

REGULAMENT
PRIVIND VÂNZAREA LOCUINȚELOR CONSTRUITE
PRIN PROGRAMUL AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU LOCUINȚE

CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L.

Art. 2 Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

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

OUG nr.55/2001 privind modificarea Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare;

H.G.nr. 1174/2001, privind modificările și completările ulterioare, privind aprobarea 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 Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, cu modificările și completările ulterioare privind aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Adresa nr.28138/10.12.2021 înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava cu nr. 6120/16.02.2022, cu precizări referitoare la modificările aduse Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de către Ordonanța de urgență a Guvernului nr.55/2021, în contextul emiterii Hotărârii Guvernului nr.1174/2021, privind modificarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G.962/2001.

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

1.locuințe construite prin programul A.N.L. - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și modificată, 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).

2.solicitant – persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

3.data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. - data încheierii Protocolului de predare- primire între Consiliul Local al Municipiului Suceava și Agenția Națională pentru Locuințe.

4.valoare de investiție a imobilului(Vii) – valoarea comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe comunică prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;

5.suprafața construită desfășurată, inclusiv părțile comune(Scdl) - suprafața conform documentelor cadastrale aflate în proprietatea a U.A.T.;

6.amortizare (A) - valoarea calculată în conformitate cu 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, cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită ANL, de la data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. până la data depunerii cererii de cumpărare locuință;

7.Vila -contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale până la data depunerii cererii de cumpărare locuință și virate către ANL, conform prevederilor art.8 alin(13) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe(unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL, până la data depunerii cererii de cumpărare locuință, conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și se scad corespunzător);

8.valoare investiție locuință(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);

9.valoare de investiție a locuinței diminuată(Vild) – reprezintă valoarea de investiție a locuinței diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate și virate către ANL, din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției(Vila), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile locale publice, și amortizarea (A)virată către A.N.L.(sume virate până la data depunerii cererii de cumpărare locuință);

10.rata inflației(Ri)- comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței(este data depunerii cererii de achiziționare a locuinței,

cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare), în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web:<http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1<=ro>.

11.(Cp)- coeficientul determinat în funcție ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare - rangul localității II- municipii de importanță națională- coeficient de ponderare 0,90;

12.comision (C) - venit la bugetul local al Municipiului Suceava, 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, republicată cu modificările și completările ulterioare);

13. prețul de vânzare al locuinței - la valoarea de vânzare a locuinței, calculată se adaugă la comisionul de 1% (art.10 alin.(2) lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

14.venitul familiei - venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimile 12 luni, care să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art. 10 alin.(2) lit. g din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată); 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;

15. locuința - construcție fără teren.

CAPITOLUL II

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

Art.1 Locuințele construite prin programul 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, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.2 Locuințele prevăzute la art. 1 se pot vinde titularilor de contracte de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art.3 Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate prevederile Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.4 Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.2, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta

solicitantului(art.10 alin.1 din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare);.

Art.5 (1) 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, următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia, copiii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin 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, nu deține 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;

- 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 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. Venitul mediu net pe membru de familie, la data vânzării, al titularului de contract de închiriere să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie(art.10 alin. (2) lit. g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare);

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

- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie, plata cheltuielilor de întreținere stabilite de asociația de proprietari și alte debite la Bugetul Local, până la data vânzării;

(2) Actele necesare pentru cumpărare sunt prezentate în Anexa 1 și Anexa 2 la prezentul Regulament.

(3) Autoritățile publice locale, au obligația să soluționeze cererile de cumpărare în termen de maximum 90 de zile de la data înregistrării acesteia la registratura Primăriei Municipiului Suceava. După acest termen procedura de vânzare va fi reluată conform regulamentului aprobat.

Art.6. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale prin Direcția Patrimoniu, Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit până la data depunerii cererii de cumpărare locuință și reprezintă valoarea de investiție a construcției, 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 la A.N.L. conform prevederilor art.8 alin.(13). Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată până la data depunerii cererii de cumpărare locuință și virată la A.N.L și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică.

(2) Rata inflației (R_i) se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia (este data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare), în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web: <http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1&=ro>.

(3) Valoarea de vânzare astfel stabilită se ponderează cu un coeficient (C_p) determinat în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (art. 10 alin.(2) lit. d') din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

Ținând cont de prevederile Legii nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare Municipiul Suceava este localitate de rangul II- municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, coeficientul de ponderare este 0,90;

(4) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitatea administrativ teritorială care efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision (C) de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței (prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d), din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare) comision ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

Art.7. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

Art.8 Pentru stabilirea valorii de vânzare, acolo unde este cazul, se calculează cota procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit prevederilor art.2 alin.(7) lit.d., din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9 Pentru stabilirea cotei-părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit prevederilor art.2 alin.(7), din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, acolo unde este cazul, la suma constituită din valoarea calculată potrivit alin.(4) se aplică procentul.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează conform legislației în vigoare și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

Art.10 Elemente de calcul:

1).valoare de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe

comunică prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;

2). Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită desfășurată a fiecărei locuințe, inclusiv părțile comune(Scdl)- suprafața conform documentelor cadastrale aflate în proprietatea a U.A.T.;

3).Amortizare(A), calculată până la data depunerii cererii de cumpărare locuință, în conformitate cu 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, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL(unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL până la data depunerii cererii de cumpărare locuință, conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și se scad corespunzător)

și

4).Vila -contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale până la data depunerii cererii de cumpărare locuință și virate către ANL, conform prevederilor art.8 alin(13) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe(unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL, până la data depunerii cererii de cumpărare locuință, conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și se scad corespunzător);

5).valoarea investiție locuință(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):

$$Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$$

6). Se determină valoare de investiție(Vild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției(Vila virată la ANL până la data depunerii cererii de cumpărare locuință), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile locale publice, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L., și amortizarea (A virată la ANL până la data depunerii cererii de cumpărare locuință):

$$Vild=Vii-Vila-A$$

7).Se stabilește rata inflației(Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibilă la adresa web:<http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1> <=ro.

NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei "rata de inflație(Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței","data vânzării locuinței"este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările

ulterioare).

8). Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației:

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

9). Valoarea rezultată V_i , se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d' din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare;

$$V2 = V1 \times C_p$$

10). La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) - venit la bugetul local al Municipiului Suceava, 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, republicată cu modificările și completările ulterioare);

$$C = 1\% \times V2$$

11). Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_f = V2 + C$$

Descriere	Clarificări
Valoare de investiție a imobilului(Vii)	Valoare de investiție a imobilului(Vii) se comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe comunică prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;
Suprafața construită desfășurată(mp) a fiecărei locuințe, inclusiv părțile comune(Scdl)	Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită desfășurată a fiecărei locuințe, inclusiv părțile comune(Scdl)-suprafața conform documentelor cadastrale aflate în proprietatea a U.A.T.;
Amortizare (A), calculată (până la data depunerii cererii de cumpărare locuință) în conformitate cu 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, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL și	Se determină amortizare (A), calculată în conformitate cu 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, cu modificările și completările ulterioare(până la data depunerii cererii de cumpărare locuință), și virată către ANL(unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL, conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și se scad corespunzător) și
Vila-contravaloarea sumelor rezultate	Sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea

din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale, și virate către ANL(până la data depunerii cererii de cumpărare locuință)	investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale(până la data depunerii cererii de cumpărare locuință), și virate către ANL, conform prevederilor art.8 alin(13) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe(unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL, conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și se scad corespunzător);
valoare investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$	valoare investiție locuință(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)
Valoare de investiție(Vild) diminuată cu amortizarea virată la ANL $Vild=Vii-Vila-A$	Se determină valoare de investiție(Vild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției(Vila virată la ANL), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile locale publice, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L., și amortizarea (A virată la ANL): $Vild=Vii-Vila-A$
Rata inflației(Ri) comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total	http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1 <=ro. Se introduce perioada curentă luna în care a fost depusă cererea de achiziționare și perioada de referință luna în care a fost recepționat blocul
Valoarea de investiție cu rata inflației: $V1=Vild \times Ri/100$	Actualizarea valorii de investiție cu rata inflației se va face ținându-se cont că în sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei"rata de inflație(Ri), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței","data vânzării locuinței"este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul(Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d'din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare); $V2=V1 \times Cp$	Valoarea de investiție care se virează către ANL se obține prin ponderarea valorii de investiție actualizată cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001.
Comision(C) de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței(art.10 alin. 2 lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare); $C=1\% \times V2$	Comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia; este destinat unităților prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
Valoarea finală de vânzare a locuinței $Vf=V2+C$	Valoarea finală a locuinței se compune din valoarea de investiție actualizată și ponderată conform prevederilor legislative și comisionul destinat Uat. Valoare care se virează la ANL este V2, respectiv valoarea de investiție actualizată și ponderată.

Art.11 Vânzarea locuinței se poate face:

a) cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din sursele proprii ale beneficiarului;

b) cu achitarea integrală a prețului final 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 maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

c) în rate lunare egale, inclusiv dobândă aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la alin. (2) lit. c, din 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, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) din H.G. nr. 962/2001 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.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin. (8) din 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, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

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 este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În contractul de vânzare cumpărare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu clauzele prevăzute la art. 10 alin. (2²) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerută de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate; De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate lunare egale.

Titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate lunare egale are obligația de a încheia asigurarea obligatorie a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, conform prevederilor Legii nr.260/2008, republicată.

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

Termenul de plată a ratei curente este data de 25 a fiecărei luni în curs inclusiv.

Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează, după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorărilor de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul în care termenul scadent cade într-o zi nelucrătoare(sau expiră într-o zi nelucrătoare), plata se consideră în termen dacă este efectuată în ziua lucrătoare imediat următoare.

Dacă achitarea ratei lunare se efectuează după termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul va achita odată cu rata și majorările de întârziere datorate, calculate până la data plății inclusiv.

Neachitarea majorărilor de întârziere menționate mai sus, la achitarea următoarei rate lunare se va încasa cu prioritate majorările de întârziere rămase neachitate, iar suma rămasă se distribuie în contul ratei.

În cazul achitării parțiale la termenul scadent a obligațiilor de plată, pentru obligațiile rămase neachitate se vor calcula majorări din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 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 obligațiilor de plată se aprobă cu condiția ca titularul contractului de vânzare cumpărare să aibă ratele lunare achitate la zi la data solicitării suspendării.

e) suspendarea executării obligațiilor de plată a ratelor 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;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligațiilor 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;

În cazul neachitării a 3 rate lunare consecutive și a majorărilor de întârziere 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.

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului de vânzare cumpărare în temeiul lit.f, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în veniturile la A.N.L.

Art.12 MODEL DE CALCUL pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor:

I.Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% ;

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat;

Numărul de rate (luni totale de rambursare);

II. Mod constituire dobândă:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15%;

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului;

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare);

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de piață efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă.

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților.

III. Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:

(1) În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Suma achitată în avans să fie de minim 10.000 lei, cu condiția ca titularul contractului de vânzare să aibă ratele lunare achitate la zi la data solicitării achitării în avans.

(2) Astfel, 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 opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă.

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ valoare achitată anticipat;

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat;

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

astfel, determinăm rata lunară.

2. Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{n+1}] - (\text{dobânda anuală} + 1))}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{n+1} - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară .

3. 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.

Art.12 Modalități de plată a ratelor lunare:

a) plata în numerar, la caseria Primăriei Municipiului Suceava ;

b) plata prin decontare bancară - în acest caz data de stingerea obligațiilor fiind considerată data la care Băncile debitează contul persoanei care efectuează plata;

c) plata efectuată prin intermediul Cardurilor Bancare - în acest caz data de stingerea obligațiilor fiind considerată data la care a fost efectuată tranzacția, confirmată prin procedura de autorizare a acesteia.

Art.14 Locuințele construite prin A.N.L. conform prevederilor art. 19² alin. (17) din 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, nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia prevăzute la art. 10 alin (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. 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 instituției 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, și /sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele 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.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, conform prevederilor art. 19² alin. (17¹) din 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, interdicția de înstrăinare a locuințelor prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 19² alin. (17) din 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, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului .

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art.11 din aceeași lege.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiari în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. (17) și (17¹) din 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, se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară

potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la dobândirea locuinței prin contractul vânzare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Art. 15. Contractele de vânzare care vor cuprinde dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotei- părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent acestuia pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederile legale în vigoare, care vor fi incluse în Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică la notarul public.

CAPITOLUL III

DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.1 Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L.sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe.

Art.2 Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează inițial în contul Primăriei Municipiului Suceava, apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art.3 Direcția Buget, Strategii de Dezvoltare și Fiscalitate 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 în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Suceava.

Art.5 Nivelul majorărilor de întârziere este de 2% din quantumul 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.

Art.6 Contractele de vânzare-cumpărare, vor fi încheiate cu respectarea prevederilor legale, a condițiilor prevăzute în Regulament, a condițiilor de formă impuse de birourile Notariale și a instituțiilor financiare autorizate.

Art.7 Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. 3 și ale art. 9 din Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.8 Anexele 1 și 2 fac parte din prezentul Regulament.

Art.9 Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____, CNP _____, domiciliat(ă) în Suceava, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, etaj _____, prin prezenta rog binevoii a-mi aproba cumpărarea locuinței tip ANL situată în Suceava, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, etaj _____, ce face obiectul contractului de închiriere nr. _____ din _____, cu:

- achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare din surse proprii;
- achitarea integrală a prețului final din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului;
- în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare.

Data

Semnătura

ACTE NECESARE PENTRU CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.

1. Cerere tip;
2. Copii acte de identitate soț si soție;
3. Copie certificat de căsătorie;
4. Copii certificate de naștere copii sau după caz acte de identitate;
5. Documente din care să rezulte la data vânzării, veniturile nete pe membru de familie a titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni (în adeverințele de venit se va menționa dacă se acordă tichete de masă, bonuri salariale etc. sau, după caz cupon de pensie, ajutor șomaj, alocații, indemnizații, stimulent inserție sau ale venituri);
6. Adeverință din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de întreținere stabilite de asociația de proprietari ;
7. Chitanță cu achitarea la zi a chiriei, a taxei de salubritate și alte obligații fiscale către bugetul local;
8. Declarație autenticată la notarul public din care să rezulte că titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o 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, nu deține la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 și nu realizează alte venituri față de cele pentru care a depus adeverințele nr..
9. Dovada achitării integrale a prețului final sau a avansului de minim 15% precum și a comisionului de 1%

NOTĂ:

- Actele de la pct.1, 2, 3,4 se depun la data înregistrării cererii;
- Actele de la 5,6,7,8 și 9 se depun la data vânzării efective.