

## **REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL**

### **CAPITOLUL I: SCOP SI 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.
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 Primaria orasului Talmaciu.
Data punerii în funcțiune	Data încheierii Protocolului de Predare Primire între UAT Tâlmaciu în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
Locuințe A.N.L.	Locuințe pentru tineri , realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.
Preț de vânzare al locuinței (PVL)	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 A.N.L.	Suprafață - amprenta la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.
Valoare de inventar (VINV)	Valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
Valoarea de vânzare a locuinței (VVL)	Rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe m2 (Vi) cu suprafața construită efectivă (Sce), inclusiv cotele indivize (G), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.
Valoarea de înlocuire (Vi/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. 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 și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) se stabilește 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 1, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea 1, a următorului ordin.

Venit mediu brut pe membru de familie	Venitul mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
Amplasament ANL	Orasul Tâlmaciu, strada Emil Cioran, județul Sibiu.
Cote indivize	Raportul dintre suprafata unui apartament si totalul suprafetelor apartamentelor din cladirea respectiva. Astfel cota iniviza/cota parte din proprietatea comuna este reprezentata de cota de proprietate din proprietatea comuna ce revine fiecarei proprietati in parte.
Supra.constr. desfăș.	Suma ariilor secțiunilor orizontale(planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafata construită	Aria construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor si scărilor de acces.
Suprafața utila	Suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoarele, baile, dusul, bucatariile, spatiile de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei.
Suprafață locuită	Suma suprafețelor camerelor locuite/ocupate din zona principala a clădirii.

## **Art.2. Dispoziții Generale**

**2.1.** Scopul prezentului Regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor si procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip ANL din Orașul Tâlmaciu.

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

1. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
3. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
4. Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare,
5. Ordinul nr.5396/2018 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2018, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri.
6. Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții ”Locuințe pentru tineri, destinate închirierii Amplasament –Zona Stadion, Bl.A1, B1, A 2, B2 cu 60 ui P+2E Orașul Tâlmăciu, Județul Sibiu nr.974/4.02.2009.

## **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 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare,

**3.2.** Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

**3.3.** (1) Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(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** respectiv **Anexa nr. 2** la prezentul Regulament.

(4) Cererile prevazute la pct.3.3 alin.2 din prezentul Regulament se solutioneaza de catre Consiliul Local Tâlmăciu în termen de 90 de zile de la data înregistrării solicitărilor. În caz contrar, Consiliul Local Tâlmăciu datoreaza A.N.L. penalitati de intarziere calculate pentru fiecare luna de intarziere, in cuantum de 0,01% luna si care se aplica la valoarea de investitie a locuintei, inregistrata in contabilitatea Primăriei Tâlmăciu si pentru care s-a depus solicitarea de achizitionare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

(5) Penalitatile se calculeaza pentru fiecare luna incepand cu prima zi urmatoare celei in care a expirat

termenul de 90 zile pana la indeplinirea obligatiei de vanzare a locuintei catre titularul contractului de inchiriere, in conditiile legii.

(6) In situatia in care Consiliul Local Tălmăciu nu solutioneaza cererile de cumparare a locuintei in termen de maximum 90 de zile de la data înregistrării solicitărilor, titularii contractelor de inchiriere se pot adresa instantelor judecatoresti in conditiile prevazute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

**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 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;
- 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 exceptia cotelor parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 mp, suprafata utila minimala/persoana, prevazuta de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificarile si completările ulterioare;
- titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia-sa nu detina la data incheierii contractului de vanzare cumparare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata. La data incheierii contractului de vanzare-cumparare se anuleaza orice procedura prealabila pentru obtinerea unui teren in conditiile prevazute de Legea nr.15/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% castigul salarial mediu brut pe economie, comunicat in ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, inainte de data incheierii contractului de vanzare;

**3.5. Prețul locuinței se poate achita:**

**a)** 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 maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

**b)** cu plata în rate lunare egale, 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 a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

### 3.6. Pentru achiziționarea locuințelor :

(1) Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(2) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, 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 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.

**(3) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin. (8), se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă 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 plata a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Suspendarea se dispune de către Consiliul Local Tâlmăciu 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;

b) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

c) Suspendarea executării obligației de plata a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

d) După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plata 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.

**3.9.** În situația în care Consiliul Local Tâlmăciu dispune suspendarea executării obligației de plata a ratelor, Biroul Impozite și Taxe are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior datei în care rata lunară este scadentă, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

**3.10.** În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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 acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

**3.11.** 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.

**3.12.** 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.

**3.13.** 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 opțiunii cumpărătorului astfel:

a) rambursarea parțială prin menținere rată și reducere perioadă;

b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

**3.14.** În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare 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.

**3.15.** (1) Valoarea de vânzare a locuinței calculată de către Comisia de vânzare a locuințelor ANL se aprobă de către Consiliul Local Tâlmăciu 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 și coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și este valabilă până la data publicării în M.O.al României, Partea I, a următorului ordin.

(2) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, calculată conform art.1 este de 1578 lei/mp inclusiv TVA.

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

(4) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire, se determină după următoarea formulă:

$$VVL1 = (V_i / MP * SCE - A) * q$$

$$SCE = SCL + C1$$

unde:

$V_{i/mp}$ -Valoarea de inlocuire per metru patrat

A-amortizarea

$S_{CE}$ -suprafata construita efectiv

$S_{CL}$ -suprafata construita a locuintei

$C_1$ -cotele indivize

Q-coeficient de ponderare (0,90 pentru orasul Talmaciu)

**3.16.** In cazul in care Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire( $V_{VL1}$ ) este mai mica de cat valoarea de inventar, atunci se utilizeaza valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar ( $V_{vl2}$ )

**3.17.** Valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar ( $V_{vl2}$  este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre A.N.L.

**3.18.** Prețul final de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formula:

$$Pf_{VL} = V_{VL} + C$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

**3.19.** Valoarea de vanzare a locuintei se actualizeaza la data vanzarii acesteia de catre Primaria orasului Talmaciu 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 inlocuire pe metru patrat stabilita prin noi Ordine;

-sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de Primăria Tălmăciu pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare si virata catre A.N.L.

**-în situația în care valoarea stabilită 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 cuantumul chiriei**

**reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L.**

**- în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc;**

**3.20.** 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 deservesc.

**3.21.** În cazul vânzării locuințelor ANL 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.

**3.22.** În cazul vânzării locuințelor ANL 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 Consiliului Local Tâlmăciu în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

**3.23.** 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 Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, 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.

**3.24.** Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în Cartea Funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**3.25.** Interdicția de instrainare 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 data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

**3.26.** 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 instrainare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

**3.27.** În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de instrainare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, se operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.



#### **Art.4. DOBÂNDIREA dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL**

**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. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței A.N.L. 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 ANL (Cpt) se determină după următoarea formula:

$$CPT = ST * SUL/SUA$$

**S<sub>T</sub>** – suprafața totală de teren

**S<sub>UL</sub>** – suprafața utilă a locuinței

**S<sub>UA</sub>** – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

**4.2.** Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

**4.3.** 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 valorificarea locuințelor ANL**

**5.1.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, 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 ANL în contul Orașului Tâlmaci «Venituri din vânzarea locuințelor construite din fondurile statului», deschis pe seama Consiliului Local al orașului Tâlmaci care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

**5.3.** Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor în contul Orasului Talmaciu deschis la Trezoreria Sibiu pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

**5.4.** Sumele obtinute din vanzarea locuintelor, inclusiv ratele lunare, incasate de Primaria Talmaciu, se vireaza, dupa retinerea sumelor reprezentand comisionul de 1% in contul Orașului Tălmaciu, deschis pe seama Consiliului Local Talmaciu, care ulterior vireaza sumele in contul A.N.L.

**5.5.** Sumele obtinute din vanzarea locuintelor, inclusiv ratele lunare, dupa retinerea sumelor prevazute la art.2 alin.7 din Legea 152/1998, dupa caz, se vireaza lunar de catre Primăria Tălmaciu în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului ,pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri. Sumele prevazute la art.2 alin.7 din Legea nr.152/1998,se constituie ca venituri la bugetul local destinate constructiei de locuinte.

**5.6.** Sumele obtinute din penalitatile de intraziere pentru neindeplinirea obligatiilor de plata la scadenta (art.3 pct.3.7 din prezentul Regulament) si cele prevazute la art.3 pct.3.3 alin.4 din prezentul Regulament se vireaza de catre Primăria Tălmaciu în contul A.N.L. deschis în aceste sens la unitatile Trezoreriei Statului.

**5.7.** In colaborare cu Primăria Tălmaciu, A.N.L.tine evidenta sumelor rezultate din vanzarea si incasate. A.N.L. monitorizeaza actiunea de vanzare a locuintelor, Primăria Tălmaciu fiind obligată sa transmita lunar stadiul contractelor de vanzare.

**5.8.** Eventualele diferente dintre A.N.L. si Primăria Tălmaciu se clarifica si se rezolva prin interventia Ministerului Finantelor Publice, la solicitarea A.N.L., cu cel putin 10 zile lucratoare inainte de data incheierii anului financiar-bancar.

**5.9.** Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele 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 Serviciului Contabilitate din cadrul Primariei Talmaciu.

**5.10.** (1) Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul audit din cadrul Primăriei orasului Talmaciu.

(2) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, prevăzute la alin. (5), după reținerea sumei reprezentând comisionul prevăzut la art. 19<sup>2</sup> alin. (8) și a sumei prevăzute la art. 19<sup>2</sup> alin. (7), după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de la unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare. Suma prevăzută la art. 19<sup>2</sup> alin. (7) se virează la bugetul local, unde se constituie ca venituri destinate construcției de locuințe. Suma prevăzută la art. 19<sup>2</sup> alin. (8) se încasează și se constituie venituri ale bugetului local sau, după caz, la bugetul propriu al instituțiilor publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau al unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în cazul în care administrarea și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale, respectiv de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către autoritățile unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora prin gestiune directă, sau ca venituri ale operatorilor economici prin care se realizează vânzarea locuințelor, în cazul în care administrarea și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale prin gestiune delegată, în condițiile

legii.

(3) Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, Consiliul Local Tâlmăciu prin Serviciul contabilitate din aparatul de specialitate al primarului Orașului Tâlmăciu fiind obligat să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare. Eventualele diferende dintre Agenția Națională pentru Locuințe și Consiliul Local Tâlmăciu referitoare la cuantumul sumelor obținute din vânzarea locuințelor și la termenele de virare a acestora în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

## **Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL**

**6.1.** Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL", Biroul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Tâlmăciu, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită, potrivit prevederilor legale.

## **Art. 7. Dispoziții finale**

**7.1.** Primăria orașului Tâlmăciu va comunica, lunar - până la data de 10 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 ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**7.2.** Consilierii din cadrul Biroului Impozite și Taxe urmăresc încheierea Contractelor de Vânzare - Cumpărare având ca obiect locuințe ANL la notarul public și stabilesc obligațiile fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

**7.3.** Sef birou Impozite și taxe va iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., după vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil.

**7.4.** Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

**7.5.** Constatarea abaterilor prevăzute la Art.7, pct. 7.4. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefectilor.

**7.6.** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

**7.7.** Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura pe adresa Primăria orașului Tâlmăciu, Str. N.Bălcescu, nr. 24. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și stampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația stampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

**7.8.** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**7.9.** Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

**Anexa nr. 1** - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

**Anexa nr. 2** - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

**7.10.** Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Primaria orasului Talmaciu, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
ADRIANA VOICU

SECRETAR  
VIOLETA HANEA