

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin
Agenția Națională pentru Locuințe.

Consiliul local al comunei Alexandru cel Bun, județul Neamț;

Având în vedere:

Referatul de aprobare a primarului comunei nr. 8326 din 21.08.2015 privind
aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională
pentru Locuințe;

Raportul de specialitate a Birului Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate
al primarului nr. 8326 din 21.08.2015 la proiectul de hotărâre;

În conformitate cu:

Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind
înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Ordonanța 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. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate
în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr.493/2003, cu modificările și
completările ulterioare;

Ordonanța nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și
amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

Legea nr.85/1992, modificată prin Legea nr.244/2001 privind vânzarea de locuințe și spații
de locuit cu destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau
de interes de stat ;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(2) lit. d), alin. (4) lit. c) și alin 6 lit. a) pct. 2 și
art. 45 (1) din Legea administrației publice locale, nr. 215/2001, republicată, cu
modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția
Națională pentru Locuințe, conform anexei , care face parte integrantă din prezenta
hotărâre.

Art. 2. Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre autorităților interesate și
va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dorel Călugăru

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL COMUNEI,

Emil Frășinariu

Hotărârea nr. 71 din 27.08.2015

REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate pe raza comunei Alexandru cel Bun.

Art.2. Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale in domeniu, după cum urmează:

Legea nr.152/1998, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Legea 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. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr.493/2003, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

Legea nr.85/1992, modificată prin Legea nr.244/2011 privind vânzarea de locuințe și spații de destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau publice de stat ;

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

Art.3. În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Locuințe construite prin A.N.L.– locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în

aplicarea Legii nr.152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

republicata, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților

administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din legea nr.

152/1998, republicata);

Beneficiar– persoana fizică, titulara contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul

căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

ortizare (A) – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.10,alin.2, lit. d din nr 152/1998, republicata – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 3471/2008, de la data punerii in functiune a locuintei A.N.L. pana la momentul vanzarii acesteia, iar perioada de amortizare este calculata conform anexei 16 din H.G. 962/2001;

data punerii in functiune a locuintelor A.N.L.- data incheierii Protocolului de Predare-Preluare intre Consiliul Local al comunei Alexandru cel Bun si Agentia Nationala pentru Locuinte.

Comision (C) – venit la bugetul local al comunei Alexandru cel Bun, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei, suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul de vanzare al acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicata);

Valoarea de inlocuire (Vi) – valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza datelor din contractele de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de punere in functiune a A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru locuinte (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicata) ;

Valoarea de vanzare a locuintei pentru tineri destinată închirierii (Vv) - valoarea de vanzare pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv, inclusiv cotele de teren aferente (casa scarii, spatiu tehnic – centralele termice), diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la data vanzarii acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicata);

Prețul de vanzare al locuintei (Pv) – la valoarea de vanzare calculata alineatului precedent se adauga comisionul de 1% din valoarea de vanzare a locuintei (art.10, alin. 2, lit.d din legea nr. 152/1998, republicata);

Venitul familiei - venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie (art.10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicata);

Locuinta- constructie fara teren.

CAPITOLUL II - PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.4. Locuințele construite prin A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte.

Art.5. Locuințele prevazute la art.4, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, și la solicitarea acestora.

Art.6. Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile bugetare economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.7. Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. se realizează la solicitarea titularilor menționați la art.5 după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă de 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.

Art.8. Vânzarea menționată va face obiectul Contractului de Vânzare – Cumpărare în formă modelului – cadru prevăzut în anexa la prezentul Regulament.

Art.9. (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, (3), din Legea nr. 152/1998, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc la data depunerii cererii 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;

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 buletinul statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data depunerii contractului de vânzare-cumpărare.

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 locuinței pentru tineri destinate închirierii;

Contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;

Titularul să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

Art.10. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează decătore autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, înmulțită cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior vânzării prin 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 vânzării și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii construcției acestor locuințe.

(2) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, $V_i/mp/an$, astfel calculată se stabilește în mod cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor prin Ordin al ministrului Administrației Regionale și Administrației Publice.

(3) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se include în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Municipiei Alexandru cel Bun până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul apartamentelor pe care le deservește.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula :

$V = V_i / m_p / a_n \times S_{\text{construita efectiv}} - A S_{\text{construita efectiv}} = S_{\text{construita a locuinței}} (S_c) \times C_{p_i}$

(4) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinându-se după formula:

$V = V_v + C$

$C = V_v \times 1\%$

(5) Prețul de vânzare al locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, din sursele proprii ale solicitantului și/sau din credite contractate de acesta 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, sau în rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(6) 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 autentificată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

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

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

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

(7) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat și rămâne neschimbată pe întreaga perioadă a contractului.

Art.11. În vederea determinării prețurilor de vânzare a locuințelor tip ANL din Municipia Alexandru cel Bun va fi constituită o comisie potrivit Dispoziției Primarului privind determinarea prețurilor de vânzare a locuințelor tip ANL formată din specialiști cu cunostinte în domeniul legislației locative și domeniul legislației financiare.

Art.12. Locuințele construite prin A.N.L. nu pot face obiectul unor acte de vânzare cumpărare între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție este consemnată în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

Art.13. Prin excepție de la prevederile art.12, locuințele pot face obiectul unor acte de vânzare cumpărare reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează

achiziția acestor locuințe, instituită definitiv conform 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. Instituțiile de credit, menționate mai sus, 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 proprietarii imobilului.

Art. 14. Contractul de vânzare cu plată în rate lunare va prevedea următoarele:
Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, 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 destinate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ superior rămân 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 încetarea rolului fiscal pe numele acestora;

Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul stabilit a obligațiilor de plată, datorează majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără a fi necesară altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv a ratelor restante, până la data achitării integrale;

În cazul rezilierii contractului, în temeiul literei c), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL și fiind în regimul prevăzut la lit. c).

Art. 15. Se atribuie cumpărătorului în folosință, cu titlu gratuit, de către Consiliul Local al comunei Alexandru cel Bun a terenul aferent locuinței, pe durata existenței constante a acesteia.

CAPITOLUL III - DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art. 16. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv pentru finanțarea construcției de locuințe.

Art. 17.(1) Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează inițial în contul Primăriei comunei Alexandru cel Bun, apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru

(2) Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează și se constituie venit al bugetului local al comunei Alexandru cel Bun.

Art. 18. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințe ANL respectiv cota parte de teren aferentă acestora precum și cea de virare a sumelor încasate cu

de „valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv prin persoană înmănată din cadrul Biroului financiar, contabilitate, impozite și taxe locale și gestionarea patrimoniului.

Art.19. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințe A.N.L. respectiv pentru cota parte de teren aferentă acestora, precum și cea de virare a sumelor datorate cu titlul de „valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei comunei Alexandru cel Bun.

Art.20. Autoritatea publică locală, prin Biroul financiar, contabilitate, impozite și taxe locale, gestionarea patrimoniului, va comunica, lunar - până la data de 15 a lunii în următoare pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele datorate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL, în vederea conducerii activităților prevăzute de Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.21. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu respectarea dispozițiilor prevăzute în Legea 152/1998- privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Legea 85/1992, modificată, Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

Art.22. Constatarea abaterilor prevăzute la art.19, respective sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefectilor.

Art.23. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL, se va transmite de către solicitanți/cumpărători, sub formă de document scris, înregistrat la registratura Primăriei comunei Alexandru cel Bun.

În data comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată, în vederea expedierii prin poșta, respectivă documentație ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției, situată în comuna Alexandru cel Bun, strada Cuza Vodă nr. 48.

Art.24. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.