Anexă la H.C.L. Sighișoara nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# **REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DIN BLOCURILE FINANȚATE ȘI CONSTRUITE ÎN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE – LOCUINȚE DE TIP A.N.L.**

**CA PITOL UL I. SCO P ȘI D EFI N IȚI I**

**ART. 1. SCOP**

* 1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L.
	2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:
		+ Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
		+ H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
		+ Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
		+ Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

**ART. 2. TERMENI ȘI EXPRESII**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Amortizare(A)** | Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei şi finanţelor nr. 3.471/2008, cu modificările şi completările ulterioare, şi virată către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea A.N.L., republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării |
| **Administratorii locuințelor** | Sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea A.N.L., republicată, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv: - Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate. |
| **Coeficient de ponderare****(Cp)** | Coeficient determinat în funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările şi completările ulterioare. În cazul municipiului Sighișoara coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulament este 0,9 corespunzător rang II (municipii de importanţă interjudeţeană, judeţeană sau cu rol de echilibru în reţeaua de localităţi) |
| **Comision (C)** | Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în valoarea finală de vânzare a acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv S.C. A.T.T.S.A., pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare |
| **Data punerii în****funcțiune** | Data încheierii Protocolului de Predare - Primire între autoritățile administrației puhlice locale ale unităților administrativ - teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe |
| **Locuințe A.N.L.** | Locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului şi sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ - teritoriale în care acestea sunt amplasate |
| **Solicitant** | Persoană fizică, titulară a contractulul de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii, fără ca vânzarea să fie condiţionată de vârsta solicitantului. |
| **Venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei** | Venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora |
| **Rata inflaţiei (Ri)** | Rata inflaţiei (Ri), comunicată de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei |
| **Data vânzării locuinţei** | Este considerată data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei  |
| **Valoarea de investiţie a imobilului (V\_ii)** | Valoarea comunicată de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe prin protocolul de predare - primire a imobilului către autoritatea publică locală. |

 **CAPITOLUL II:PROCEDURA** **DE VALOR IFICARE A LOCUINȚELOR A.N.L.**

 **ART.3. VÂNZAREA LOCUINȚELOR A.N.L.**

* 1. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
	2. Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii, fără ca vânzarea să fie condiţionată de vârsta solicitantului.
	3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art. 3.1. din prezentul se realizează în conformitate cu prevederile Legii

nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea inaplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările şi completările ulterioare.

1. La nivelul municipiului Sighișoara, vânzarea locuințelor se realizează de către S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), în calitate de unitate aflată în subordinea autorității administrației publice locale, mandatar în vederea vânzării, în condiţiile prevederilor legale, a locuinţelor din blocurile finanţate şi construite în Municipiul Sighişoara prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe – A.N.L.
2. Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 3.2., după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii , fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.
3. Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare - cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.
4. Cererile prevăzute art. 3.3. alin. (3) din prezentul Regulament se soluționează de catre autorităţile administraţiei publice locale care au obligaţia să le soluţioneze în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuinţele îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalităţi de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, şi care se aplică la valoarea de investiţie a locuinţei, înregistrată în contabilitatea autorităţilor publice locale, şi pentru care s-a depus solicitarea de achiziţionare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
5. Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.
6. În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătoreşti în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.
	1. Locuințele 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, se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:
* titularul contractului de închiriere, precum şi soţul/soţia acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii;
* titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină o altă locuinţă în proprietate, inclusiv casă de vacanţă, cu excepţia cotelor-părţi dintr-o locuinţă, dobândite în condiţiile legii, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 mp., suprafaţă utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obţinerea unui teren în condiţiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
* la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, realizat în ultimele 12 luni, să nu depăşească cu 100% salariul mediu net pe economie.
	1. Prețul final de vânzare al locuinței se achită:
1. integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului;
2. integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, situație în care se încheie precontractul de vânzare - cumpărare;
3. în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.
	1. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede în mod obligatoriu următoarele:
4. pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de B.N.R. Rata dobânzii de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului;
5. transferul de proprietate asupra locuinţei se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege;
6. până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale ale unităţilor administrativ - teritoriale în care acestea sunt amplasate, respectiv în administrarea S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale şi până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreţinere, reparaţii curente, precum şi reparaţiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor, republicată, obligaţiile încheierii contractelor de asigurare a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor şi plăţii primelor de asigurare obligatorii revin cumpărătorului;
7. cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență;
8. pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv;
9. 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, prin administrator S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), 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;
10. în situaţia în care administratorul locuinţelor, S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), dispune suspendarea executării obligaţiei de plată a ratelor, acesta are obligaţia de a informa Agenţia Naţională pentru Locuinţe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării şi numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.
11. 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;
12. după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare - cumpărare se consideră rezoluționat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
13. posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, avându-se în vedere modelul de calcul al ratelor rămase, inclusiv al dobânzii, prevăzută în anexa nr. 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Anexa nr. 3 la prezentul regulament;
14. în cazul rezoluțiunii de drept a contractului în temeiul lit. h), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la alin. (3) art. 10 al Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
	1. (1) În cazul achiziționării locuintelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.
	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 acelaşi nivel și reducerea perioadei; sau
			+ reducerea ratei lunare şi menţinerea perioadei.
	3. Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:
		* + 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 parţial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferenţa dobânzii iniţiale şi a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.
	5. (1) În cazul achiziţionării locuinţei cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum şi a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentificată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

  a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 80%, dar nu mai mult de 100%;

  b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 50%, dar nu mai mult de 80%;

  c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei nu depăşeşte cu 50% salariul mediu net pe economie.

(2) În cazul vânzării locuinţelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

* 1. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, respectiv Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, la data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei și a tuturor documentelor justificative solicitate de vânzător și care trebuie să fie atașate integral cererii de achiziționare.

 (2) Valoarea de vânzare a locuinţei reprezintă:

a) valoarea de investiţie a locuinţei, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale/administratorul S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) şi virată către A.N.L.

b) valoarea obţinută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, şi se actualizează cu rata inflaţiei, comunicată de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune a locuinţei şi data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei și a tuturor documentelor justificative solicitate de vânzător.

c) valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d^1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, numai după diminuarea cu amortizarea calculată şi actualizarea cu rata inflaţiei, cu un coeficient determinat în funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri, respectiv 0,90, conform modelului prevăzut în anexa nr. 23 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

d) pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență şi vânzare, S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

3.10. Valoarea de vânzare a locuinței are următoarele elemente de calcul:

 1. Valoarea de investiţie a imobilului (V\_ii) se comunică de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe prin protocolul de predare - primire a imobilului către autoritatea publică locală;

 2. Autoritatea publică locală stabileşte suprafaţa construită efectivă a fiecărei locuinţe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuinţe (S\_cdl), acestea fiind aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Sighişoara nr. 8/26 ianuarie 2017, respectiv Hotărârea Consiliului Local Sighişoara nr. 29/27 februarie 2017 și Hotărârea Consiliului Local Sighişoara nr. 143/28 iunie 2018;

 3. Se determină amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei şi finanţelor nr. 3.471/2008, cu modificările şi completările ulterioare, şi virată către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, denumită în continuare A.N.L.;

 4. Valoarea de investiţie a locuinţei (V\_il) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiţie a imobilului (V\_ii) şi suprafaţa construită desfăşurată (S\_cdi) a imobilului, multiplicat cu suprafaţa construită a locuinţei (S\_cdl).

 V\_il = (V\_ii/S\_cdi) \* S\_cdl

 5. Se determină valoarea de investiţie (V\_ild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei (V\_ila), calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale/administratorul S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), şi virată către A.N.L., şi amortizarea (A).

  V\_ild = V\_il – V\_ila – A

 6. Se stabileşte rata inflaţiei (Ri)\*, comunicată de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei, în baza indicelui anual al preţurilor de consum, total, disponibil la adresa web: http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro.

 NOTĂ:

 În sensul normelor metodologice ( H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare), în cuprinsul sintagmei „rata inflaţiei (Ri), comunicată de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei“, „data vânzării locuinţei“ este considerată data depunerii cererii de achiziţionare a locuinţei, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

7. Se actualizează valoarea de investiţie cu rata inflaţiei.

  V\_1 = V\_ild x Ri/100

 8. Valoarea rezultată la pct. 7, V\_1, se ponderează cu coeficientul (Cp), coeficient de pondere privind rangul localității, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d^1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv 0,90.

  V\_2 = V\_1 x Cp

 9. La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuinţă se adaugă un comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinţei, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

  C = 1% x V \_2

 10. Valoarea finală de vânzare a locuinţei se calculează:

  V \_vl = V\_2 + C

* 1. În cazul vanzării locuințelor A.N.L. cu plata integrală în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalitaților de publicitate cerute de lege.

3.12. În cazul vanzării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ - teritoriale în care acestea sunt amplasate, respectiv în administrarea S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale şi până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreţinere, reparaţii curente, precum şi reparaţiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor, republicată, obligaţiile încheierii contractelor de asigurare a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor şi plăţii primelor de asigurare obligatorii sunt în sarcina cumpărătorului.

3.13. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, Statul Român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaților din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

3.14. Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de benefíciar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiiłor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.15. lnterdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare - cumpărare, în condițiile legii.

3.16. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispoziților art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 12/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

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

**ART. 4. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN ȘI** **ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE** **CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII** **AFERENTE LOCUINȚELOR A.N.L.**

* 1. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândeşte dreptul de folosință asupra cotei - părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei - părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare - cumpărare, conform modelului - cadru prevăzut în Anexele nr. 1 şi nr. 2 la prezentul Regulament.
	2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei - părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.
	3. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândeşte și dreptul de proprietate asupra cotelor - părți de construcții şi instalații, precum şi asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

**CAPITO LUL III**: **DISPOZIȚII FINALE ŞI TRANZITORII**

**ART.5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA**

 **LOCUINȚELOR A.N.L.**

* 1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.
	2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L în contul S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), cont special deschis în acest sens, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.
	3. (1) Prețul de vânzare se încasează de către S.C. Apă Termic Transport S.A. ((S.C. A.T.T. S.A.), în contul special deschis în acest sens. După reținerea comisionului, sumele obținute se virează, în termen de maxim 30 de zile de la încasare, prin bugetul propriu al S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), A.N.L., pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.
1. Penalitățile de întărziere prevăzute la alin. (1), datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
2. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, penalitățile de întârziere aferente, după reținerea sumelor reprezentând comisionul se virează lunar, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului. Comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.Ł. se încasează ca venit de către S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 137/2014.

5.4. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale, A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasare. Agenția Națonală pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare. Eventualele diferențe dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Națonale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului fiscal.

* 1. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legilor în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.).
	2. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare” va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara.

**ART.6. RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA**

**LOCUINȚELOR A.N.L.**

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de “valoare de vânzare pentru locuințele A.N.L.”, S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

**ART. 7. DISPOZIȚII FINALE**

* 1. S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7.2. S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.) va comunica, lunar - pănă la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara, situația privind contractele de vânzare - cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

7.3. Autoritățile administratiei publice locale - prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

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

* 1. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7 pct. 7.4. respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea

nulității înscrisurilor şi restabilirea situației anterioare se realizează prin grija prefecților.

* 1. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare - cumpărare a fost rezoluționat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cele ale art. 8 alin. (3) din aceasta.
	2. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.
	3. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

7.8. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

1. Anexa nr. 1 - Model - cadru de contract de vânzare - cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);
2. Anexa nr. 2 - Model - cadru de contract de vânzare - cumpărare pentru locuința A.N.L. (cu plata în rate);
3. Anexa 3 - MODEL DE CALCUL pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor

7.9. Contractele model - cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către S.C. Apă Termic Transport S.A. (S.C. A.T.T. S.A.), sau notarul public, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile și cu respectarea întocmai a prevederilor legale în vigoare.

 Primar,

 Sîrbu Ioan - Iulian