

REGULAMENT

DE VANZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

CAPITOLUL I – DISPOZITII 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 municipiului Alexandria.

Art.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;
- Ordinul nr.2401/2013, privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2013, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
- 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;
- Ordinul 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 cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare 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 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 administrației publice locale ale unităților administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din legea nr. 152/1998, republicată);
- **solicitant** – persoana fizică, titulară contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

- **amortizare (A)** – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.10,alin.2, lit. d din legea 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-Primire intre Consiliul Local al Municipiului Alexandria si Agentia Nationala pentru Locuinte.
- **comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Alexandria, 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 valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre 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 acestor locuinte (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicata) ;
- **valoarea de vanzare a locuintei pentru tineri destinată închirierii (Vv)** - valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv, inclusiv cotele indivize (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);
- **pretul 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 CONSTRUIE 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 Locuințe.

Art.5.

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

Art.6.

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, 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, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.7.

Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.5 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.

Art.8.

Vanzarea menționată va face obiectul Contractului de Vânzare –Cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în anexa la prezentul Regulament.

Art.9.

(1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicata, se vând solicitanților care îndeplinesc la data formularii 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.
- 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;
- contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

Art.10.

(1) 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 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.

(2) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, *Vi/mp/an*, astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice. *Vi/mp/2013 este de 326 euro/mp, inclusive TVA* conform Ordinului nr.2401/2013 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula :

$$V_v = V_i/mp/an \times S_{construita\ efectiv} - A$$

$$S_{construita\ efectiv} = S_{construita\ a\ locuinței} (S_c) + Cota\ parte\ indiviza (C_{pi})$$

(4) Pretul de vanzare a locuintei se compune din valoarea de vanzarea a locuintei la care se adauga un comision de 1% din aceasta, acesta determinandu-se dupa formula:

$$Pv = Vv + C$$

$$C = Vv \times 1\%$$

(5) Pretul de vanzare al locuintei se achita integral la data incheierii contractului de vanzare cumparare, din sursele proprii ale solicitantului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Art.11.

In vederea determinarii preturilor de vanzare a locuintelor tip ANL din municipiul Alexandria a fost constituita o comisie potrivit Dispozitiei Primarului nr. 1468/16.09.2013 privind constituirea comisiei privind determinarea preturilor de vanzare a locuintelor tip ANL formata din specialisti avand cunostinte in domeniul legislatiei locative si domeniul legislatiei financiare.

Art.12.

Locuintele construite prin A.N.L. nu pot face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna in cartea funciara concomitent cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

Art.13.

Prin exceptie de la prevederile art.12, locuintele pot face obiectul unor garantii reale imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit, care finanteaza achizitia acestor locuinte, institutii definite conform Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 99/2006, actualizata- privind institutiile de credit si adecvarea capitalului, aprobata prin Legea nr. 227/2007, cu modificarile si completarile ulterioare. Institutiile de credit, mentionate mai sus, vor putea valorifica locuintele si anterior expirarii termenului de 5 ani prevazuti la art.11, pe calea executarii silite, in conditiile legii, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit de catre proprietarii imobilului.

CAPITOLUL III - PROCEDURA DE VALORIFICARE A COTEI PARTI DE TEREN AFERENTA LOCUINTELOR CONSTRUTE PRIN A.N.L.

Art.14.

Cota parte de teren aferenta locuintelor A.N.L. (Cp_t) se vinde de catre consiliul local al municipiului Alexandria, urmand ca tranzactia mentionata sa faca obiectul **Contractului de vanzare- Cumparare**, conform modelului cadru prevazut in **Anexa** prezentului Regulament.

Art.15.

Cota parte de teren aferenta locuintelor A.N.L. (Cp_t) se determina dupa urmatoarea formula:

$$Cp_t = (St \times Sc_1) : Sc_i$$

St- suprafata totala teren (amprenta la sol + trotuar de protectie)

Sc₁- suprafata construita locuinta conform schitei de defalcare

Sc_i- suprafata construita imobil obtinuta prin insumarea suprafetelor construite/locuinte

Art.16.

Transferul dreptului de proprietate asupra cotei parti de teren aferenta locuintelor A.N.L. se realizeaza concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuintei A.N.L.

Art.17.

Pretul de vanzare al terenului aferent locuintelor A.N.L. se achita integral la data incheierii Contractului de Vanzare-Cumparare, din sursele proprii ale solicitantului/beneficiarului si/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate.

Pretul de vanzare al terenului aferent locuintelor A.N.L. (Pv_t) se determina dupa urmatoarea formula:

$$Pv_t = Vp_{t/mp} \times Cp_t$$

$Vp_{t/mp}$ – valoarea de piata /mp teren

Art.18.

Cota parte de teren aferenta locuintelor A.N.L., nu poate face obiectul unor acte de dispozitie intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna in cartea funciara concomitent cu inscrierea dreptului de proprietate in conditiile legii.

Art.19.

Cota parte de teren aferenta locuintelor A.N.L., poate face obiectul unor garantii imobiliare, constituite in favoarea institutiilor de credit care finanteaza achizitia acesteia doar in baza unui acord emis in acest sens de catre consiliul local prin structurile desemnate.

Art.20.

Consiliul local prin structurile desemnate in acest sens, vor reintra in proprietatea cotei parri de teren aferenta locuintei A.N.L. in cazul neindeplinirii obligatiilor prevazute in contractele de vanzare- cumparare de catre proprietarul locuintei A.N.L..

Art.21.

Institutiile de credit mentionate la art.18, nu vor putea valorifica cota parte de teren aferenta locuintelor A.N.L. pe calea executarii silite, in cazul neindeplinirii obligatiilor din contractele de credit, anterior expirarii termenului de 5 ani prevazut la art.17.

CAPITOLUL IV - DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Art.22.

Sumele obtinute din vanzarea locuintelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv finantarii constructiei de locuinte.

Art.23.

(1) Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor A.N.L. se incaseaza initial in contul Primariei Municipiului Alexandria, apoi se vor vira in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri.

(2) Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor A.N.L. se incaseaza si se constituie venit al bugetului local al Municipiului Alexandria.

Art.24.

Modalitatea de stabilire a pretului de vanzare pentru locuinte ANL respectiv pentru cota parte de teren aferenta acestora precum si cea de virare a sumelor incasate cu titlu de „valoare de vanzare” va fi supusa controlului financiar preventiv prin persoana desemnata din cadrul Directiei Buget Finante Taxe si Impozite.

Art.25..

Auditarea modului de stabilire a pretului de vanzare pentru locuinte a.N.L. respectiv pentru cota parte de teren aferenta acestora precum si cea de virare a sumelor incasate cu titlul de „valoare de vanzare “ va fi realizata de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei municipiului Alexandria.

Art.26.

Autoritatea publica locala, prin Directia Buget Finante Taxe si Impozite, va comunica, lunar - pana la data de 15 a lunii in curs pentru luna anterioara, Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia privind sumele incasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL, in

vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.27.

Contractele de vanzare- cumparare, precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor prevazute in Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, Legea 85/1992, modificată, Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.28.

Constatarea abaterilor prevazute la art.26, respective sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii inregistrurilor si restabilirea situatiei anterioare, se realizeaza prin grija prefectilor.

Art.29.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare in legatura cu procedura de vanzare a locuintelor ANL, se va transmite de catre solicitanti/cumparatori, sub forma de document scris, inregistrat la registratura primariei municipiului Alexandria. Dovada comunicarii o va reprezenta confirmarea de primire semnata si stampilata in cazul expedierii prin posta respective documentatia stampilata/datata in cazul depunerii la registratura institutiei, situate in municipiul Alexandria, strada Dunarii nr.139.

Art.30. Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER,

Marian Dragos PETCU