. 19<sup>2</sup>, alin. (13) al 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).

**Art 10.4** (1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere conform prevederilor art. 10, alin. (2<sup>^2</sup>), lit. c) din Legea nr.152/1998.

**Art.10.5** Nivelul majorării de întârziere este de 2% din quantumul 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>2</sup>, alin. (14) al 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.

**Art.10.6** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții,conform (art.10,alin.(2<sup>2</sup>), lit.d-f) din Legea nr.152/1998):

- 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.
- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.
- După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat

de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

- e) În cazul rezilierii, în situația menționată la art. 10.6. lit. d) din prezentul regulament, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

**Art.10.7** În situația 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 cu plata în rate (art. 19<sup>2</sup>, alin. (14<sup>1</sup>) al H.G. nr. 962/2001).

**Art.10.8** În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

**Art.10.9 (1)** 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 conform (art. 10, alin. (2<sup>2</sup>), lit. g) din Legea nr. 152/1998).

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

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(3) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

- 1) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- 2) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

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

**Art.10.10** În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% 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.

d) îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie, prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

## Art.11. Valoarea finală de vânzare a locuinței

11.1 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către comisia special constituită din cadrul UAT Oras Huedin, și se aprobă de către Consiliul local al Oras Huedin.

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

- 1.Vii - valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;
- 2.Scđi - Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale ;
- Scđl - Suprafața construită desfășurată a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

### 3.Valoarea de investiție a locuinței (V<sub>ii</sub>)=(Vii/Scđi)xScđl

Valoarea de investiție a locuinței (V<sub>ii</sub>) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V<sub>ii</sub>) și suprafața construită desfășurată (Scđi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scđl).

4. Valoarea de investiție diminuată (V<sub>ild</sub>) se determină astfel: valoarea de investiție a locuinței (V<sub>ii</sub>) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V<sub>itr</sub>), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L.

$$V_{ild} = V_{ii} - V_{itr}$$

5. Rata inflației (Ri)\*, comunicată de Institutul Național de Statistică, Se stabilește pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total (Ri = IPC<sub>total</sub> - 100), disponibil la adresa [web://http:statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro](http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro).

Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_{ild} \times Ri) / 100 + V_{ild}$$

7. Valoarea rezultată la pct. 6, V1, se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, -) rangul III – orașe Cp=0,85

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

8. La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

9. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

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

11.2 Pentru stabilirea a valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată, actualizată cu rata inflației și ponderată cu coeficientul CP, se adaugă coeficientul de 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență, vânzare și altele.

11.3 Contractul de vânzare-cumpărare a locuinței se va întocmi după stabilirea prețului vânzării.

- Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului se constituie în **Anexa nr.1** la Regulament.

- Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata în rate a prețului se constituie în **Anexa nr.2** la Regulament.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final, conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor Hotărârii de Guvern 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, se adaugă **cuantumul integral al dobânzii**, stabilită conform prevederilor art.10, alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998 (**dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale**), **valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.**

**Art.12.** Conform art. 10, (2<sup>4</sup>) din Legea nr. 152/1998 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, , Odata cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile art.10,(2<sup>5</sup>) din Legea nr. 152/1998;

**Art.13.** Valoarea centralelor termice se cuprinde în prețul locuinței.

**Art.14.** În contractele de vânzare-cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din Regulament.

**Art.15.** În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata integral 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.

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 UAT Oras Huedin în care acestea sunt amplasate.

**Art.16.** În contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriașii care au cumpărat după minimum 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.17.** 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 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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).

**Art.18.** 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. 16 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.19.** Contractul de vânzare-cumpărare va fi perfectat în formă autentică și se semnează de Primarul Orașului Huedin, în baza hotărârii Consiliului Local al Orașului Huedin prin care se aprobă vânzarea și prețul imobilului.

**Art.20.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează lunar în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

**Situația centralizată cu sumele rezultate din vânzarea locuințelor se întocmește lunar conform modelului prevăzut în anexa 25 din H.G.962/2001-Norme metodologice de aplicare a Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se trimite până la data de 15 a fiecărei luni, pentru luna anterioară.**

**Art.21.** Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Orașului Huedin.

### **CAPITOLUL III : DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art.22.** În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

**Art. 23.** Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative, potrivit anexei nr.5 la regulament, se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Orașului Huedin. 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 Huedin.  
Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în Anexa nr.3 și nr.4 la Regulament.

**Art.24.** Anexele nr.1-5 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

- 1) **Anexa nr. 1 – Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);**
- 2) **Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata în rate);**
- 3) **Anexa nr.3- Cerere cumparare locuinta A.N.L. cu plata integrala**
- 4) **Anexa nr.4- Cerere cumparare locuinta A.N.L. cu plata in rate**
- 5) **Anexa nr.5- Lista de acte necesare cumpararii locuintelor A.N.L.**

Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către UAT Oras Huedin, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**Art.25.** Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

Președintele Sedinței,  
prof. Ciota Marius  




Secretar,  
Cosea Dan  


## CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințele A.N.L., cu plata integrală

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ a Consiliului Local al Orașului Huedin, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, în calitate de administrator, cu sediul în orașul Huedin, str.Horea, nr.1, județul Cluj, CUI .4485642, prin Primar , \_\_\_\_\_, în calitate de vânzător

și

\_\_\_\_\_ căsătorit \_\_\_\_\_ cu  
\_\_\_\_\_ identificat \_\_\_\_\_ prin  
CNP \_\_\_\_\_, CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data  
de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în orașul Huedin, strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_  
ap \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ în calitate de cumpărător, au  
convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L. situată în orașul Huedin, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ județul Cluj, compusă din \_\_\_\_\_ camera și \_\_\_\_\_, cu o suprafață construită totală (Cpt) de \_\_\_\_\_ mp, din care apartament suprafața utilă \_\_\_\_\_ mp, plus cota de \_\_\_\_\_ din spațiile individuale comune apartament.

Art. 2 Se atribuie cumpărătorului folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, respectiv cota indiviză de \_\_\_\_\_ din teren conform C.F. nr. \_\_\_\_\_

Art. 3 Locuința A.N.L. ce se vinde se află în Orașul Huedin, are număr cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Oraș Huedin.

Art. 4 Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin:

- Legea nr. 152/1998 — privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ a Consiliului Local al Orașului Huedin.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5 Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de \_\_\_\_\_ lei și este calculat conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a 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, precum și a Regulamentului de

vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Huedin nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

Art. 6 Cumpărătorul declară că a achitat integral preţul de vânzare al locuinţei A.N.L. în sumă de \_\_\_\_\_ lei până la data semnării prezentului contract, în numerar la Serviciul Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Oraşului Huedin, conform chitanţei nr. \_\_\_\_\_ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Operativa Huedin conform dovadă plată nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ sau \_\_\_\_\_

Cumpărătorul a achitat suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând avans conform \_\_\_\_\_, şi se obligă să achite restul de preţ prin credit acordat de \_\_\_\_\_ în baza contractului de credit \_\_\_\_\_ prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Operativa Huedin în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară.

#### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 7 Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a preţului contractului, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru ea liberă şi nefîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, s-a realizat la data de \_\_\_\_\_ data încheierii contractului de închiriere.

Art. 8 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile şi riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### V. GARANȚII

Art. 9 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicţiunii şi viciilor conform art. 1695 şi art. 1707 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 10 Imobilul are taxele şi impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ eliberat de Primăria Oraşului Huedin, Serviciul Impozite şi Taxe Locale.

Art. 11 Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de cadastru si publicitate imobiliară Huedin.

Vânzătorul declară, sub sancţiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declaraţii, că nu este în niciuna din situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde şi că imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietăţii în baza legilor speciale sau procedură de expropriere şi nu face obiectul unui patrimoniu de afecţiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opţiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun niciunui terţ, nu are drept de preemţiune în ceea ce priveşte imobilul sau părţi din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini şi urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil şi nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională.

Art. 12 (1) În cazul în care plata preţului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, intervine rezoluţiunea de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti în virtutea acestui pact comisoriu.

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

Art. 13 Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

## VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

Art. 14 Vanzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. \_\_\_\_\_ a Orașului Huedin a imobilului situat în \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp și suprafață utilă \_\_\_\_\_ de mp, identificat cu număr cadastral \_\_\_\_\_, precum și a cotei de \_\_\_\_\_ %, respectiv \_\_\_\_\_ mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

### B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:

Art.15 (1) Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract, în condițiile menționate la cap.iii.

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

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

(4) Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

(6) Cumpărătorul se obligă să depună dovada veniturului mediu pe membru de familie la data vânzării.

### C. OBLIGAȚIILE COMUNE

Art. 16 Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## VII. INTERDICȚII

Art.17 Imobilul identificat la art. 1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract. Această interdicție se va nota în cartea funciară pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărării (titulari al contracte or de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## VIII. ALTE CLAUZE

Art. 18 Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

Art. 19 În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

## IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 20 Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

Art. 21 Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul în termenele stipulate la cap III și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art. 13 din prezentul contract.

Art. 22 Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

## X. FORȚA MAJORĂ

Art. 23 Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la Primăria orașului Huedin în 4 exemplare, având aceeași forță probantă, din care 1 exemplar pentru Cartea funciară, 1 exemplar pentru notarul public, 1 exemplar pentru vânzător și 1 exemplar pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
CONSILIUL LOCAL AL  
ORAȘULUI HUEDIN

Prin  
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ  
PROF. CIOTA MARIUS

SECRETAR GENERAL VAT  
COZEA DAN

Marius-  
Iosif  
Ciota

Semnat digital  
de Marius-Iosif  
Ciota  
Data: 2026.05.29  
11:23:11 +03'00'

**ANEXA nr. 2 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN  
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE(A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL HUEDIN**

**CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE  
Pentru locuințele A.N.L., cu plata în rate**

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Orașului Huedin, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, în calitate de administrator, cu sediul în orașul Huedin, str.Horea, nr.1, județul Cluj, CUI 4485642, prin Primar \_\_\_\_\_, în calitate de vânzător  
și

\_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_  
identificat prin CNP \_\_\_\_\_, CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în orașul Huedin, strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 1** Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L. situată în orașul Huedin, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ județul Cluj, compusă din \_\_\_\_\_ camera și \_\_\_\_\_ cu o suprafață construită totală de \_\_\_\_\_ mp, din care apartament suprafața utilă \_\_\_\_\_ mp, plus cota de \_\_\_\_\_ din spațiile individuale comune apartament ..

**Art. 2** Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, respectiv cota indiviză de \_\_\_\_\_ din teren conform C.F.nr. ....

**Art. 3** Locuința A.N.L. ce se vinde se află în Orașul Huedin, are număr cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în C.F. nr. \_\_\_\_\_ a Orașului Huedin.

**Art. 4** Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin:

- Legea nr. 152/1998 — privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Orașului Huedin.

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art. 5** Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de \_\_\_\_\_ lei și este calculat conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a 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, precum și a Regulamentului de

vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Huedin nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.

**Art.6(1)** Cumpărătorul declară că a achitat suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând avans în cuantum de 15 % şi comision în cuantum de 1 % din preţul de vânzare al locuinţei A.N.L, sumă stabilită la art.5, până la data semnării prezentului contract, în numerar la Serviciul Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Oraşului Huedin, conform chitanţei nr. \_\_\_\_\_ sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Operativa Huedin, conform dovadă plată nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferenţa de preţ de \_\_\_\_\_ lei, în rate lunare egale în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, eşalonate pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani, în numerar la Serviciul Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Oraşului Huedin sau prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Oraşului Huedin.

(3) Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parţial a ratelor rămase, inclusive dobânda, până la data achitării integrale.

(4) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

#### IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

**Art.7(1)** Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, s-a realizat la data de \_\_\_\_\_, data încheierii contractului de închiriere.

(2) Până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân în administrarea autorităţii publice locale a unităţii administrativ-teritoriale a Oraşului Huedin, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art. 10 alin. (22), lit. b) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare).

**Art.8** De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile şi riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### V. GARANȚII

**Art. 9** Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicţiunii şi viciilor conform art. 1695 şi art. 1707 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Art. 10** Imobilul are taxele şi impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ eliberat de Primăria Oraşului Huedin, Serviciul Impozite şi Taxe Locale.

**Art. 11** Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_ eliberat de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Huedin.

Vânzătorul declară, sub sancţiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declaraţii, că nu este în niciuna din situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde şi că imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit

arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor special sau procedură de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun nici unui terț, nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art. 12** Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

## VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:

**Art.14** Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. \_\_\_\_\_ a Orașului Huedin a imobilului situat în \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp și suprafață utilă \_\_\_\_\_ de mp, identificat cu număr cadastral \_\_\_\_\_, precum și a cotei de \_\_\_\_\_ %, respectiv \_\_\_\_\_ mp din părțile comuna ferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

### B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :

**Art.15.**(1) Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare — cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent.

(3) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

(4) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

(5) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului.

(6) 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, la data semnării prezentului contract, cumpărătorul este obligat să încheie un contract de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, și să plătească primele de asigurare obligatorii.

### C. OBLIGAȚIILE COMUNE

**Art.16** Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și înscris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesiorilor de drept.

## VII. INTERDICȚII

**Art.17(1)** Imobilul identificat la art. 1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

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

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

### VIII. MAJORĂRI ȘI PENALITĂȚI

**Art. 18(1)** Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent se vor datora majorări de întârziere.

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

**Art. 19** În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

### IX. SUSPENDAREA CONTRACTULUI

**Art. 20** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale, în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

**Art.21** 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.

**Art. 22 (1)** După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consider reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. Titularul contractului este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) În cazul rezilierii, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

### X. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

**Art. 23** Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

**Art. 24** În cazul neachitării a 3(trei) rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se considera reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

**Art. 25** Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

**Art.26** Pentru recuperarea sumelor menționate la art. 22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

## XI. FORȚA MAJORĂ

**Art. 27** Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la Primăria orașului Huedin în 4 exemplare având aceeași forță probantă, din care 1 exemplar pentru Cartea funciară, 1 exemplar pentru notarul public, 1 exemplar pentru vânzător și 1 exemplar pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
CONSILIUL LOCAL AL  
ORAȘULUI HUEDIN

Prin  
PRIMAR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ  
PROF. CIOTA MARIUS



SECRETAR GENERAL UAT  
COZEA DAN



ANEXA NR.3 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN ORAȘUL HUEDIN

**CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.  
cu plata integrală**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_ domiciliat(ă) în orașul Huedin, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, valabil până la data de \_\_\_\_\_, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în orașul Huedin, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ camere, cu plata integrală a prețului de vânzare.

Telefon contact: \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Orașului Huedin cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Domnului Primar al orașului Huedin

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ  
PROF. CIOTA MARIUS

*Ciota*



SECRETAR GENERAL UAT  
COZEA DAN

*Cozea Dan*

ANEXA NR.4 la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN ORASUL HUEDIN

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.  
cu plata în rate

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_ domiciliat(ă) în orașul  
Huedin, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ în calitate de  
titular al Contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, valabil până la data de  
\_\_\_\_\_, vă rog să-mi aprobați cumpărare locuinței pentru tineri destinată  
închirierii (A.N.L.), situată în orașul Huedin, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_,  
compusă din \_\_\_\_\_ camere, cu plata în rate a prețului de vânzare.

Telefon contact: \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru  
îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.  
Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi  
prelucrate de către Primăria Orașului Huedin cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE)  
679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu  
caracter personal și libera circulație a acestor date.

Domnului Primar al orașului Huedin

PRESEDINTE SEDINTA  
PROF. CIOTA MARIUS

SECRETAR GENERAL UAT  
COZEA DAN

Marius-  
Iosif  
Ciota

Semnat digital  
de Marius-Iosif  
Ciota  
Data: 2026.05.29  
11:24:03 +03'00'



LISTA DE ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINTELOR A.N.L.

- 1 Cerere tip de la Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Huedin;
- 2 Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să conțină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract;
- 3 Declarație notarială —pentru soț, soție și toți membrii majori ai familiei menționați în contract din care să rezulte :
  - titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
  - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;
- 4 Certificat fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor obligațiilor datorate bugetului local al orașului Huedin;
- 5 Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilități ( SC Electrica Furnizare/alt furnizor de energie electrica dupa caz.; Compania de apă Somes SA; SC Salubriterm SRL; SC Supercom SRL).
- 6 Copie contract de închiriere/ultimul act adițional;
- 7 Copii de pe actele de identitate pentru titular, soț/soție și ceilalți membri ai familiei menționați în contract.

ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.

Președintele Sedinței  
prof. Ciota Marius-Iosif

Marius-  
Iosif Ciota

Semnat digital de  
Marius-Iosif Ciota  
Data: 2026.05.29

Secretar General UAT,  
Căzegan Sam