**Anexă la H.C.L. Sighișoara nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
REGULAMENT DE VÂNZARE A**

**LOCUINŢELOR DE TIP ANL**

***CAPITOLUL I*** *:* SCOP ȘI DEFINIȚII

ART. 1. SCOP

* 1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor si procedurilor privind vânzarea

locuințelor de tip ANL.

* 1. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o

reprezintă:

* + - Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;
    - 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 înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

* + - Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituţiile de credit și adecvarea capitalului;
    - Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit și adecvarea capitalului.

ART. 2. TERMENI ȘI EXPRESII

**2.1.** 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 |
| **Administratorii**  **locuințelor** | Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998 - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate. |
| **Coeficient de ponderare (q)** | coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, in cazul municipiului Sighisoara coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,8, corespunzător rang II (municipii de importanță interjudețeană, judeteana sau cu rol de echilibru in reteaua de localitati). |
| **Comision (C)** | comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv A.T.T. S.A., pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare |
| **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 |
| **Locuințe A.N.L.** | locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, 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 final de vânzare al locuinței (PfVL)/Pretul contractului** | Este compus din valoarea de vânzare a locuinței/ valoarea actualizata de vânzare a  locuinței la care se adaugă comisionul de 1%. |
| **Solicitant** | Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă. |
| **Valoare de inventar (VINV)** | valoarea locuintelor înregistrată în contabilitatea autorităţii publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere. |
| **Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1)** | reprezinta valoarea de înlocuire pe m2 (**VI/MP**) multiplicată cu suprafața construită efectivă (**SCE**), inclusiv cotele indivize (**CI**), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculata este ponderata cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. |
| **Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de inventar (VVL2)** | reprezinta valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puţin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcție de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L.. |
| **Valoarea de vânzare a**  **locuinţei (VVL)** | In situaţia în care Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1) este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuinţelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2).  In situaţia în care Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1) este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuinţelor calculată în baza valorii de înlocuire (VVL2). |
| **Valoarea actualizată de**  **vânzare a locuinței** | Valoarea de vânzare a locuinței **se actualizeaza de catre societatea A.T.T. S.A. tinand cont de :**   * **amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare;** * **Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilita prin noi ordine;** * sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale **pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare** şi virată către Agenţia Naţională pentru Locuinţe. |
| **Valoarea de înlocuire (Vi/MP)** | Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condiţiile 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 funcţiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuinţe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puţin 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 puţin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabileşte anual cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin. |
| **Venit mediu brut pe membru de familie** | venitul mediu brut pe membru de familie obţinut prin însumarea veniturilor brute ale  membrilor de familie raportat la numărul acestora |

**CAPITOLUL II** : **PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL**

ART.3. VÂNZAREA LOCUINȚELOR ANL

* 1. Locuințele ANL reprezintă locuinţe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condiţiile art. 8 alin. (3) sau ale art.

23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

* 1. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.
  2. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe și în conformitate cu prevederile 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 înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

1. La nivelul municipiului Sighisoara, vânzarea locuințelor se realizează de către A.T.T. S.A., in calitate de unitate aflată în subordinea autorităiţi administrației publice locale.
2. Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menţionate la Art. 3.2. după expirarea minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular iș/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiilelegii, fără ca vânzarea să fie condiţionată de vârsta solicitantului.
3. Tranzacţia menţionată va face obiectul Contractului de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv

Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

1. Cererile prevăzute pct. 3.3 alin. (3) din prezentul Regulament se soluţioneazăde catre administratoriilocuințelor în

termen de maximum 90 de zile de la data la care locuinţele îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândut.e În caz contrar, administratorii locuințelor datorează A.N.L. penalităţi de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantumde 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiţie a locuinţei, înregistrată în contabilitatea autoritatii publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziţionare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Penalităţile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligaţiei de vânzare a locuinţei către titularul contractului de închiriere, în condiţiile legii.

In situaţia în care administratorii locuințelor nu soluţionează cererile de cumpărare a locuinţei în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuinţele îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanţelor judecătoreşti în condiţiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. [554/2004,](http://idrept.ro/00079384.htm)

cu modificările și completările ulterioare.

* 1. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condiţiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanţilor care îndeplinesc la data exercitării opţiunii de cumpărare următoarele condiţii obligatorii:
     + titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii;
     + titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină o altă locuinţă în proprietate, inclusiv casă de vacanţă, cu excepţia cotelor-părţi dintr-o locuinţă, dobândite în condiţiile legii, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 m2, suprafaţă utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. [114/1996,](http://idrept.ro/00018117.htm) republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
     + titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. [15/2003](http://idrept.ro/00162181.htm) privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obţinerea unui teren în condiţiile prevăzute de Legea nr. [15/2003,](http://idrept.ro/00162181.htm) republicată.
     + **venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, realizat în ultimele 12 luni, să nu depăşească cu 100% salariul mediu net pe economie, rezultat din salariul de bază minim brut pe ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.**
  2. **Preţul de vânzare al locuinţei** se achită:

**I.** **integral** **la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare**, din sursele proprii ale beneficiarului:

**II. integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare** din credite contractate de beneficiar de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară**, situație în care se încheie precontractul de vânzare-cumpărare.**

**III. în rate lunare egale** inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare**.**

* 1. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede în mod obligatoriu următoarele:

1. pentru achiziţionarea locuinţelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii anuale de referinţă a Băncii Naţionale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului
2. transferul de proprietate asupra locuinţei se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege;
3. până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale ale unităţilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;
4. cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadenţă;
5. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligaţiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
6. Executarea obligaţiei de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autorităţile administraţiei publice locale, prin administrator S.C. "Apă Termic Transport" S.A., în condiţiile 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, însoţită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeşte cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător. Suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
7. suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;
8. după expirarea perioadei de suspendare a executării obligaţiei de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezoluționat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată;
9. posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, avându-se în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzut în anexa nr. 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998, respectiv Anexa nr. 3 la prezentul regulament.;
10. în cazul rezoluționării de drept a contractului în temeiul lit. h), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. şi urmând regimul prevăzut la alin. (3) art.10 al Legii nr.152/1998.
11. In situaţia în care **autoritatea administrației publice locale, prin** S.C. "Apă Termic Transport" S.A**,** dispune suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor, aceasta are obligaţia de a informa Agenţia Naţională pentru Locuințe anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.
    1. (1) În cazul achizitionarii locuintelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
12. In cazul achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale,

dobânda se poate recalcula prin:

* 1. menţinerea ratei lunare la acelaşi nivel şi reducerea perioadei; sau
  2. reducerea ratei lunare şi menţinerea perioadei.

1. Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferenţa dintre valoarea datorată la încheierea contractului şi suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans şi valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opţiunii cumpărătorului, astfel:
   1. rambursare parţială prin menţinere rată şi reducere perioadă;
   2. rambursare parţială prin reducere rată şi menţinere perioadă.
2. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferenţa dobânzii iniţiale şi a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.
   1. **(1)** În cazul achiziţionării locuinţei A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum şi a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autentificată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:
3. în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 80%, dar nu mai mult de 100%;
4. în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 50%, dar nu mai mult de 80%;
5. în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei nu depăşeşte cu 50% salariul mediu net pe economie.

(2) În cazul vânzării locuinţelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinţei, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

* 1. **(1)** Valoarea de vânzare a locuinţei se calculează de către ATT, și se aprobă de către autorităţile administraţiei publice

locale.

1. **Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1)** reprezintă produsul dintre:
   1. valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafaţa construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării acesteia

si

* 1. coeficientul determinat în funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri.

(2.1) Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condiţiile 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 locuinţelor puse în funcţiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuinţe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puţin 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 puţin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabileşte anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi cu cele ale alin. (3) se stabileşte anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, şi este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(2.2) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

(2.3) În situaţia în care vânzarea locuinţelor se face în condiţiile prevăzute la art. 192 alin. (2) lit. b) din norme , valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire în vigoare la data încheierii, în condiţiile legii, a antecontractului de vânzare, în formă autentică, iar dacă nu este încheiat un antecontract de vânzare, în condiţiile prevăzute la aliniatul precedent.

(2.4) Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1) se determină după următoarea

formula:

# 𝑽𝑽𝑳𝟏 = (𝑽 𝒊/𝑴𝑷 ∗ 𝑺𝑪𝑬 − 𝑨) ∗ 𝒒

**,** 𝑺𝑪𝑬 = 𝑺𝑪𝑳 + 𝑪𝑰

## unde:

*V i/MP - Valoarea de înlocuire per metru pătrat*

*A – amortizarea;*

𝑆𝐶𝐸 *– suprafata construita efectiv;*

𝑆𝐶𝐿 *– suprafata construita a locuintei*

𝐶𝐼 *– cotele indivize*

## 𝑞− coeficient de ponderare (0,93 pentru Municipiul Sighisoara)

(2.5) Valoarea de inlocuire aprobata prin Ordinul nr. 5396 din 31 iulie 2018, de 1.578,57 lei cu TVA, este valabila pana la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

**Vi/MP 2018= 1.578,57 lei/mp inclusiv TVA**

*(2.5) De* la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I,a următorului ordin, se va utiliza Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilita prin noul ordin.

**(3) In situaţia în care Valoarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1) este mai mică decât valoarea**

**de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuinţelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2).**

**Valoarea de vânzare a locuinţelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2)** este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puţin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale şi virată către Agenţia Naţională pentru Locuinţe.

* 1. **(1)** Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidenţă şi vânzare, ATT, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinţei, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei, în preţul final de vânzare al acesteia;
  2. ***Preţul final de vânzare al locuinţei*** ANL (***Pretul contractului***) se determină după următoarea ***formula***:

𝑷𝒇𝑽𝑳 = 𝑽𝑽𝑳 + 𝑪

𝑪 = 𝑽𝑽𝑳 ∗ 𝟏%

#### Valoarea de vânzare a locuinţei se actulizeaza la data vânzării acesteia de catre ATT tinand cont:

* **de amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare;**
* **de Valoarea de** **înlocuire pe metru pătrat stabilită prin ordin aplicabilă la dat încheierii contractului de vânzare-cumpărare;**
* sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale **pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare** şi virată către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, în situatia în care v**aloarea de vânzare a locuinţei calculată în baza valorii de inventar (VVL2)**
  1. În cazul vanzării locuințelor ANL cu plata integrală în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinţei se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege.
  2. În cazul vanzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinţei se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân în administrarea autorităţilor administraţieipublice locale ale unităţilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, respectiv în administrarea ATT, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.
  3. Locuinţele nu pot face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicţiese va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condiţiile legii. Prin excepţie, locuinţelepot face obiectul unor garanţiireale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilorde credit definite conform Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiilede credit si adecvarea capitalului, aprobată cu modificări

iş completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările iş completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe, iş/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituţiile de credit, cu garanţia statului, conform

prevederilor legale în vigoare. Instituţiilede credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuinţeleişanterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în conditiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinţelor.

* 1. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condiţiilelegii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispoziţiilor Legii nr. [287/2009,](http://idrept.ro/00141530.htm) republicată, cu modificările ulterioare, iş ale Legii cadastrului işa publicităţiiimobiliare nr. 7/[1996, r](http://idrept.ro/00173016.htm)epublicată, cu modificările ulterioare.
  2. Interdicţiade înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. [152/1998,](http://idrept.ro/00143414.htm) republicată, cu modificările şi

completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinţei prin contractul de vânzare, în condiţiilelegii.

* 1. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispoziţiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicţei i de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.
  2. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicţia de înstrăinare a locuinţei prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepţia de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare ş iefectuarea transferului de proprietate asupra locuinţei înfavoarea beneficiarului.

ART.4. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRŢI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINŢELOR ANL

* 1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei A.N.L., titularul contractului dobândeşte și dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi(suprafetei) de teren aferente locuinței, pe durata existenţei clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în **Contractul de Vânzare,** conform modelului cadru prevăzut în **Anexele nr. 1 și 2** la prezentul Regulament.
  2. Transmiterea dreptului de folosintă asupra cotei părţi de teren aferentă locuinţelorA.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinţei A.N.L.
  3. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinţei se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părţi de construcţiii şi instalaţii, precum şi asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

**CAPITOLUL III : DISPOZIŢII TRANZITORII ŞI FINALE**

### ART. 5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINŢELOR ANL

* 1. Sumele obţinute din vânzarea locuinţelorANL sunt destinate, exclusiv, finanţării construcţiei de locuinţe.De asemenea,

în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, in situatia in care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agentia Nationala pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

* 1. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuinţelor ANL în contul S.C. Apă Termic Transport S.A., cont special deschis în acest sens care ulterior virează sumele în contul AgenţieiNaţionale pentru Locuinţe, în vederea finanţării programului de locuinţe pentru tineri.
  2. (1) Prețul de vânzare se încasează de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în contul special deschis în acest sens. După reţinerea comisionului, sumele obţinute se virează, în termen de maxim 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu al S.C. Apă Termic Transport S.A., ANLi pentru finanţarea programului de locuinţe pentru tineri, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Penalităţile de întârziere prevăzute la alin. (1), datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligaţiilor de plată la scadenţă, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Sumele obţinute din vânzarea locuinţelor, inclusiv ratele lunare, penalitățile de întârziere aferente, după reţinerea sumelor reprezentând comisionul se virează lunar, în contul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe deschis la Trezoreria Statului. Operaţiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului. Comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuinţelor A.N.L. se încasează ca venit de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr.137/2014.

* 1. Încolaborare cu autorităţileadministraţieipublice locale A.N.L. ţine evidenţa sumelor rezultate din vânzare si încasate. Agenţia Naţională pentru Locuinţe monitorizează acţiunea de vânzare a locuinţelor,autorităţile administratiei publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare.

Eventualele diferende dintre AgenţiaNaţională pentru Locuinţe și autorităţileadministraţiei publice locale se clarifică iş se

rezolvă prin intervenţiadirecţiilorteritoriale ale Ministerului FinanţelorPublice, la solicitarea Agenţei i Naţionale pentru Locuinţe,cu cel puţin10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului fiscal.

* 1. Modalitatea de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele ANL 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 ATT S.A.
  2. Auditarea modului de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele ANL precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Sighisoara.

### ART. 6. RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINŢELOR ANL

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de “preţ de vânzare pentru locuinţele ANL” ,S”.C. ATT S.A. va proceda la iniţierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART. 7. DISPOZIŢII FINALE

* 1. ATT S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe situaţia privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuinţelor ANL în vederea conducerii evidenţelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată şi actualizată.
  2. ATT S.A. va comunica, lunar – până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Sighisoara, Situaţia privind Contractele de Vânzare – Cumpărare, având ca obiect locuinţe ANL, în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.
  3. Autorităţile administratiei publice locale – prin structurile abilitate vor iniţia procedurile legale pentru infiintarea asociaţiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de trei unităţi locative din imobil.
  4. Contractele de vânzare, precum şi orice alte acte încheiate cu încălcarea dispoziţiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea

nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, sunt lovite de nulitate absolută.

* 1. Constatarea abaterilor prevăzute la Art.7, pct. 7.4. respectiv sesizarea instanţelor judecătoretşi pentru constatarea nulităţii înscrisurilor şi restabilirea situaţiei anterioare se realizează prin grija prefecţilor.
  2. Încazul locuinţelor pentru care contractul de vânzare a fost rezoluționat de drept, acestea se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.
  3. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare in legătura cu procedura de vânzare a locuinţelor ANL se va transmite

de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

* 1. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura/pe adresa S.C. ATT S.A. , Str. Calea Baratilor, nr 11, Albesti. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată şi ştampilată în cazul expedierii prin poştă respectiv documentaţia ştampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituţiei.
  2. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.
  3. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

#### Anexa nr. 1 – Model de Contractul Cadru de Vânzare pentru locuinţa ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

1. **Anexa nr. 2 – Model de Contractul Cadru de Vânzare pentru locuinţa ANL (cu plata în rate);**
2. **Anexa 3 - MODEL DE CALCUL, pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuinţelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum şi de achitare în avans a ratelor**
   1. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către ATT S.A. raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Inițiatori:

Grupul de Consilieri locali ai Uniunii Independente pentru Sighişoara