

Anexa nr.1 la Regulament

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

CAP. I. Scop și definiții

ART.1. Termeni și expresii

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

Amortizare (A) - Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei nr. 16 din H.G. 962/2001-actualizat.

Comision (C) - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primăria Municipiului Gherla.

Data punerii în funcțiune:data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Preț de vânzare al locuinței (P_{VL}) Este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.

Solicitant: Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Teren aferent locuințelor ANL (S_f): Suprafața aferentă la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație, dacă este.

Valoare de inventar (V_{INV}) valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}) rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe $m^2(V_I)$ cu suprafața construită efectivă (S_{CE}), inclusiv cotele indivize (CI), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.

Valoarea de înlocuire (V_i/MP): Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Venit mediu net pe membru de familie: venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie și să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.

ART. 2 .Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

- Legea nr. 227/2007, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006.

- Ordinul nr. 3519/2020 privind stabilirea valorii de înlocuire a locuințelor A.N.L.

CAPITOLUL II: Procedura de valorificare a locuințelor A.N.L.

ART. 3 .Vânzarea A. N. L.

3.1. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2. Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. 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.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții:

- 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 m²

- 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.

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

3.5.Prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de

beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data aprobării cererii, de către Primăria Municipiului Gherla, sau în rate lunare, inclusive dobânda aferentă, cu un avans minim de 15% din valoarea de vânzare.

3.6. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la pct 3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8. 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.10. 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.

3.11. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar 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 brut 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 brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 100%;

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 brut pe economie.

3.12. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Primăria Municipiului Gherla, și se aprobă de Consiliul Local și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor alin. 3.12.(1) se ponderează cu un coeficient de 0,93, stabilit prin Legea 315/2001 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formulă:

$$V_{VL} = (V_{UMP} \times S_{CE} - A) \times 0,93$$

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

Unde: S_{CE} = suprafața construită efectiv

A = Amortizarea

S_{CL} = suprafața construită a locuinței

C_p = cote părți indivize comune (uz comun)

0,93 = coeficientul de pondere stabilit conform Legii 315/2001.

3.13. Pentru anul 2019 valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2019 de către Agenția Națională pentru Locuințe

cu anteprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderală pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2019 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

$V_{i/mp}$ 2020 = 2996.00 lei/mp inclusiv T.V.A. (Conform Ordinului nr.3519/2020 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice)

În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței V_{VL} calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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 A.N.L.

3.14. Prețul final de vânzare al locuinței ANL (Prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

$$P_{VL} = V_{VL} + C - A_v$$
$$C = V_{VL} \times 1\%$$

unde C = comision

A_v = avans (minimum 15 din valoarea de vânzare)

3.15. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Municipiul Gherla ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare
- de valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine
- sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.16. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

3.17. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea

integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

3.18. 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 cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.19. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 aprobată și modificată prin Legea nr. 227/2007 care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit 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.

3.20. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

ART. 4 .Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N. L.4.

4.1.(1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații pe durata existenței clădirii este menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr.1 și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor A.N.L. (C_{PT})

$C_{PT} = S_T \times \text{Sul/Sua}$

unde

S_T = suprafața totală de lucru

Sul = suprafața utilă a locuinței

Sua = Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

CAPITOLUL III. Dispoziții tranzitorii și finale

ART.5. Repartizarea sumelor rezultate din vânzarea locuințelor A.N.L.

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. Deasemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, „ Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului "deschis pe seama Municipiului Gherla care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale bugetului local al Municipiului Gherla.

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

5.5. După vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, proprietarii au obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociației de proprietari în clădirile în care sunt situate locuințele vândute.

ART.6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de „ preț de vânzare pentru locuințele A.N.L." Primăria Municipiului Gherla prin compartimentul

juridic, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART.7. Dispoziții finale.

7.1. Primăria Municipiului Gherla va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L., sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea 152/1998 republicată și actualizată.

7.2. Comisia de vânzare a locuințelor A.N.L., nominalizată prin Dispoziția primarului nr _____ din _____ va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Biroului de Impunere și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Gherla, situația privind Contractele de Vânzare-Cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

7.3. Contractele de Vânzare-Cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin (3) și ale art. 10 din Legea 152/1998, republicată și actualizată, sunt lovite de nulitate absolută.

7.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7 pct 7.3, respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectului județului Cluj.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitant sub formă de document scris.

7.5. Orice document scris va trebui înregistrat de solicitant la registratura Primăriei Municipiului Gherla, str. Bobîlna, nr. 2. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

7.6. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

7.7. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 2 – Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL - cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar.

Anexa nr. 3 – Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința A.N.L. - cu plata în rate.

Anexa nr. 4 – Cerere de cumpărare locuințe A.N.L.

Anexa nr. 5 – Acte necesare cumpărării locuinței A.N.L.

7.8. Contractele cadru sus menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primăria Municipiului Gherla, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.