

MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA.
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187
E-mail: secretariat@primariasebes.ro



Nr. 19253 / 04.08.2022

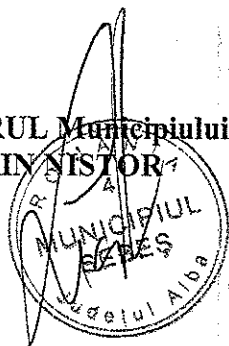
ANUNT

În conformitate cu dispozițiile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Sebeș, Primarul Municipiului Sebeș aduce la cunoștință publică faptul că s-a inițiat **proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș** care urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Persoanele fizice sau juridice interesate pot depune în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la afișare, propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare cu privire la proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de documentele care justifică necesitatea adoptării actului normativ supus spre aprobare.

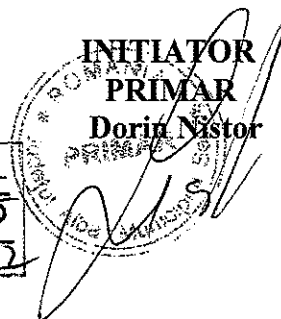
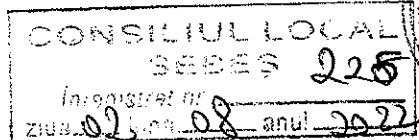
Proiectul de hotărâre poate fi consultat pe site-ul www.primariasebes.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Sebeș.

PRIMARUL Municipiului Sebeș
DORIN NIȘTOR



SECRETARUL GENERAL al Municipiului Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Funcția publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Carmen Galață	consilier		03.08.2022	2



PROIECT DE HOTĂRÂRE
Privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip ANL,
situate pe raza Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de _____;

Văzând:

Referatul de aprobare al inițiatorului - Primarul Municipiului Sebeș;

Având în vedere raportul de specialitate nr. _____ / _____ întocmit de
Compartimentul Patrimoniu și Transport;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind
Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

În aplicarea prevederilor Art. 363 alin. (2) și alin. (5), raportat la Art. 287 lit. b), coroborat cu
Art. 364 alin. (1) din Cod administrativ;

În baza art. 196 alin. (1) lit a) din O.U.G. nr. 57/2019;

În baza dispozițiilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a locuințelor tip ANL, situate
pe raza Municipiului Sebeș, în forma și cuprinsul din Anexa – parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri orice altă reglementare locală referitoare
la vânzarea locuințelor tip ANL din Municipiul Sebeș își încetează aplicabilitatea.

Art.3. Ducerea la îndeplinire a prezentei revine Primarului Municipiului Sebeș prin Direcția
Venituri, Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație,
Transparență Decizională și Arhivă și Compartiment Relații Publice Comunicare și Informatică.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în
condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al
Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Direcției Venituri
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare

Sebeș, la

Avizat,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș

În fapt, Municipiul Sebeș are două blocuri de locuințe de tip ANL, unul în Cartierul Lucian Blaga și unul în Cartierul Valea Frumoasei. Fiecare dintre aceste blocuri are câte două scări.

Prin H.C.L. nr. 90/2010 s-a aprobat apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320 Sebeș, blocul A.N.L. nr. 53, sc. D, ap.4, Cartier Lucian Blaga – Municipiul Sebeș;

Prin H.C.L. nr. 91/2010 s-a aprobat apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72306 Sebeș, Blocul A.N.L. nr.12, Sc. A, Cartier Valea Frumoasei - Sebeș;

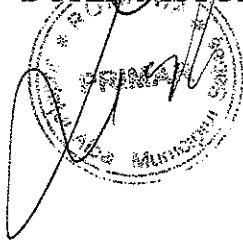
Având în vedere solicitările chiriașilor acestor locuințe ANL;

Deoarece la nivelul Municipiului Sebeș, în prezent, nu există un regulament care să cuprindă în mod unitar reglementări referitoare la procedura de vânzare a locuințelor tip ANL, elaborarea prezentului Regulament a devenit o prioritate.

Față de această stare de fapt, am luat inițiativa prezentului proiect de hotărâre,

Alăturat, în anexa la proiect și parte integrantă din acesta, supun Consiliului Local al Municipiului Sebeș spre dezbateră și aprobare Regulamentul de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș.

**PRIMAR,
DORIN MISTOR**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
Compartimentul Patrimoniu și Transport
Nr. 48808 / 02.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a
locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș

Analizând proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. _____/2020, inclusiv anexa "Regulamentul de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș", însoțit de Referatul de aprobare al inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș;

În vederea rezolvării unor situații care fac obiectul interesului unui număr însemnat de cetățeni, urmare a modificării cadrului legal în materie s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre care urmărește reglementarea unitară la nivel local a procedurii de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș.

În argumentarea inițiativei care a stat la baza elaborării prezentului proiect de hotărâre, învedereăm:


Prin H.C.L. nr. 90/2010 s-a aprobat apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320 Sebeș, blocul A.N.L. nr. 53, sc. D, ap.4, Cartier Lucian Blaga – Municipiul Sebeș;

Prin H.C.L. nr. 91/2010 s-a aprobat apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72306 Sebeș, Blocul A.N.L. nr.12, Sc. A, Cartier Valea Frumoasei - Sebeș;

Având în vedere solicitările chiriașilor acestor locuințe ANL;

Deoarece la nivelul Municipiului Sebeș, în prezent, nu există un regulament care să cuprindă în mod unitar reglementări referitoare la procedura de vânzare a locuințelor tip ANL, elaborarea prezentului Regulament a devenit o prioritate.

Raportat la cele expuse, apreciem că, prezentul proiect de hotărâre întrunește cerințele referitoare la aspectele de oportunitate și legalitate necesare, motiv pentru care propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea acestuia în forma și cuprinsul prezentate de inițiator.

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Verificat: Ekart Felix	Coordonator C.P.T			
Întocmit: Oltean Mirela	Inspector			

Regulamentul de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș

Capitolul I

Baza legală pentru stabilirea cadrului general și definiții

Art.1 Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor tip ANL.

Art.2 Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și a procedurilor privind vânzarea locuințelor tip ANL o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aplicarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

- H.G. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice.

- Sintagma „Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice“ se înlocuiește cu sintagma „Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației“.

Art.3 În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Data recepție imobil (lună, an)	Data încheierii protocolului de predare-primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate locuințele.
Valoare de investiție a imobilului (Vii)	Se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală
Suprafața construită desfășurată (mp)/locuință (Scdl)	Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe
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, cu modificările și completările ulterioare și virată către A.N.L. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării.
Valoare de investiție locuință (Vil)	Se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată (Scdi) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl) → $Vil = (Vii/Scdi) * Scdl$
Valoare de investiție locuință diminuată cu amortizarea virată la ANL (Vild)	Se determină valoarea de investiție (Vild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vila), 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., și amortizarea (A) → $Vild = Vil - Vila - A$
Rata inflației (Ri)	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)

Valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V1)	$V1 = Vild \times Ri/100$
Valoare de investiție ponderată cu coeficientul Cp (V2)	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹ din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: $V2 = V1 \times Cp$
Comision (C)	De până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: $C = V2 \times 1\%$
Valoare finală vânzare locuință (Vvl)	Valoare finală vânzare locuință: $Vvl = V2 + C$ (lei)

Capitolul II

Procedura de valorificare a locuințelor ANL

Art.4 Se pot vinde locuințele A.N.L. care reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea A.N.L. și a O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe; H.G. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L.

Art.5 Locuințele A.N.L. se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, la solicitarea acestora, după 1 an de închiriere neîntreruptă, de către același titular/și sau de către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

5.1 — pot fi vândute, titularilor contractelor de închiriere, locuințele pentru tineri care au fost predate de către Agenția Națională pentru Locuințe către UAT a Municipiului Sebeș prin protocol de predare-primire.

5.2 — de asemenea, pot fi vândute persoanelor îndreptățite potrivit legii, locuințele pentru tineri care fac parte din domeniul privat al statului și sunt înscrise în Registrul de Carte Funciară al Municipiului Sebeș.

Art.6 Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. 3, din Legea nr. 152/1998 se vând titularilor contractelor de închiriere, care, la data solicitării îndeplinesc următoarele condiții obligatorii:

6.1 — 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 proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37,00 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 -Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6.2 — titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

6.3 — venitul mediu pe membru de familie la data vânzării (art. 10, alin (2), litera g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare) al titularului contractului de închiriere a locuinței să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.7 Prețul locuinței se va achita 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.

Art.8 Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia de vânzare a locuințelor tip ANL din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș și vor fi aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

8.1. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează având în vedere următoarele elemente:

a) Valoarea de investiție a locuinței: $Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$, unde:

Vil = valoarea de investiție a locuinței;

Vii = valoare de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predate primire a imobilului către autoritatea publică locală;

$Scdi$ = suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale;

$Scdl$ = suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată ($Vild$) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției ($Vila$), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L., și amortizarea (A)

$Vild = Vil - Vila - A$

c) Actualizarea valorii de investiție diminuată cu rata inflației ($V1$)

$V1 = Vild \times Ri/100$

$V1$ se ponderează cu coeficientul Cp , rezultă $V2$

Cp = coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru Municipiul Sebeș este de 0.90

$V2 = V1 \times Cp$

d) Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)

$Vvl = V2 + C$;

C = comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței

8.2 Pentru stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (Vvl), la valoarea de investiție diminuată cu prețul inflației și ponderată cu coeficientul Cp , se adaugă coeficientul de 1% al Municipiului Sebeș

8.3 Contractul de vânzare-cumpărare se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a consiliului local și nu mai târziu de 1 lună de la data acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 1 lună de la data emiterii H.C.L., prețul de vânzare se va actualiza.

8.4 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.

8.5 În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale Municipiului Sebeș.

8.6 În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2⁴) și (2⁵) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor prevăzute cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.7 În contractele de vânzare a locuințelor se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 10 alin. (2) lit. f, teza finală din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, conform prevederilor legale în vigoare.

8.8 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. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

8.9 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile alin. (17) și (17¹) se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. ș 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. 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 înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

8.10 Contractul de vânzare-cumpărare va fi perfectat, în formă autentică, prin reprezentanții legali ai UAT a Municipiului Sebeș.

8.11 Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri ale U.A.T. a Municipiului Sebeș.

8.12 Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa "Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii" la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, regimului de finanțare al instituțiilor publice.

8.13 A.N.L., în colaborare cu Municipiul Sebeș, ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. A.N.L. monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare-cumpărare.

Eventualele diferențe dintre A.N.L. și autoritățile publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea A.N.L., cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de începerea anului financiar-bancar.

Capitolul III Dispoziții finale

Art.9 Municipiul Sebeș va comunica, lunar, către A.N.L., situația privind vânzările de locuințe, sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL.

9.1 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 și actualizată, privind înființarea A.N.L., sunt lovite de nulitate absolută.

9.2 În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare-cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile publice locale, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

9.3 Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți în formă scrisă, care se va înregistra la Municipiul Sebeș. Solicitarea va fi supusă comisiei de analiză, iar data cererii va fi considerată, data aprobării acesteia.

9.4 Cumpărătorul are obligația să solicite întocmirea certificatului de performanță energetică pe cheltuiala proprie (când este cazul).

9.5 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.