

Regulament de vânzare a locuințelor realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Lugoj

CAPITOLUL I – SCOP ȘI DEFINIȚII

Art.1. – Termeni și expresii.

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

- Amortizare (A) – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin. 2, lit. d, din Legea nr.152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015 și ale art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței de tip A.N.L., până la data vânzării acesteia, perioada de amortizare fiind calculată conform Anexei 16 din H.G.nr. 962/2001;
- Comision (C) – venit la bugetul local al Municipiului Lugoj, de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10, alin. 2, lit. d. din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015) ce revine unității care realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. – este data încheierii Protocolului de Predare-Primire, între autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate și Agenția Națională pentru Locuințe;
- Locuințe de tip A.N.L. – locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- Locuința – construcție fără teren;
- Prețul de vânzare al locuinței (PvL) – la valoarea de vânzare, se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art.I din Legea nr. 221/2015);
- Solicitant – persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă;
- Valoarea de înlocuire (Vi/mp/an) – 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. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10, alin. (2) lit d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art. I din Legea nr. 221/2015, se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României și este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României a următorului ordin;

- Valoarea de vânzare a locuinței (VvL) – rezultă din valoarea de înlocuire pe metru pătrat (VI), multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți indivize

- casa scării, spațiul tehnic – centralele termice, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia (art. 10, alin. 2, lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare modificat de subpunctul 33 al pct. 2 de la art. I din Legea nr. 221/2015);

- Coeficient ponderare – Valoarea de vânzare va fi ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct. 2 al art. unic al Legii nr. 65/2016);

- Preț final de vânzare – reprezintă valoarea de vânzare a locuinței (VVL), multiplicată cu coeficientul de ponderare, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare;

- Venitul mediu brut pe membru de familie – câștigul salarial mediu brut pe membru de familie, obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie, raportat la numărul acestora, care la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie (art. 10, alin. 2, lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 2. – Dispoziții generale.

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L., aflate pe raza municipiului Lugoj.

2.2. Prezentului regulament, îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- 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, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014, pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Legea nr. 221/2015, privind aprobarea Ordonanța Guvernului nr. 6/23.07.2014, pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Hotărârea Guvernului nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

- Legea nr. 65/2016 – pentru modificarea Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II – PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR A.N.L.

Art.3. – Vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

3.1. Locuințele de tip A.N.L., reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Locuințele de tip A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

3.3.(1)Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2., și numai 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. Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei, la zi (inclusiv luna în care se face vânzarea);
- copie după cartea de identitate a titularului de contract și/soției, soțului, copiilor majori;
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, în cazul persoanelor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;
- declarații notariale, pe proprie răspundere, 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 și nu dețin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- adeverințe cu venitul mediu brut al titularului contractului de închiriere, soț/soție, și membrii familiei acestuia care sunt înscrși în contractul de închiriere (copii sau alte persoane aflate în întreținere). Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii libere, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice;

(2)Vânzarea locuințelor va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare. În cazul vânzării în rate, contractul va cuprinde clauze în care se vor menționa procentul de dobândă aferent sumei rămasă de achitat, rata lunară, termenul scadent, perioada de contractare, nivelul majorărilor de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, prevăzut în H.G.nr. 251/2016.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, 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 – să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, excepție făcând cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările. De asemenea, 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; La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

- 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;

- venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

- contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;

- să locuiască efectiv în locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlul de chirie și întreținere.

3.5. Prețul locuinței se poate achita 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, sau în rate lunare cu un avans de minimum 15 % din valoarea de vânzare.

3.6.(1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la art.3 pct.3.5. 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. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

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

3.8. 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 titularul contractului de vânzare-cumpărare 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, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

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

3.10. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

3.11. În cazul rezilierii contractului, titularul contractului de vânzare-cumpărare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.12. 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.

3.13. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de până la 1%, se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autenticată, iar ratele 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 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 depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie.

3.14.(1) Valorile de vânzare a locuințelor, au T.V.A.-ul inclus, se calculează conform prevederilor H.G. nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele părți comune indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței, are T.V.A.-ul inclus și se determină după formula:

$$VVL = Vi/mp \times SCD - AMORTIZAREA$$

3.15. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat (Vi/mp), se stabilește anual până cel târziu la 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabil până la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin. Valoarea de înlocuire/mp este calculată în lei și are T.V.A.-ul inclus.

3.16. Valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) va fi ponderată cu un coeficient de ponderare, determinat de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct. 2 al art.unic al Legii nr. 65/2016).

3.17. Prețul final de vânzare a locuinței A.N.L., are T.V.A.-ul inclus și se determină după următoarea formulă:

$$PREȚ FINAL VÂNZARE = VVL \times \text{coeficient ponderare} + VVL \times \text{comision}$$

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

3.19. În situația în care valoarea stabilită conform prevederilor alin. (4) 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.20. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege.

3.21. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuințelor, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.22. Locuințele nu pot face obiectul unor acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G.nr. 99/2006, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințelor și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.4. - Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L.

4.1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare.

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

4.3. Reglementarea modului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor A.N.L., va fi stabilită ulterior, prin H.C.L.

CAPITOLUL III – DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 5. – Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând prețul final de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Vânzătorului, Municipiul Lugoj, cod de identificare fiscală _____, cont IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria Lugoj, care ulterior, virează sumele integral în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, mai puțin comisionul de până la 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinței, vor rămâne în contul Municipiului Lugoj, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

5.4. Modalitatea de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum și cea de virare a sumelor încasate va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare.

5.5. Auditarea modului de stabilire a prețului final de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlul de vor fi realizate de către compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Lugoj.

Art.6. – Dispoziții finale

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale, prin Direcția Economică, va comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, până la data de 05 a lunii în curs, pentru luna anterioară, sumele încasate și virate reprezentând prețurile de vânzare ale locuințelor (construcție) A.N.L., precum și sumele reprezentând ratele lunare încasate, în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate, vor iniția procedurile pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L.

6.3. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10, din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

6.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 6, pct. 6.3., respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefectilor.

6.5. Taxele și onorariile notariale, percepute la încheierea contractelor de vânzare – cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

6.6. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare-cumpărare a locuințelor A.N.L., se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

6.7. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei Municipiului Lugoj, respectiv Piața Victoriei nr.4. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

6.8. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Arh. Șef,
ing. Dinel Mazilu



Șef serviciu S.A.I.D.P.,
ing. Tiberiu Olteanu



Comp. Patrimoniu-inventar,
ec. Voloșciuc Ovidiu

