

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.262/2022

**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 29.09.2022, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor tip ANL, situate pe raza Municipiului Sebeș;

Văzând:

Referatul de aprobare nr.53172/2022 al inițiatorului - Viceprimarul Municipiului Sebeș;

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. 53200/23.08.2022 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.49250/225/2022 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.49251/24.08.2022 al BCJATDA din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- adresa nr.49252/04.08.2022 de afișare a proiectului de hotărâre;
- anunțul nr.49253/04.08.2022 de afișare a proiectului de hotărâre;
- proces-verbal nr.49254/04.08.2022 de afișare a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.610/29.08.2022 de îndeplinire a afișajului proiectului de hotărâre;

Având avizul nr.710/2022 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie și avizul nr.709/2022 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul art. 8 alin. 2 și ale art. 10 alin. 1 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 19² din 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;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), coroborat cu alin. (7) lit. q) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

În baza art. 139 din O.U.G nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

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;
- Compartimentului Patrimoniu și Transport;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare.

Sebeș la 29.09.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, RADU ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	16
Pentru	15
Împotrivă	1
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

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;

- 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 cuantumul 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.

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.

6.4 Cererea de solicitare a cumpărării locuinței ANL se depune de către titularul contractului de închiriere la registratura Municipiului Sebeș, însoțită de următoarele documente:

- Cerere;
- Contractul de închiriere/Act adițional valabil;
- Dovada achitării chiriei la zi;
- Dovada plății la zi la cheltuielile cu utilitățile;
- Copie după cartea de identitate a titularului de contract, și membrii familiei acestora;

- Copie după certificatul de naștere pentru copiii minori;
- Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz - în copie;
- Declarație notarială ale titularului de contract și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părții dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimal/persoană, și nu deține la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003;
- Adeverință privind venitul net realizat de membrii familiei;
- Certificat de rol fiscal care să ateste faptul că solicitantul nu are datorii către bugetul local.

6.5 După primirea cererii de cumpărare a unei locuințe în regim ANL împreună cu înscrisurile anexate, aceasta va fi analizată de către Comisia de vânzare a locuințelor ANL numită prin Dispoziția nr. ____/_____. Comisia va încheia un proces verbal în care își va expune punctul de vedere cu privire la îndeplinirea sau nu a condițiilor de vânzare a locuinței ANL.

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.

Vânzarea se face în maxim 90 de zile de la data aprobării cererii de către Comisia de vânzare a locuințelor ANL

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

e) Valoarea de vânzare nu poate fi mai mică decât valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare.

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, 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 aprobării 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 art. 242 alin. 3) 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.

8.10 Contractul de vânzare-cumpărare va fi perfectat, în formă autentică, prin reprezentanții legali ai UAT Municipiul 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. Municipiul 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 legatură 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL RADU ALEXANDRU**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**

