

REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP A.N.L.

CAPITOLUL I Scop și definiții

Art1. Termeni si expresii

1.1. În înțelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie;

- **amortizare (A)** - valoare calculata în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei si Finantelor nr. 3.471/2008, de la data punerii în functiune a locuintei ANL pana la data vanzarii acesteia;

- **amplasamente ANL:** Str. Miloia Bl. B1 și B2 (120 apartamente);

- **comision (C)** - venit al bugetului local al Municipiului Timișoara reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei (Vv), sumă care se include, împreuna cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;

- **data punerii în functiune a locuintei ANL:** data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe;

- **cota parte centrală termică (Cct);**

- **locuințe ANL:** locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- **preț de vânzare al locuinței ANL (Pv,)** - valoarea de vanzare a locuinței la care se adauga comisionul;

- **solicitant** - persoana fizică, titulară a contractului de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă;

- **vanzare locuinte (Vvi)** : valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă (**Sc_e**), inclusiv cotele indivize (**Ci**), diminuată cu amortizarea (**A**) calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;

- **valoare de înlocuire (Vi)** : valoarea medie ponderată pe metru patrat, 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 contractat la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;

- **valoare de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2011 (Vi/mp/2011) - 448 euro/mp inclusiv TVA** - determinate în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 906/28.01.2011 ca valoare medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2010 de către Agenția Națională pentru Locuințe 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 2010 în cadrul Programului de Construcții Locuințe pentru Tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe; Valoarea de înlocuire pe mp. se stabilește anual, până la 31 ianuarie a anului următor, în conformitate cu prevederile art. 9, alin. (2), lit. d, din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **venit mediu brut pe membru de familie** - câștigul salarial mediu nominal brut pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale brute pe membru de familie raportat la numărul acestora.

Art. 2. Dispoziții Generale

2.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL,

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

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

- **H.G. nr. 962/2001**, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- **Legea nr. 85/1992**, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

- **Ordinul nr. 906/28.01.2011** privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2011, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006**, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;

CAPITOLUL II

Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art. 3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2. Locuințele ANL, 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. 85/1992, republicată și actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Vânzarea locuințelor ANL 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 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 obligatorii:

- Titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță,
- Venitul mediu brut pe membru de familie, la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

3.5. Titularul contractului de închiriere sau 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.

3.6. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru 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 locuinței se determină după următoarea formulă:

$$VI = Vi/mp_{2011} \times Sce$$

$$Sce = Scl + Ci + Cct$$

Sce – Suprafața construită efectivă/apartament

3.7. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat (Vi/mp) se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

3.8. Pentru anul 2010 valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de 407 euro inclusiv TVA – determinată în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1298/16.04.2010 ca valoare medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate în condițiile legii, în cursul anului 2009 de către Agenția Națională pentru Locuințe 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 2009 în cadrul programului de construcții locuințe pentru tineri și valoare medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor construcții.

$$Vi/mp_{2011} = 448 \text{ euro/mp inclusiv TVA}$$

A = procent amortizare (durata totală de amortizare 600 luni)

3.9. (1) Prețul de vânzare al locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din surse proprii ale solicitantului/beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

(2) Prețul de vânzare a locuinței ANL se determină după următoarea formulă:

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

$$C = V_{vl} \times 1\%$$

3.10. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuinței, funcție de cotele părți aferente locuinței. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

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

3.12. Prin excepție de la prevederile Art. 3.11., pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit care finanțează achiziția acestor imobile, instituții definite în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2004, cu modificările și completările ulterioare.

3.13. Instituțiile de credit menționate la Art. 3.12., vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la Art. 3.11., pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

3.14. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează vânzarea potrivit legii, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare a acesteia.

CAPITOLUL III

Dispoziții tranzitorii și finale

Art.4. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea construcțiilor ANL și a terenului aferent acestora.

4.1. Sumele obținute din vânzarea construcțiilor ANL, sunt destinate exclusiv finanțării construcțiilor de locuințe.

4.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale „venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului”, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Timișoara, ulterior virează sumele reprezentând valoarea locuinței-construcție în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

4.3. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare a locuințelor ANL, în contul Municipiului Timișoara nr., deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, în vederea reântregirii creditelor bugetare-utilizate pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

4.4. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

4.5. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL, respectiv pentru cota parte de teren aferentă acestora precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare”, va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Art.5. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL.

5.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele ANL, Primăria Municipiului Timișoara va proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în O.G. nr. 928/2003 privind

Art.6. Dispoziții finale.

6.1. Autoritatea Administrației Publice Locale prin Direcția Economică, va comunica până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L., în vederea întocmirii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

6.2. Direcția Patrimoniu va comunica lunar, până în data de 10 ale lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentului abilitat din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, situația privind contractele de vânzare-cumpărare având ca obiect locuințele ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

6.3. Contractele de vânzare-cumpărare precum și orice 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.

6.4. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7.3. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija Prefectului.

6.5. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare-cumpărare a locuințelor ANL, se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

6.6. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa Primăriei Municipiului Timișoara, bv. C.D. Loga nr. 1. 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.

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

6.8. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele:

- **Anexa nr. 3** – Contractul cadru de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL.

VICEPRIMAR,

Ing. Adrian Orza

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Director

Ec. Smaranda Haracicu

pt. DIRECTOR,

Ec. Martin Staia

ȘEF BIROU,

Ing. Călin Nicușor Pîrva

ÎNTOCMIT

Ing. Alin Stoica