



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin
Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data
de 31.01. 2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub
nr. 2364931 / 07.12. 2023;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea
economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice,
înregistrat sub nr. 17574 / 29.01. 2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-
sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului
Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică,
apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr.962/2001 privind aprobarea Normelor
metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind
înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările
ulterioare;
- Legii nr. nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația
publică, republicată;
- H.G. nr.77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru
tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național
și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în
vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției
Naționale pentru locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și
completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196
alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările
și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Constanța, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă constituirea comisiei semnatare a Procesului Verbal de vânzare cu plata în rate/plată integrală, formată din 7 membrii, cu următoarea componență nominală:

- a) ANABEL MIHAELA - consilier local, președinte
- b) ARGHIRESCU ADELINA - consilier local, membru
- c) TULICA MARIUS - consilier local, supleant președinte
- d) GHARITA FLORIN RUDOR - consilier local, membru supleant

e) 3 funcționari publici cu funcții de conducere din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv din: Direcția generală de asistență socială Constanța, Serviciul contabilitate, Serviciul topografie, cadastru și cartografie digitală;

f) 1 consilier juridic din cadrul Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, membru;

g) secretar comisie- șef serviciu contracte și administrarea economică a domeniului public și privat.

Art. 3. Persoanele prevăzute la art.2, lit. e), lit. f) și lit.g), din prezenta hotărâre, vor fi nominalizate prin dispoziție a primarului municipiului Constanța.

Art. 4. Se împuternicește primarul municipiului Constanța, domnul Vergil Chițac să semneze, la notarul public, contractul de vânzare pentru locuințele A.N.L. situate pe raza Municipiului Constanța.

Art. 5. Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrație publică va comunica prezenta hotărâre Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice Direcției generale de asistență socială, Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiară, în vederea ducerii la îndeplinire, Biroului sprijin, îndrumare și control asociații de proprietari din cadrul Direcției logistică și Instituției prefectului - județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 26 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADELINA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 44 / 31.01. 2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA la HCL nr. 44/2024

REGULAMENTUL DE VÂNZARE
A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
(A.N.L.) SITUATE ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Presentul 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 Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Constanța.

Art. 2. Presentului 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 (denumită în continuare Legea nr.152/1998), ;

H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare H.G. nr.962/2001 - Norme);

Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

H.G. nr.77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora

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

- **Locuințe 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 unitățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale.

- **Solicitant**- Persoana fizică titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii (art.10, alin.(1) din Legea nr.152/1998).

- **Familia**- Este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, conform art.8, alin. (1²) din Legea nr. 152/1998.

- **Termen soluționare cerere cumpărare locuință**- Autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile de cumpărare a locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, în caz contrar datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantumul de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate (art. 10, alin.(1¹) din Legea nr.152/1998).

- **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)**- Raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl).

- **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)**- Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

- **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)**- Valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

- **Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)**- Suprafața construită desfășurată a imobilului, se determină de către UAT, în baza măsurărilor cadastrale.

- **Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr)**- Suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

- **Valoarea de vânzare a locuinței (Vvl)**- Reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L., actualizată cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia.

- **Coeficient de ponderare (Cp)**- Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV- Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit.(d¹) din Legea nr.152/1998.

- **Rata inflației (Ri)**- Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data depunerii cererii de achiziționare a locuinței).

- **Comision (C)**- Venit la bugetul local al Municipiului Constanța, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia (art.10, alin.(2), lit.(d) din Legea nr.152/1998).

- **Prețul final de vânzare al locuinței**- Este compus din valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) la care se adaugă comisionul de 1% (C).

- **Venitul familiei:**

1) 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 (art.10, alin.(2), lit.(g) din Legea nr.152/1998, republicată);

2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la alin. (2) lit. c) din Legea nr.152/1998, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) din Legea nr.152/1998 republicată, se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale 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 de 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 de 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.

CAP. II PROCEDURA DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

Art. 4. Locuințele situate în municipiul Constanța, construite prin A.N.L., 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 vartea funciară, în condițiile legii.

Art. 5. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, situate în municipiul Constanța, se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite 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 (art.10, alin. (2), lit.(b) din Legea nr.152/1998);
- 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 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 10, alin. (2), lit.(c) din Legea nr.152/1998 republicată);
- 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, (art.10, alin.(2), lit.(c¹) din Legea nr.152/1998 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 (art.10, alin.(2), lit.(g) din Legea nr.152/1998

republicată). 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.

- contractul de închiriere să fie valabil încheiat la data efectuării cererii de cumpărare, precum și la data vânzării.
- să locuiască efectiv la locuință și să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

Art. 6. Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative potrivit Legii nr.152/1998 republicată, se depune de către solicitant la sediul Direcției Generale de Asistență Socială Constanța. De asemenea, orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va depune la Direcția Generală de Asistență Generală Constanța.

Art. 7. Dosarul de vânzare transmis Serviciului Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, de către Direcția Generală de Asistență Generală Constanța, trebuie să cuprindă următoarele documente:

- cererea de cumpărare a solicitantului (titularul contractului de închiriere);
- contractul de închiriere în vigoare la data instrumentării dosarului de vânzare/data vânzării, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL privind repartizarea spațiului de locuit ce face obiectul cererii de cumpărare;
- HCL privind trecerea unor imobile din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța (centrală termică);
- protocol predare-primire imobil încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și UAT Constanța;
- adresa comunicare contravaloare recuperare investiție, calculată la zi, în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de D.G.A.S. Constanta și virată către A.N.L. (tabel centralizat pe an/lună);
- certificat de performanță energetică;
- foaia de avere cu suprafetele construite la cartea funciară colectivă din care face parte imobilul solicitat spre cumpărare;
- încheierile de intabulare ale imobilului cu planurile de amplasament și delimitare (pe tot imobilul, pe etaje și pe apartamentul care face obiectul cererii solicitantului-releveu);
- valoarea centralei termice (lei), după caz.

Art. 8. Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat verifică întreaga documentație transmisă de către DGAS Constanța și întocmește fișa tehnică și de calcul a prețului de vânzare pentru locuințele construite în regim ANL, ce va cuprinde și valoarea cotei părți din centrala termică (acolo unde cazul).

Ulterior, se transmite prin adresă, titularului contractului de închiriere, prețul de vânzare, la care, în cazul plăților în rate se adaugă dobânda+tda-ul aferent, iar acesta își va exprima prin adresă intenția fermă de cumpărare și totodată va prezenta următoarele documente:

- cărți de identitate valabile, certificate de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț – după caz;
- certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local eliberat de SPIT Constanța;
- declarație notarială a titularului contractului de închiriere și a membrilor 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, teren atribuit conform

prevederilor Legii nr.15/2003, republicată, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 10, alin. (2), lit.(c) din Legea nr.152/1998 republicată);

- adeverință de salarizare cu venitul net realizat în ultimele 12 luni pentru titularul contractului de închiriere și pentru membrii familiei acestuia, înscriși în contractul de închiriere, precum și adeverința de venit eliberată de Administrația Națională a Finanțelor Publice (A.N.A.F.), atât pentru cei care realizează venituri/nu realizează venituri cât și pentru cei care realizează venituri din profesii liberele și/sau pentru cei care cumulează alte venituri, din care să rezulte veniturile realizate în ultimele 12 luni;

- adeverința eliberată de Asociația de Locatari din care să reiasă ca solicitantul nu înregistrează sume restante la plata cheltuielilor de întreținere;

- copie cupon/extras de cont sau adeverință eliberată de AJPIIS Constanța cu privire la alocația de stat pentru copiii minori (după caz);

În termen de maximum 90 de zile, de la data la care cererea de cumpărare îndeplinește toate condițiile prevăzute de lege, se va încheia, în formă autentică, contractul de vânzare.

Art.9. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a locuinței:

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

Vil - valoarea de investiție a locuinței;

Vii - valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală;

Scdi - Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurărilor cadastrale; **Scdl** - Suprafața construită desfășurată a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L.:

$$Vild = Vil - Vilr$$

c) Actualizarea cu rata inflației a valorii de investiție a locuinței diminuată:

$$V1 = Vild \times Ri / 100 + Vild$$

d) V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

Cp-coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit (d¹) din Legea nr.152/1998;

$$V2 = V1 \times Cp$$

e) Valoarea finală de vânzare a locuinței:

$$Vvl=V2+C$$

C - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței.

Art. 10. Direcția activității economice prin Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat întocmește procesul verbal de vânzare care va fi anexă la contractul de vânzare ce va fi semnat de către Comisia prevăzută la art.2 din hotărâre, unde se va menționa cum poate fi achitat prețul locuinței, respectiv:

- a)** integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art.10, alin.(2), lit.(a), teza I din Legea nr.152/1998);
- b)** în rate lunare egale scadente până la data de 30 ale lunii în curs, inclusiv dobânda și TVA aferent (cota prevăzută de lege la data încasării ratei lunare, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare (art.10, alin.(2), lit.(a), teza a II a din Legea nr.152/1998 republicată).

Art. 11. Dosarul întocmit în vederea vânzării se înaintează notarului public ales de cumpărător, prin adresă de înaintare formulată de către Direcția Activități Economice prin Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat. În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă cu TVA, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se fac până la data încheierii contractului de vânzare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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 de 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 de 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. 12. Cumpărătorul se obligă să achite integral cheltuielile notariale aferente încheierii contractului de vânzare.

Art. 13. Direcția activității economice prin Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, va urmări derularea contractului de vânzare în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând facturarea și încasarea sumelor în cuantumul și la scadențele convenite și va ține cont de următoarele:

(1) 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, dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10, alin. (2[^]1) din din Legea nr.152/1998 republicată).

(2) Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata

dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului (art. 19², alin.(13) al H.G. nr.962/2001-Norme).

(3) Pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere, conform prevederilor art.10, alin.(2²), lit.(c) din Legea nr.152/1998, de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, în conformitate cu prevederile art.19², alin.(14) al H.G. nr.962/2001-Norme.

Art. 14. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții stipulate de art.10, alin.(2²), lit.(d-f) din Legea nr. 152/1998 republicată:

a) 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;

b) 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;

c) În cazul în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare — cumpărare cu plata în rate (art.19², alin.(14¹) al H.G. nr.962/2001-Norme).

d) 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată (art.10, alin.(2²), lit.(f) din Legea nr.152/1998);

Art. 15. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. În această situație, titularul contractului de vânzare este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată. De asemenea, titularul contractului de vânzare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate până la data rezilierii, acestea considerându-se venit la A.N.L.

Art. 16. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda până la data achitării integrale (art.10, alin.(2²), lit.(g) din Legea nr. 152/1998 republicată).

Art. 17. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda până la data achitării integrale, 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 data 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.

Art. 18. Conform art.10, alin.(2⁴) și (2⁵) din Legea nr.152/1998 republicată, 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, conform prevederilor legale în vigoare, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

Art. 19. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

Art. 20. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară 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. 21. În contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriași care au cumpărat după minimum 1 (un) an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia. Interdicția operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 22. 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 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului (art.11 din Legea nr.152/1998 republicată).

Art. 23. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament, se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.21 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

Art. 24. Cumpărătorul preia toate obligațiile aferente posesiei locuinței în momentul semnării contractului de vânzare și își asumă răspunderea pentru toate obligațiile viitoare ce decurg din calitatea de posesor al acestuia.

Art. 25. Direcția activități economice prin Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, va transmite lunar, până la data de 15 a lunii în curs, pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația

centralizată cu sumele rezultate din vânzare, conform normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată.

Art. 26. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează de către Direcția financiară prin Serviciul contabilitate către A.N.L., în termen de maximum 30 zile de la încasare, iar orice întârziere atrage plata de penalități, în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate (art.10, alin.(3¹) din Legea nr.152/1998, republicată).

Art. 27. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor și prețul/cota valorică a sursei termice independente se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Constanța.

Art. 28. Contractele de vânzare în formă autentică, vor fi transmise de către Direcția activități economice prin Serviciul Contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, Biroului sprijin, îndrumare și control asociații de proprietari în vederea punerii în aplicare a prevederilor (art.10, alin.(5) din Legea nr.152/1998 republicată).

CAP. III. DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 29. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, și au fost predate de către cumpărători la data notificată, se va transmite întreaga documentație către DGAS Constanța, urmând ca aceste imobile să fie repartizate în regim de închiriere, în condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998, republicată.

Art. 30. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe A.N.L..

Art. 31. 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.

Art. 32. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN ȚIGANESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA - ANTONELA DINESCU