

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L. DIN MUNICIPIUL ROMAN

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Art. 1. Presentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Roman.

Art. 2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL o reprezintă:

- 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, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- H.G. nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului

Art. 3. Termeni și expresii

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

- **amortizare** – valoarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia;
- **comision(C)** – venit al bugetului local al Municipiului Roman reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;
- **data punerii în funcțiune** a locuinței ANL: 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;
- **locuințe ANL**: locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, actualizată, 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;
- **preț de vânzare al locuinței ANL** – valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul;

- **preț de vânzare al terenului aferent locuinței ANL** – valoarea de piață pe metru pătrat (Vpt/mp) multiplicată cu suprafața de teren – cota parte - aferentă locuinței ANL;
- **solicitant** - persoana fizică, titulară a contractului de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă;
- **teren aferent locuințelor ANL**: suprafață – amprenta la sol plus trotuarul de protecție, pe care sunt amplasate imobilele ANL - spațiile locative, suprafață aflată în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale;
- **valoare de inventar** – valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;
- **vânzare locuințe** : valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;
- **valoare de înlocuire**: valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;
- **valoare de piață/mp teren**- valoarea de vânzare euro/mp fără TVA conform Raportului de Evaluare întocmit de persoane abilitate;
- **venit mediu brut** pe membru de familie – câștigul salarial mediu nominal brut pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie raportat la numărul acestora;

CAPITOLUL II

Procedura de valorificare a locuințelor A.N.L.

Art. 4. Vânzarea locuințelor ANL

4.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 și ale H.C.L. nr. 118/2009 privind aprobarea criteriilor de punctaj de acordare a locuințelor sociale și a criteriilor de prioritate pentru acordarea locuințelor A.N.L., cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

4.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art.4.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea titularilor contractelor de închiriere după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părții dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimal/persoană.
- să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003.

- solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie;
- contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării.
- 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.

(4) Cererea de solicitare a cumpărării locuințelor ANL se depune de către titularul contractului de închiriere la sediul Direcției Municipal Locato din Roman, str. Ștefan cel mare nr. 259, însoțită de următoarele documente:

- *Cerere tip*
- *Contractul de închiriere, Act adițional valabil- în original*
- *Chitanță de achitare a chiriei la zi – în copie*
- *Adeverință din care să rezulte că este cu plata la zi la cheltuielile cu utilitățile*
- *Copie după cartea de identitate a titularului de contract, și membrii familiei acestora*
- *Copie după certificatul de naștere pantru copii minori*
- *Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz- în copie*
- *Declarație notarială ale titularului de contract și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părții dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimal/persoană. și nu deține la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003*
- *Adeverință privind venitul realizat de membrii familiei*
- *Certificat de rol fiscal care să ateste faptul că solicitantul nu are datorii către bugetul local.*

(5) După primirea cererii de cumpărare a unei locuințe în regim ANL împreună cu înscrisurile anexate, administratorul locuințelor înaintează cererea și toată documentația autorității administrației publice locale, spre a fi analizată de către Comisia de vânzare a locuințelor ANL numită prin H.C.L. nr. 172/2018, cu modificările ulterioare. Comisia va încheia un proces verbal în care își va expune punctul de vedere cu privire la îndeplinirea sau nu a condițiilor de vânzare a locuinței ANL, care va fi înaintat, de către persoana împuternicită de Primarul municipiului Roman, la un Birou Notarial agreeat de ambele părți în vederea încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

(6) Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.

Art. 5. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată în baza valorii contractelor de antepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii.

Valoarea de vânzare a locuinței se determina după formula :

$$Vvl = (Vînlocuire/mp \times Sconstruita \text{ efectiva}) - A$$

unde:

Sconstruita efectiva = S construită a locuinței + Cote părți uz comun*

Amortizarea (A) = cota de amortizare lunară (CA) %** x durata de funcționare consumată x valoarea locuinței

***Cote uz comun** = casa scării+pod (subsolul adăpost ALA)

****(CA) %** - conform (art.14 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008)

Art. 6. Valoarea de vânzare stabilită conform prevederilor art. 5 se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită de Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7. În cazul în care valoarea stabilită conform prevederilor art. 6 este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr.152/1998.

Art. 8 . Valoarea de înlocuire, se stabilește anual, până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabil până la data publicării în Monitorul Oficial al României, a următorului ordin.

Art. 9. (1) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței ponderat cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri la care se adaugă un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței calculată la art.6 , după formula:

$$P_v = V_{vl} \times K \text{ rang localitate} + \text{Comision}(C)$$

unde : K rang localitate = 0,94

$$\text{Comision}(C) = V_{vl} \times 1\%$$

(2) La prețul de vânzare al locuinței se va adăuga TVA-ul prevăzut de lege.

Art. 10. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele rămân în administrarea Consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Art. 11. Locuințele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii acestora. Aceasta interdicție se va consemna în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

Art. 12. Prin excepție, de la prevederile art.11, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 13. Instituțiile menționate la art.12, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la art.11, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarul imobilului.

Art. 14. Pentru acoperirea cheltuielilor de vânzare, entitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia. **Suma ce se încasează și constituie venituri la bugetul local al Municipiului Roman.**

Art. 15. (1) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Odată 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 legale în vigoare, unde:

ST – suprafața totală teren aferent = (amprenta la sol + trotuar de protecție)

Art. 16. (1) În aplicarea prevederilor art.10 alin 2⁴ și 2⁵ din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractelor de vânzare a locuințelor cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(2) În contractele de vânzare a locuințelor se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.10, alin. 2, lit. f teza finală din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(3) Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

(4) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. 17 din HG 962/2001, se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. 2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare cumpărare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. 2 lit.f, teza a treia din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

(5) În cazul în care titularii contractelor de vânzare cumpărare încheiate în baza Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, doresc să transmit dreptul de proprietate asupra locuinței după termenul stabilite de lege, prin orice modalitate (vânzare, donație, contract de întreținere, etc.) vor solicita autorității administrației publice locale vânzarea-cumpărarea terenului aferent locuinței.

Art. 17 (1) Vânzarea locuințelor ANL se poate face:

a) cu achitarea integrala a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;

b) cu achitarea integrala a prețului final din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucratoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

c) în rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, **precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în forma autentică, iar ratele lunare se pota 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

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

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

CAPITOLUL III

Achiziționarea locuințelor cu plata în rate

Art. 18. (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art. 10 alin. 2, lit.a din Legea 152/1998, 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 (alin 2¹ din legea 152/1998).

(2) Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, prevăzut la art. 10 alin. 2, lit.a din Legea 152/1998, prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege,

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora,

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere.

d) 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 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;

e) 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;

f) 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;

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit.c, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin. 3 din Legea nr. 152/1998.

(3) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform art.10. alin(2¹) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind esalonată în rate lunare egale pe întreaga perioadă de contract.

(4) În aplicarea prevederilor art. 10, alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(5) În aplicarea prevederilor art.10 alin.(2²) din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pe fiecare lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea sumei datorate inclusive.

CAPITOLUL IV

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 21 (1) Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe.

(2) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează inițial în contul municipiului Roman "Venituri din vânzării locuințe din fondurile statului" apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

(3) Autoritatea publică locală, prin Direcția Economică, va comunica, lunar - până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii

evidențelor prevazute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Vânzarea fiecărei unități locative va face obiectul unei hotărâri de Consiliu local.

(5) Contractele de vânzare- cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prevăzute în Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

(6) Constatarea abaterilor prevazute la art.8 alin.(3) si ale art.10 din Legea nr.152/1998 respectiv sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatilor inscrisurilor si restabilire situatiei anterioare se realizeaza prin grija prefectilor.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

(8) Prezentul Regulament se completeaza cu prevederile legale în vigoare.