

## REGULAMENT

### DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP A.N.L. SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

#### 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 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, iar perioada de amortizare este calculată conform Anexei 16 din H.G.nr. 962/2001;
- **Comision (C)** – venit la bugetul local al Municipiului Timișoara, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței(VVL), sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în preț final de vânzare al acesteia(art. 10, alin. 2, lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și revine unității care realizează vânzarea;
- **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);
- **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, și cu cele ale alin.(3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin ;

- **Valoarea de vânzare a locuinței (Vv<sub>L</sub>)** – rezultă din valoarea de înlocuire pe metru pătrat(**V<sub>I</sub>**), multiplicată cu suprafața construită efectiv(**S<sub>Ce</sub>**), inclusiv cotele indivize(**C<sub>I</sub>**) - 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);
- **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. d 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 Timișoara.

**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;
- **Legea nr. 227/2007**, actualizată, privind aprobarea O.U.G.nr. 99/2006, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- **Ordonanța nr. 6/23.07.2014**, pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **H.G.nr. 644/31.07.2014**, privind modificarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin H.G.nr. 962/2001;
- **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 art.8 alin.(3), din Legea 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., prevăzute la art.3.1., se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, precum 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.

(2)Vânzarea locuințelor de tip A.N.L., se realizează numai la solicitarea persoanelor menționate la art.3.2., 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);
- adeverință de la asociația de locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor;

- dovada că locuiește efectiv în locuință(viză formația de zonă);
- 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 ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a persoanelor aflate în întreținere, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;
- adeverințe cu venitul mediu brut al titularului contractului de închiriere,soț/soție, și membrii familiei acestuia care sunt înscriși în contractul de închiriere(copii sau alte persoane aflate în întreținere).Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice;
- după caz, și alte acte necesare dovedirii condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuințelor A.N.L.;

(3)Vânzarea locuințelor va face obiectul unui Contract de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa 1, respectiv Anexa 2, la prezentul Regulament. În contractul de vânzare-cumpărare 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. 644/31.07.2014.

**3.4.** 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 - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;
- 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 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, 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.

**3.6.(1)**Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la 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 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.** În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

**3.9.** În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, dobânda fiind recalculată astfel încât valoarea totală plătită de către beneficiari să nu cuprindă costuri ale dobânzii suplimentare, aferente perioadei dintre data achitării în avans și data prevăzută pentru încheierea contractului.

**3.10.** În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 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 brut pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul 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 brut pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul 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 brut pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește cu 50% salariul brut pe economie.

**3.11.(1)** Valoarea de vânzare a locuinței, se calculează de către persoana desemnată, și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele părți 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 vânzare a locuinței se determină după formula:

$$V_{VL} = V_{I/mp} * S_{CE}$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_I$$

**3.12.** Valoarea de înlocuire pe metru pătrat ( $V_{I/mp/an}$ ), se stabilește anual, până cel târziu la 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează să fie publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

**3.13.** Prețul de vânzare al locuinței A.N.L. se determină după următoarea formulă:

$$P_{VL} = V_{VL} + C - A$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

unde **C** = comision și **A** = valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.

**3.14.** 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.

**3.15.** 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 cerute de lege.

**3.16.** 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.

**3.17.** În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata prin credite ipotecare obținute de la instituțiile de credit, după achitarea avansului de minim 15% și a comisionului de 1%, se va încheia promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, iar după obținerea creditului și dovada virării în contul vânzătorului a sumei reprezentând prețul final de vânzare, urmând să fie întocmit contractul de vânzare-cumpărare, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**3.18.** 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 cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele 1 și 2 la prezentul Regulament.

**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. Deasemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind 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 Timișoara, **RO 32937000, cont IBAN nr. RO57TREZ62121390203XXXXX**, deschis la Trezoreria Timișoara, care ulterior, virează sumele integral în contul Agenției Naționale pentru locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, mai puțin comisionul de 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 Timișoara, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

**5.4.** Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlul de „valoare de vânzare”, va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei municipiului Timișoara.

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

#### **Art.6. – Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.**

**6.1.** Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlul de “preț de vânzare pentru locuințele A.N.L.”, compartimentele abilitate din cadrul Primăriei municipiului Timișoara, vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale în vigoare.

#### **Art.7. – Dispoziții finale**

**7.1.** Autoritatea Administrației Publice Locale, prin Direcția Economică, va comunica până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor (construcție) A.N.L., în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată.

**7.2.** Biroul Locuințe, va comunica lunar compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, până la data de 10 ale lunii în curs, pentru luna anterioară, situația privind contractele de vânzare-cumpărare având ca obiect locuințele A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

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

**7.4.** 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, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

**7.5.** Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7, pct. 7.4., respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefecturilor.

**7.6.** 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.

**7.7.** Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei Municipiului Timișoara, respectiv Bd.C.D.Loga nr. 1. 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.

**7.8.** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**7.9.** Fac parte integrantă din prezentul regulament, următoarele anexe:

1) Anexa nr. 1 – Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L.(cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

2) Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L.(cu plata în rate);

3) Anexa nr. 3 – Promisiunea bilaterală (antecontract) Cadru de Vânzare – Cumpărare pentru locuința A.N.L.(cu plata prin credit ipotecar obținut de la instituțiile bancare de credit);

**7.10.** Schița apartamentului face parte integrantă din contractele de vânzare-cumpărare.

**7.11.** Contractele cadru de vânzare-cumpărare, sus menționate, fac parte integrantă din prezentul regulament și vor putea fi adaptate și modificate, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale.

ADMINISTRATOR PUBLIC,  
Sorin Iacob Drăgoi

DIRECTOR,  
Laura Koszegi

ȘEF BIROU,  
Mihai Boncea

Red./Dact. – G.D.H.