



Nr.1404/14.01.2022

## Privind modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL situate în orașul Sinaia

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;  
Având în vedere:

- Referatul de aprobare a d-lui Vlad Oprea – Primarul orașului Sinaia, înregistrat cu nr.1387/14.01.2022;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat cu nr.1448/14.01.2022 prin care propune aprobarea modificării Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL în orașul Sinaia

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.1174/01.11.2021 privind modificarea și completarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate HG nr.962/2001;
- Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluare și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
  - avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Sinaia;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) coroborat cu art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art.1.** – Aprobă modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL situate în Sinaia, aprobat prin HCL nr.142/26.11.2014 conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2** – Apartamentele pentru care nu sunt înregistrate solicitări de cumpărare în condițiile legii, din partea titularilor contractelor de închiriere, sau cele vacante se administrează în continuare ca locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

**Art.3** – Stabilirea, în condițiile legii, a prețului pentru vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL situate în Sinaia, se face de către o comisie numită prin Dispoziția Primarului orașului Sinaia potrivit fișei de calcul, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.4** - Împuternicește Primarul, Viceprimarul sau Secretarul General al orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**Art.5** – Se abrogă HCL nr.142/26.11.2014.

**Art.6** – Compartimentul Patrimoniu și Protecție Civilă și Serviciul Buget vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre

Sinaia, \_\_\_\_\_

INIȚIATOR,

PRIMAR,

VLAD OPREA

REFERAT DE APROBARE

**La Proiect de hotarare privind aprobarea modificarii Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL situate în Sinaia**

Vanzarea locuintelor pentru tineri destinate inchirierii se realizeaza in conformitate cu Legea nr.152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si respectiv HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

In baza prevederilor art.10 alin.1 din Legea nr.152/1998 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, locuintele pentru tineri destinate inchirierii, se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minim un an de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului.

Prin Ordonanta de Urgenta nr.55/24.06.2021 privind modificarea Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte a fost modificat art.10, alin(2), literele d) si d<sup>1</sup>), acestea stand la baza stabilirii pretului final de vanzare a locuintelor ANL.

In vederea continuarii procesului de vanzare a locuintelor ANL si tinand cont de solicitarile formulate de potentialii cumparatori se constata ca este necesara modificarea Regulamentului de vanzare a acestor locuinte aprobat prin HCL nr.142/26.11.2014 si aprobarea unui nou Regulament.

Valoarea de vanzare a locuintelor se calculeaza de catre autoritatile publice locale.

Locuintele pentru tineri destinate inchirierii construite prin ANL fac obiectul proprietatii private a statului si sunt administrate de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ – teritoriale in care acestea sunt amplasate.

Avand in vedere cele prezentate, supun spre aprobarea Consiliului Local Sinaia, proiectul de hotarare alaturat privind modificarea Regulamentului de vanzare a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii construite prin ANL situate in Sinaia.

VLAD OPREA

PRIMAR

## REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR ANL

### SITUATE IN SINAIA

#### CAP.I DISPOZITII GENERALE

##### Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor si a procedurii privind vanzarea locuintelor construite prin A.N.L. aflate in proprietatea Statului Roman si in administrarea Consiliului Local Sinaia.

##### Art.2

Prezentului regulament ii sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale in domeniu:

- Legea nr.152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr.962/2001 – privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluare si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice.

##### Art.3

In intelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie:

1. **Locuinte construite prin ANL** – locuinte pentru tineri destinate inchirierii, realizate in conditiile Legii nr. 152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, care fac obiectul proprietatii private a statului si sunt administrate de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale in care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998). Terenul aferent acestora apartine UAT Sinaia in calitate de administrator al locuintelor;
2. **Solicitant** – persoana fizica, titularul contractului de inchiriere si/sau persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998);
3. **Amortizare(A)** – valoarea calculata in conformitate cu prevederile art.14 din Normele Metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr.3471/2008 cu modificarile si completarile ulterioare
4. **Data punerii in functiune a locuintelor ANL** – este data incheierii Protocolului de Predare-Primire intre Consiliul Local al orasului Sinaia si Agentia Nationala pentru Locuinte;
5. **Rata inflatiei (Ri) comunicata de INS**, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, **data vanzarii locuintei** este considerata data

depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. **Comision (C)** – venit la bugetul local al orașului Sinaia, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia ( art.10 alin.2 lit.d din Legea nr.152/1998);
7. **Venitul familiei** – venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării al titularului contractului de închiriere, care să nu depășească 100% salariul mediu net pe economie (art.10, alin.2, lit.g din Legea 152/1998);

## **CAP.II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN ANL**

### **Art.4**

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 modificările și completările ulterioare.

### **Art.5**

Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

### **Art.6**

Vanzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Normelor Metodologice de aplicare ale acesteia.

### **Art.7**

Vanzarea locuințelor construite prin ANL se realizează numai la solicitarea persoanelor menționate la art.5 după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoană în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

### **Art.8**

Vanzarea menționată va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat la Notariat.

### **Art.9**

- (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.(3), din Legea nr.152/1998, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc cumulativ la data formulării cererii de cumpărare, conform anexei nr.1 la prezentul regulament, următoarele condiții obligatorii:
  - Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- să nu dețină o altă locuință în proprietate,

inclusiv casa de vacanta, cu exceptia cotelor-parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37mp, suprafata utila minimala/persoana, prevazuta de Legea nr.114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- 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 vanzarii venitul mediu net pe membru de familie, al titularului contractului de inchiriere a locuintei realizat in ultimele 12 luni, sa nu depaseasca cu 100% salariul mediu net pe economie;
- Contractul de inchiriere sa fie valabil la data efectuarii cererii de cumparare precum si la data vanzarii;
- Sa nu aiba debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie si de intretinere

**Nota: *Indeplinirea conditiei referitoare la venitul mediu pe membru de familie, se stabileste raportat la castigul salarial mediu net pe economie, comunicat in ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, inainte de data incheierii contractului de vanzare-cumparare.***

(2) Actele necesare pentru cumparare sunt conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

#### Art.10

(1) Valoarea de vanzare a locuintei reprezinta valoarea de investitie a locuintei, diminuata cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre ANL. Valoarea de investitie a locuintei ( $V_{ii}$ ) se calculeaza ca fiind raportul dintre valoarea de investitie a imobilului ( $V_{ii}$ ) si suprafata construita desfasurata ( $S_{cdi}$ ) a imobilului, multiplicat cu suprafata construita a locuintei ( $S_{cdl}$ ). Valoarea de investitie a imobilului ( $V_{ii}$ ) se comunica de catre ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului catre autoritatea publica locala.

$$V_{ii} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$$

(2) Se determina valoarea de investitie ( $V_{ild}$ ) din valoarea de investitie a locuintei diminuata cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei ( $V_{ila}$ ), calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre ANL, si amortizarea (A)

$$V_{ild} = V_{ii} - V_{ila} - A$$

Se stabileste rata inflatiei ( $R_i$ ), comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, in baza indicelui anual al preturilor de consum, total. Se actualizeaza valoarea de investitie cu rata inflatiei comunicata de Institutul National de Statistica, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune a locuintei si data vanzarii acesteia, data vanzarii fiind data depunerii cererii de achizitionare a locuintei

$$V_1 = V_{ild} * R_i / 100$$

(3) Valoarea actualizata se pondereaza cu coeficientul (Cp) prevazut de art.10, alin(2) lit.d<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

$$V_2 = V_1 * Cp$$

(4) In cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor. Centralele termice raman in administrarea Consiliului Local Sinaia pana la vanzarea a jumatate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

(5) La valoarea de vanzare calculata pentru fiecare locuinta se adauga un comision (C) de 1% din aceasta, prevazut la art.10 alin.(2) lit.d) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare..

$$C = V_2 \times 1\%$$

Valoarea finala de vanzare a locuintei se determina dupa formula:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

### **CAP.III MODALITATEA DE VANZARE A LOCUINTELOR ANL**

#### **Art.11**

Vanzarea locuintelor ANL se poate face:

- (1)- cu achitarea integrala a pretului final, la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din surse proprii ale beneficiarului;
- (2)- cu achitarea integrala a pretului final din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garantia statului, cu plata in termen de maxim 5(cinci) zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara;
- (3)- in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare.

#### **Art.12**

In cazul achizitionarii locuintei cu plata in rate lunare egale, plata avansului de minimum 15%, precum si a comisionului de 1% se face la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentificata.

#### **Art.13**

Ratele lunare se pot achita astfel:

- a) In maximum 15 ani pentru cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere a locuintei depaseste salariul mediu net pe economie cu cel putin 80%, dar nu mai mult de 100%;

- b) In maximum 20 ani pentru cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere a locuintei depaseste salariul mediu net pe economie cu cel putin 50%, dar nu mai mult de 80%;
- c) In maximum 25 ani pentru cazul in care, la data vanzarii, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de inchiriere a locuintei nu depaseste cu 50% salariul mediu net pe economie.

#### Art.14

In cazul vanzarii locuintelor cu plata in rate, dupa stabilirea pretului final, se adauga cuantumul integral al dobanzii, valoarea finala fiind esalonata in rate lunare egale pentru intreaga perioada a contractului.

#### Art.15

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata in rate lunare egale, inclusiv dobanda aferenta, ratele lunare cuprind o dobanda anuala care acopera dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat. Rata dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este rata dobanzii de politica monetara stabilita de BNR. Rata dobanzii de referinta este cea valabila la data incheierii contractului de vanzare-cumparare si ramane neschimbata pe intreaga durata a contractului.

#### Art.16

In cazul achizitionarii cu plata in rate lunare egale, cumparatorul se obliga sa achite ratele lunare la scadenta. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, cumparatorul datoreaza majorari de intarziere de 2% din cuantumul obligatiilor neachitate in termen. Aceasta se calculeaza pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

#### Art.17

(1) 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;

(2) În cazul neachitării a trei rate consecutive, altul decât cel prevăzut la alin.(1), contractul de vânzare-cumpărare se considera reziliat de drept, fara nicio alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la

data notificata. Pentru recuperarea sumelor datorate, orasul Sinaia va proceda la initierea masurilor de executare silita potrivit prevederilor legale.

#### Art.18

Locuintele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispozitii intre vii pe o perioada de 5(cinci) ani de la data dobandirii acestora. Aceasta interdictie se va consemna la inscrierea dreptului de proprietate in cartea funciara in conditiile legii.

#### Art.19

1. In cazul achizitionarii locuintelor ANL cu plata in rate, cumparatorul are posibilitatea achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale.
2. In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusive dobanda, pana la data achitarii integrale, dobanda se poate recalcula prin:
  - Mentinerea ratei lunare la acelasi nivel si reducerea perioadei;
  - Reducerea ratei lunare si mentinerea perioadei
3. Dobanda se va aplica la suma ramasa de achitat se reprezinta diferenta dintre valoarea datorata la incheierea contractului si suma ratelor efective platite pana la momentul rambursarii in avans si valoarea achitata anticipat, iar graficul se va reface conform optiunii cumparatorului, astfel:
  - Rambursare partiala prin mentinere rata si reducere perioada;
  - Rambursare partiala prin reducere rata si mentinere perioada.
4. In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, valoarea contractului de vanzare-cumparare cu plata in rate va fi diminuată cu contravaloarea dobanzii calculate prin diferenta dobanzii initiale si a celei aplicate la noua valoare ramasa de achitat.

### **CAP.IV DOBANDIREA DREPTULUI DE FOLOSINTA ASUPRA COTE-PARTI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PARTI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE LOCUINTELOR ANL**

#### Art.20

- (1). Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;
- (2). 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 data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

#### Art.21

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL , titularul contractului dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.



Art.22

Transmiterea dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren aferenta locuintelor ANL se realizeaza concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuintei ANL. Folosinta terenului aferent va fi notata in contractul de vanzare-cumparare incheiat in forma autentica la Notariat.

## **CAP.V DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE**

Art.23

Sumele obtinute din vanzarea locuintelor ANL sunt destinate exclusiv finantarii constructiei de locuinte pentru tineri.

Art.24

Sumele reprezentand valoarea de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza initial in contul Primariei orasului Sinaia, apoi se vor vira in contul deschis de catre Agentia Nationala pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri, in termen de maxim de 30 de zile de la incasare.

Art.25

Sumele reprezentand comisionul de 1% aplicat valorii de vanzare a locuintelor ANL se incaseaza si se constituie venit al bugetului local al orasului Sinaia.

Art.26

Contractul de vanzare-cumparare cu plata in rate lunare va cuprinde obligatoriu:

- Transferul de proprietate asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare , cu indeplinirea formalitatilor de publicitate cerute de lege;
- Pana la achitarea valorii de vanzare, locuintele raman in administrarea autoritatilor administratiei publice locale ale unitatilor administrative- teritoriale in care acestea sunt amplasate.

Art.27

Autoritatea publica locala, prin Compartimentul Patrimoniu si Protectie Civila, va comunica lunar cel mai tarziu pana la data de 05 a lunii urmatoare Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia tuturor locuintelor vandute conform machetei transmisa de aceasta.

Art.28

Vanzarea fiecarei unitati locative va face obiectul unei hotarari de Consiliu Local.

Art.29

Calculul valorii finale de vanzare pentru locuintele ANL va fi realizat de catre o comisie numita prin Dispozitie a Primarului orasului Sinaia.

Art.30

Contractele de vanzare-cumparare, precum si orice alte acte incheiate cu incalcarea dispozitiilor prevazute in Legea 152/1998- privind infiintarea Agentiei Nationale pentru locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, sunt lovite de nulitate absoluta.

Art.31

Depistarea acestor cazuri si sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii si restabilirea situatiei anterioare se fac prin grija prefectilor.

Art.32

Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

CERERE CUMPARARE LOCUINTA ANL

Domnule Primar

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat(a) in Sinaia, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, in calitate de titular al contractului de inchiriere nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, valabil pana la data de \_\_\_\_\_, va rog sa-mi aprobatii cumpararea locuintei pentru tineri destinata inchirierii(ANL), situata in Sinaia, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, compusa din \_\_\_\_\_ camera/camere.

Telefon contact \_\_\_\_\_

Doresc sa achit pretul locuintei astfel:

- integral, la incheierea contractului de vanzare-cumparare;
- in rate lunare egale, pe o perioada de \_\_\_\_\_ ani cu avans de \_\_\_\_\_%

Tel. Contact \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Domnului Primar al orasului Sinaia

LISTA CU ACTELE NECESARE ACHIZITIONARII LOCUINTELOR ANL

Dosarul ce se va depune la Departamentul Relatii cu publicul, va contine urmatoarele documente:

1. Cerere tip;
2. Contractul de inchiriere insotit de toate actele aditionale de prelungire a termenului, in original;
3. Certificat fiscal pentru sot/sotie si ceilalti membri majori aflati in contractul de inchiriere care sa ateste achitarea la zi a tuturor contributiilor datorate la bugetul local;
4. Chitanta de achitare a chiriei la zi, in copie;
5. Adeverinta eliberata de administratorul blocului de locuinte ca este cu plata la zi a cheltuielilor de intretinere;
6. Carte de identitate a titularului de contract si/sau sotiei, sotului si dupa caz a copiilor - in copie;
7. Certificate de nastere a copiilor minori, in copie;
8. Certificat de casatorie sau sentinta de divort dupa caz, in copie;
9. In cazul persoanelor aflate in intretinere se va prezenta sentinta/decizia de incredintare, in copie;
10. Declaratii notariale ale titularului de contract si dupa caz a sotului/sotiei, precum si a altor persoane aflate in intretinerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care sa rezulte ca nu detin o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta , cu exceptia cotelor-parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37mp;
11. 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;
12. Adeverinte eliberate de unitatea angajatoare/cupoane pensie care sa cuprinda veniturile nete realizate in ultimele 12 luni anterioare lunii in care se efectueaza cererea de cumparare pentru sot, sotie si ceilalti membri ai familiei mentionati in contract;
13. Pentru persoanele care cumuleaza venituri sau care realizeaza venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate eliberata de Administratia Finantelor Publice;
14. Pentru persoanele care nu au inregistrat venituri se va prezenta declarative pe proprie raspundere autentificata la Notariat.
15. NOTA: Actele mentionate mai sus se vor depune intr-un dosar , dupa verificarea si vizarea de catre un inspector din cadrul Compartimentului Patrimoniu si Protectie Civila. Pentru documentele solicitate in copie, se vor prezenta originalele pentru verificare.

## FISA DE CALCUL

Nr.crt.	Descriere	Valoare (lei)
1	Data receptie locuinta ( luna, an )	
2	Valoare de investitie imobil ( $V_{ii}$ )	
3	Suprafata construita desfasurata imobil ( $S_{cdi}$ ) (mp)	
4	Suprafata construita desfasurata (mp) locuinta – se determina de catre UAT in baza masuratorilor cadastrale ( $S_{cdi}$ )	
5	Amortizarea (A), calculata in conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr.3471/2008, cu modificarile si completarile ulterioare	A
6	Valoare de investitie locuinta ( $V_{il}$ )	$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdi}$
7	Sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei si virata catre ANL	$V_{ila}$
8	Valoare de investitie locuinta diminuada cu amortizarea virata la ANL si amortizarea (A)	$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$
9	Rata inflatiei ( comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, in baza indicelui anual al preturilor de consum, total)	$R_i$
10	Valoare de investitie actualizata cu rata inflatiei ( $V_1$ )	$V_1 = V_{ild} * R_i / 100$
11	Valoare de investitie ponderata cu coeficientul $C_p$ prevazut la art.10 alin.(2) lit.d <sup>1</sup> ) din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ( $V_2$ )	$V_2 = V_1 * C_p$
12	Comision (C) de pana la 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, prevazut la art.10 alin(2) lit.d) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare	$C = V_2 * 1\%$
13	Valoare finala vanzare locuinta ( $V_{vl}$ )	$V_{vl} = V_2 + C$

**NOTA:** Coeficientul  $C_p$  prevazut de art.10, alin.(2), lit.d<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare pentru orase este de 0,85.

Durata de functionare a cladirii pentru calculul amortizarii este de 60 ani.



**PRIMARIA  
ORASULUI  
SINAIA**

**COMPARTIMENT  
PATRIMONIU SI  
PROTECTIE  
CIVILA**

**CONTACT:**

B-dul Carol I nr.47  
Tel. 0244/311788  
Fax. 0244/314509  
e-mail:  
contact@primaria-  
sinaia.ro

**ROMANIA  
PRAHOVA**



NR: 1448/14.01.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii  
construite prin ANL situate în Sinaia**

Regulamentul are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL, aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local Sinaia, vânzarea efectuându-se de către UAT Sinaia, în calitate de administrator al locuințelor.

Regimul juridic al locuințelor ANL este reglementat de Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, republicată.

Aceste locuințe, fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate.

În baza prevederilor art.10 alin.1 din Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim un 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.

În conformitate cu prevederile aceleiași legi, art.10 alin.2 locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8, alin.(3), din Legea nr.152/1998, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

- Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casa de vacanță, cu excepția cotelor-parti dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37mp;
- 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;
- La data vânzării venitul mediu net pe membru de familie, al titularului contractului de închiriere a locuinței realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;
- Contractul de închiriere să fie valabil la data efectuării cererii de cumpărare precum și la data vânzării;
- Să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și de întreținere

**Nota: Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie, se stabilește raportat la castigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare**

Regulamentul de vanzare cuprinde cinci capitole si doua anexe, structurate astfel:

Capitolul I – Dispozitii generale , defineste:

- Obiectul regulamentului;
- Prevederile legale aplicabile;
- Termenii utilizati in cuprinsul regulamentului.

Capitolul II – Procedura de valorificare a locuintelor construite prin ANL reglementeaza:

- Conditiiile pe care trebuie sa le indeplineasca chirasii care doresc sa cumpere o locuinta ANL;
- Modalitatea de calcul a valorii finale de vanzare a locuintei.

Capitolul III – Modalitatea de vanzare a locuintelor ANL

Capitolul IV – Dobandirea dreptului de folosinta asupra cotei-parti de teren si asupra cotelor-parti de constructii si instalatii eferente locuintelor ANL

Capitolul V – Dispozitii tranzitorii si finale – face referire la destinatia sumelor incasate din vanzarea locuintelor.

Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza de catre autoritatile administratiei publice locale.

- (1) Valoarea de vanzare a locuintei reprezinta valoarea de investitie a locuintei, diminuada cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre ANL. Valoarea de investitie a locuintei ( $V_{ii}$ ) se calculeaza ca fiind raportul dintre valoarea de investitie a imobilului ( $V_{ii}$ ) si suprafata construita desfasurata ( $S_{cdi}$ ) a imobilului, multiplicat cu suprafata construita a locuintei ( $S_{cdl}$ ). Valoarea de investitie a imobilului ( $V_{ii}$ ) se comunica de catre ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului catre autoritatea publica locala.

$$V_{ii} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdl}$$

- (2) Se determina valoarea de investitie ( $V_{ild}$ ) diminuada cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei ( $V_{ila}$ ), calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre ANL, si amortizarea ( $A$ )

$$V_{ild} = V_{ii} - V_{ila} - A$$

Se stabileste rata inflatiei ( $R_i$ ), comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, in baza indicelui anual al preturilor de consum, total. Se actualizeaza valoarea de investitie cu rata inflatiei comunicata de INS, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune a locuintei si data vanzarii acesteia, data vanzarii fiind data depunerii cererii de achizitionare a locuintei.

$$V_1 = V_{ild} * R_i/100$$

- (3) Valoarea actualizata se pondereaza cu coeficientul ( $C_p$ ) prevazut de art.10, alin(2) lit.d<sup>1</sup>) dil Legea nr.152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

$$V_2 = V_1 * C_p$$

(4) In cazul cladirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde in pretul locuintelor. Centralele termice raman in administrarea Consiliului Local Sinaia pana la vanzarea a jumatate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

(5) La valoarea de vanzare calculata pentru fiecare locuinta se adauga un comision (C) de 1% din aceasta, prevazut la art.10 alin.(2) lit.d) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare..

$$C = V_2 \times 1\%$$

Valoarea finala de vanzare a locuintei se determina dupa formula:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

Vanzarea locuintelor ANL se poate face:

- (1)- cu achitarea integrala a pretului final, la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, din surse proprii ale beneficiarului;
- (2)- cu achitarea integrala a pretului final din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusive cu garantia statului, cu plata in termen de maxim 5(cinci) zile lucratoare de la data inscrierii dreptului de proprietate in cartea funciara;
- (3)- in rate lunare, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vanzare.

Locuintele ANL nu pot face obiectul unor acte de dispozitii intre vii pe o perioada de 5(cinci) ani de la data dobandirii acestora.

Capitolul IV – Dispozitii tranzitorii si finale referitoare la destinatia sumelor incasate din vanzarea locuintelor.

Cele doua anexe constituite ca parte integranta a regulamentului, contin:

Anexa nr. 1 – cerere cumparare locuinta;

Anexa nr.2 – acte necesare cumpararii locuintei construite prin A.N.L.

Fata de cele prezentate, in conformitate cu prevederile art.10, art.11 din Legea nr.152/1998 - privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propun spre aprobare Consiliului local Sinaia prezentul proiect de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuintelor pentru tineri destinate închirierii construite prin ANL situate în Sinaia.

Alina Elena Banu

Coordonator Compartiment

Marilena Boteanu

Inspector

