



## HOTĂRÂREA NR. 145

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

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

#### Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.2504/24.08.2023 întocmit de Vlad Oprea, Primarul orașului Sinaia ;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă, înregistrat cu nr.2506/24.08.2023;

Văzând avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Sinaia;

#### În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.152 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe – republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Hotărârii de Guvern nr.962/2001 de aprobare a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(7), lit.(q) coroborat cu art.155 alin.(1) și art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** – Aprobă modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.15/21.02.2022 care va avea conținutul anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** – Se mandatează Comisia de vânzare a locuințelor ANL numită prin Dispoziția Primarului orașului Sinaia, să recalculeze dobânda și să reface graficul de rambursare a ratelor ramase, la fiecare solicitare primită în acest sens.

**Art.3.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia, să semneze declarația autentică privind achitarea întregului preț al imobilului și radierea din Cartea Funciara a orașului Sinaia a dreptului de proprietate constituit în favoarea orașului Sinaia precum și a dreptului de administrare al acestuia.

**Art.4.** – Comisia pentru vânzarea locuințelor ANL, Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă și Serviciul Buget și Resurse Umane vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art.5** - Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al Orașului Sinaia prin Compartimentul Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică Locală: Prefectului Județului Prahova, Primarului orașului Sinaia, Serviciului Buget și Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă.

Sinaia, 17 octombrie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REMUS DAVID



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL

BEATRICE-EUGENIA RĂDULESCU

## REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR ANL

### SITUATE IN SINAIA

#### CAP.I DISPOZIȚII 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. **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;
4. **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 achizitionare a locuintei, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
5. **Comision (C)** – venit la bugetul local al orasului Sinaia, reprezentand 1% din valoarea de vanzare a locuintei, suma ce se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei in pretul de vanzare al acesteia ( art.10 alin.2 lit.d din Legea nr.152/1998);
6. **Venitul familiei** – venitul mediu net pe membru de familie la data vanzarii al titularului contractului de inchiriere, care sa nu depaseasca 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

Locuintele ANL reprezinta locuinte pentru tineri destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8 alin.3 din Legea nr.152/1998 – privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

### Art.5

Locuintele ANL se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere si/sau catre persoanele in beneficiul carora s-a continuat inchirierea, in conditiile legii, numai la solicitarea acestora.

### Art.6

Vanzarea acestor locuinte se realizeaza in conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si a Normelor Metodologice de aplicare ale acesteia.

### Art.7

*- Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a **minimum 6 ani consecutivi** de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și **fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.***

### Art.8

Vanzarea mentionata va face obiectul unui contract de vanzare-cumparare, incheiat la Notariat.

### Art.9

- (1) Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, repartizate in conditiile art.8, alin.(3), din Legea nr.152/1998, republicata, se vand solicitantilor care indeplinesc cumulativ la data formularii cererii de cumparare, conform anexei nr.1 la prezentul regulament, urmatoarele conditii obligatorii:
  - Titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte personae aflate in intretinerea acestuia- sa nu detina 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, 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 ( $V_{il}$ ) 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.

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

(2) Se determina valoarea de investitie diminuată ( $V_{ild}$ ) astfel: valoarea de investitie a locuintei ( $V_{il}$ ) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investitiei ( $V_{ilir}$ ), 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.

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ilir}$$

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

Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$$

(3) Valoarea actualizata se pondereaza cu 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.

$$V_2 = V_1 * C_p$$

(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 jumătate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

(5) La valoarea de vanzare calculata pentru fiecare locuinta se adauga un comision ( $C$ ) de pana la 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 quantumul 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 quantumul 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 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. Pentru recuperarea sumelor datorate, orașul Sinaia va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

## Art.18

1. În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
2. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:
  - Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;
  - Reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.
3. Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat și 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:
  - Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
  - Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.
4. În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare 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.
5. Orice modificare a graficului de rambursare datorită achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase de achitat se face de către Comisia de vânzare a locuințelor stabilită prin dispoziția Primarului orașului Sinaia fără a fi nevoie de aprobarea Consiliului Local Sinaia, întrucât valoarea de vânzare a locuinței nu se schimbă.

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

Art.19

(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.20

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.21

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.22

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

Art.23

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.24

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.25

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.26

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

Art.27

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

Art.28

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.29

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

Art.30

Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**REMUS DAVID**





FISA DE CALCUL

Nr.crt.	Descriere	Valoare (lei)
1	Data receptie imobil ( 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 ( $S_{cdl}$ )	
5	Valoare de investitie locuinta ( $V_{il}$ )	$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdl}$
6	Contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei virata catre ANL ( $V_{ilr}$ ) conform prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare	$V_{ilr}$
7	Valoarea de investitie locuinta diminuată ( $V_{ild}$ ) este valoarea de investitie a locuintei ( $V_{il}$ ) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investitiei, 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. ( $V_{ilr}$ de la pct. 6).	$V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total)	$R_i = IPC_{total} - 100$
9	Valoare de investitie actualizată cu rata inflației $V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$	$V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$
10	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 ( $V_2$ )	$V_2 = V_1 * C_p$
11	Comision (C) de pana la 1% din valoarea de vanzare calculata locuintei, prevazut la art.10 alin(2) lit.d) din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare	$C = V_2 * 1\%$
12	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.

PRESEDINTE DE SEDINTA

REMUS DAVID

