



COMPARTIMENT ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ ȘI SECRETARIAT

Anexa la HCL 106/2026

**REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR ANL
SITUATE ÎN AZUGA**

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 Statului Român și în administrarea Consiliului Local Azuga.

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;
- HG 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 economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,
- O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe în patrimoniul instituțiilor publice,
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluare și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice,
- O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare

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

1. **Locuințe construite prin ANL** – 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). Terenul aferent acestora aparține UAT Azuga în calitate de administrator al locuințelor;

2. **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);
3. **Data punerii în funcțiune a locuințelor ANL** – este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al orașului Azuga și Agenția Națională pentru Locuințe;
4. **Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală,**
5. **Suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului** – suprafața construită desfășurată imobil,
6. **Suprafața construită desfășurată (mp) locuință** – se determină în baza măsurătorilor cadastrale (Scdl),
7. **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)** se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl). $Vil = (Vii / Scdi) \times Scdl$
8. **Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei (V1)** – reprezintă recuperarea investiției virată către A.N.L. (Vilr), conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
9. **Valoarea de investiție diminuată (Vild)** – valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantului chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.
10. **Rata inflației (Ri) comunicată de INS,** pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, **data vânzării locuinței** este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total ($Ri = IPC \text{ total} - 100$),
11. **Comision (C)** – venit la bugetul local al orașului Azuga, 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 nr. 152/1998);
12. **Valoarea finală de vânzare a locuinței** - valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul © prevăzut la art. 10, alin. (2) lit d¹ din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1 % din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art. 10, alin. (2) lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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. 2¹ din Legea nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare),

13. **Venitul familiei**

- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10, alin. 2, lit. g din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80 %, dar nu mai mult de 100 %, pentru plata ratelor în maxim 15 ani,

- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50 %, dar nu mai mult de 80 %, pentru plata ratelor în maxim 20 ani,
- la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50 % salariul mediu net pe economie, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art. 19², alin. 11, punctele a-c din HG nr. 962/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare);

14. Locuința – construcția fără teren.

CAP. II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN ANL

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 economice sau bugetare de stat, coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare ale acesteia.

Art. 7 Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea ***a minimum 6 ani consecutivi*** de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și ***fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.***

Art. 8 Vânzarea menționată va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat la Notariat.

Art. 9

- (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc cumulativ la data formulării cererii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:
 - Titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii,
 - 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, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Titularul contractului de închiriere 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 proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată,

- La data vânzării venitul mediu net pe membru de familie, al titularului contractului de închiriere a locuinței realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;
- 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 de întreținere

Nota: Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie, se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

- (2) Actele necesare pentru cumpărare sunt conform Anexei la prezentul regulament.

Art. 10 Valoarea de vânzare a locuinței

- (1) Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL. Valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}). Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

$$V_{il} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$$

- (2) Se determină valoarea de investiție diminuată (V_{ild}) astfel: valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ilr}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL.

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$$

- (3) Se stabilește rata inflației (R_i), comunicată de INS, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al preturilor de consum, total. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind data depunerii cererii de achiziționare a locuinței.

$$R_i = IPC \text{ total} - 100$$

- (4) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$$

- (5) Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut de art.10, alin (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

$$V_2 = V_1 * C_p$$

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

(7) La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de până la 1% din aceasta, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$C = V_2 \times 1\%$$

(8) Valoarea finală de vânzare a locuinței se determină după formula:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

CAP. III MODALITATEA DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR ANL

Art. 11 Vânzarea locuințelor ANL se poate face:

(1) 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, cu plata în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

(2) În rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(3) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, plata avansului de minimum 15 %, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 12 Ratele lunare 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 net 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 net 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 nu depășește cu 50 % salariul mediu net pe economie.

Art. 13 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art. 14 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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 BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 15 În cazul achiziționării cu plata în rate lunare egale, cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2 % din cuantumul obligațiilor neachitate în termen. Aceasta se calculează pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art. 16

(1) 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. 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.

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;

(2) În cazul neachitării a trei rate consecutive, altul decât cel prevăzut la alin. (1), 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. Pentru recuperarea sumelor datorate, orașul Azuga va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 17

1. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
2. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:
 - Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei de rambursat;
 - Reducerea ratei lunare și menținerea perioadei de rambursat.
3. Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:
 - Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
 - Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.
4. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.
5. Orice modificare a graficului de rambursare datorită achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase de achitat se face de către Comisia de vânzare a locuințelor stabilită

prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Azuga fără a fi nevoie de aprobarea Consiliului Local Azuga, întrucât valoarea de vânzare a locuinței nu se schimbă.

CAP. IV DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI-PĂRȚI DE TEREN ȘI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR ANL

Art. 18

(1). Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

(2). 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.

Art. 19 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului 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, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 20 Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL. Folosința terenului aferent va fi notată în contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică la Notariat.

CAP. V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 21 Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe pentru tineri.

Art. 22 Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează inițial în contul Primăriei orașului Azuga, apoi se vor vira în contul deschis de către Agenția Națională pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri, în termen de maxim de 30 de zile de la încasare.

Art. 23 Sumele reprezentând comisionul de 1 % aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venit la bugetul local al orașului Azuga.

Art. 24 Contractul de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare va cuprinde obligatoriu:

- 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 amplasate.

Art. 25 Vânzarea fiecărei unități locative va face obiectul unei hotărâri de Consiliu Local.

Art. 26 Calculul valorii finale de vânzare pentru locuințele ANL va fi realizat de către comisia numită prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Azuga.

Art. 27 Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prevăzute în Legea 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 28 Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefecților.

Art. 29 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Președinte de ședință
Carpen Marius Vasile

Contrasemnează Secretar general
Lazar Alina Georgiana