

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 128
din 24.08.2017

**Privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.152 din 27.10.2016
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL**

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului:

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotărâre și Raportul de specialitate al Serviciului administrare Patrimoniu public și privat, cu privire la modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.152 din 27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL ;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Văzând Hotărârea Consiliului Local nr.152/2016 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile – terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Conform dispozițiilor Ordinului nr.3776 din 25.07.2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, a Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr.962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.14 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. 5 lit.b), respectiv art.45 alin.(3), art.47, art 117 lit.a), si art.123 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se modifică Hotărârea Consiliului Local nr.152 din 27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, prevăzut la anexa nr.1 din prezenta hotărâre în sensul modificării art.10 alin(3) care prevede valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, la suma de 1600,20 lei pe mp inclusiv TVA.

Art.2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr.152/27.10.2016 rămân neschimbate.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Vrancea prin grija Serviciului Administrație Publică Locală și va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier

Nechifor Florin



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul municipiului Adjud,

Jr. Sibișan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Andra Genoveva Sibișan".

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la H.C.L. nr.

Regulament de vânzare a locuințelor tip ANL

Cap.I.- DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 - Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate în proprietatea privată a Statului Roman și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Adjud.

Art.2 - Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 –privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului 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 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.521/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.
- Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, republicat;
- Legea nr.227/2007 pentru aprobarea OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

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);

- **Solicitant** – persoana fizică, titularul contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998);

- **Amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile 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 ANL până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG 962/2001;

- **Data punerii în funcțiune** - a locuințelor ANL - este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al municipiului Adjud și Agenția Națională pentru Locuințe.
- **Comision (C)** - venit la bugetul local al municipiului Adjud, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței , suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10 alin.2 lit.d din Legea 152/1998);
- **Valoarea de înlocuire (Vi)** - valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL 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 a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe (art.10 alin.2 lit. d din Legea 152/1998). Valoarea se stabilește anual prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului;
- **Valoarea de vânzare al locuinței (Vv)** - valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu 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);
- **Prețul de vânzare al locuinței (Pv)** - La valoarea de vânzare calculată conform pct.7 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (art.10 alin.2 lit.d din Legea nr. 152/1998);
 - Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, 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(art.10 alin.2 indice 1 din Lg 158/1998).
- **Venitul familiei**
 - Venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere, care să nu depășească 100% salariul mediu brut pe economie pentru plata integrala a pretului de vanzare (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998);
 - Venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței la data vânzării care depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100% pentru plata ratelor în maxim 15 ani;
 - Venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței la data vânzării depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80% pentru plata ratelor în maxim 20 de ani ;
 - Venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței la data vânzării nu depășește 50% salariul mediu brut pe economie pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art.19 indice 2 alin.11 punctele a-c din HG nr.644/2014) ;

- **Locuință** - construcție fără teren.

CAP.II.

PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.4 - Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.3 din Legea nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 - Locuințele ANL 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.

Art.6 - Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările 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 și ale Hotărârii Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

Art.7 - Vânzarea locuințelor construite prin ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.5 după expirarea a minim 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 - Vânzarea menționată va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare conform modelului-cadru prevăzut în Anexa nr.1 la prezentul regulament.

Art.9 - Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.(3) din Legea nr. 152/1998 republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare, conform anexei nr. 2 la prezentul regulament, următoarele condiții:

- **contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;**

- **titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;**

- **solicitantul să nu figureze cu debite față de bugetul local(cheltuieli de întreținere, chirie);**

- **titularul contractului de închiriere precum și membrii familiei acestuia- soț/soție/ copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină locuință în proprietate inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășește suprafața utilă minimală/persoană de 37 mp, prevăzută de Legea 114/1996- Legea Locuinței, republicată cu modificările și completările ulterioare;**

- **titularul contractului de închiriere precum și membrii familiei acestuia- soț/soție/ copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 propeietate personală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- 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 pentru plata intergală a prețului ;

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

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

- venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței la data vânzării nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie pentru plata ratelor în maxim 25 de ani

(2) Actele necesare pentru cumpararea locuinței construite prin ANL sunt cele prevazute în anexa nr.3 la prezentul regulament.

Art.10 - 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 efectiv, 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 ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru patrat 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 inlocuire pe metru patrat astfel calculate se stabilește anual, până la data de 31 iulie a anului urmator prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al Romaniei , Partea I.

(3) Valoarea de înlocuire pe metru patrat începand cu **25 iulie 2017 este de 1.600,20 lei/mp inclusiv T.V.A., conform Ordinului nr.3776/25.07.2017** și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(4) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor, în funcție de cotele părți aferente fiecărei locuințe. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al municipiului Adjud până la vânzarea a jumătate plus unu din numarul locuințelor pe care le deservesc.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula

V.vanzare a locuintei=V.inlocuire/mp/an x S construită efectiv–Amortizare

unde :

- **Suprafața construită efectiv** = Suprafața construită a locuinței(Scl)+Cota parte indiviza(Cpi)

- **Cota parte indiviză (%)** = $\frac{\text{Suprafața utilă a apartamentului}}{\text{suma totală a Suprafețelor utile a tuturor apartamentelor}} \times 100$

- **Amortizarea (A)** = cota de amortizare (CA)x valoarea de intrare a locuinței

- **Cota de amortizare (CA)** = 100/durata normală de funcționare

(5) 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:

$$\underline{P.v = V.v\grave{a}nzare + 1\% comision}$$

(6) Prețul de vânzare al locuinței se achită 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.

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

Art.12 - Prin excepție, de la prevederile art.12 locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, construite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite 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.12, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

Art.13 - Instituțiile de credit, sau după caz, statul român prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5(cinci) ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

CAP.III ACHIZIȚIONAREA LOCUINȚELOR CU PLATA ÎN RATE

Art.14 - 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 formă autenticată.

(1) Diferența prețului de vânzare se va achita în rate lunare egale eșalonate pe o perioadă de 15, 20 sau 25 de ani în funcție de veniturile solicitantului la data vânzării.

(2) Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două(2) puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.”

(3) Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

(4) 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.

(5) 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;

(6) 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;

(7) Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

(8) În cazul rezilierii contractului în temeiul alin.(6), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

(4) În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

Art.15 - 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 integrale locuințele de tip ANL rămân în administrarea autorităților locale unde sunt amplasate.

Art.16 - 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.

Art.17 - Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți din teren de ____%, pe durata existenței construcției.

CAP.IV. DISPOZIȚII TRANZITORII SI FINALE

Art.18 - Consiliul Local al Municipiului Adjud are obligația să inițieze procedurile legale privitoare la înființarea asociației de proprietari, după vânzarea către chiriașii ANL a trei(3) unități locale.

Art.19 - Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe.

Art.20 - Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează de către vânzător, apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art.21 - Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Adjud.

Art.22 - Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Adjud va comunica lunar până la data de 15 ale lunii în curs pentru luna anterioară Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL conducerii, în vederea evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.23 - Contractele de vânzare-cumpărare precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor legale sunt lovite de nulitate absolută.

Art.24 - Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Intitituției Prefectului.

Art.25 - Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

Președinte de ședință
Consilier,
Nechifor Florin



Contrasemnează
Secretar
Jr. Sibișan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andra Genoveva', written over the printed name.