



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI  
Cod 735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9  
Tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126,  
e-mail: [domeniul\\_public@primariahusi.ro](mailto:domeniul_public@primariahusi.ro)  
Direcția Urbanism Administrare și Dezvoltare Locală  
Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat



Anexa

## REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

### CAP. I. - DISPOZIȚII GENERALE

#### Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L, aflate în raza teritorială a UAT municipiul Husi.

#### Art.2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

#### Art.3

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

1. **Locuințe construite prin A.N.L.** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
2. **Solicitant** - persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
3. **Data punerii în funcțiune**- a locuințelor ANL -este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Agenția Națională pentru Locuințe și U.A.T. Municipiului Husi.
4. **Comision (C)**- venit la bugetul local al Municipiului Husi, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței(Vv), sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia (art.10, alin.2, lit. d din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

5. Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către U.A.T. Municipiul Husi .
6. Valoarea de investiție a locuinței (V<sub>il</sub>) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V<sub>ii</sub>) și suprafața construită desfășurată (S<sub>cdi</sub>) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S<sub>cdl</sub>).
7. Suprafața construită desfășurată (Sedi) a imobilului- suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe;
8. Valoarea de investiție diminuată a locuinței (V<sub>ild</sub>) - valoarea de investiție a locuinței (V<sub>il</sub>) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V<sub>ilr</sub>), calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.
9. Rata inflației (Ri)-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, disponibilă la adresa web:<http://statistici.insse.ro>;
10. Valoarea finală de vânzare a locuinței- valoarea de investiție actualizată cu rata inflației, ponderată cu coeficientul (Cp) prevăzut la art.10 alin (2) lit.d<sup>1</sup> din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă comisionul (C) de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat (art.10 alin.2<sup>1</sup> din Legea nr. 158/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

12. Venitul familiei

*-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. (art.10 alin.2 lit.g din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare);*

13. Locuinta- construcție fără teren.

## CAP.II.

### PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

#### **Art.4**

Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.3 din Legea nr. 152/1998 -privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Art.5**

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

#### **Art.6**

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

## **Art.7**

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

În situația în care locuințele se vând 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, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței. În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se instituie interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funci-ară.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funci-ară, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2<sup>2</sup>) lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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.

## **Art.8**

Vânzarea menționată va face obiectul Contractelor de vânzare -cumparare conform modelelor-cadru prevazute în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin ANL sunt cele prevazute în anexa nr.5 la prezentul regulament.

## **Art.9**

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

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția 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 în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-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 pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

-la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.

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

## **Art. 10. Prețul locuinței se poate achita :**

- 10.1 **Integral**, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, *în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.*
- 10.2 **În rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea devânzare ;
- 10.3 Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, dobânda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.
- 10.4 Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României ;
- 10.5 Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
- 10.6 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
- 10.7 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.
- 10.8 Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.
- 10.9 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;
- 10.10 În cazul în care autoritatea publică a Municipiului Husi dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, acesta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare - cumpărare cu plata în rate.
- 10.11 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;
- 10.12 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.
- 10.13 În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase , inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:
- a) menținerea ratei lunare până la reducerea perioadei de rambursat;
  - b) prin micșorarea ratei lunare și păstrarea perioadei de rambursat;
  - c) 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 data rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, **de către Direcția Economică-Serviciul Impozite și Taxe Locale , fără emiterea unei noi Hotărâri a Consiliului Local Husi, astfel:**
    - rambursare parțială prin menținere rata și reducere perioadă;
    - rambursare parțială prin reducere rata și menținere perioadă;
- 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 aplicata la noua valoare rămasă de achitat.
- 10.14 În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eşalona 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 locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 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 locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 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 locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

**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

a) **Mod constituire rate lunare egale:** Ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale; această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%);

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

b) **Mod constituire dobândă:**

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

Exemplu de calcul:

$$d(1) = \frac{(100.000,00 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]} / 12 = 312,50$$

unde:

d(1) = dobânda de plată în prima lună;

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Exemplu de calcul:

r(1) = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$$r(1) = R - d(1) = 514,13 - 312,50 = 201,63 \text{ lei}$$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel;

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

RA(1) = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună = 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 lei

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților, astfel:

Dobânda:

$$d(2) = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}) - (3,75\% + 1)]}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 311,87$$

$$d(3) = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}) - (3,75\% + 1)]}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 311,24$$

etc. ....

Rata efectivă:

$$r(2) = R - d(2) = 514,13 - 311,87 = 202,26 \text{ lei}$$

$$r(3) = R - d(3) = 514,13 - 311,24 = 202,89 \text{ lei}$$

etc. ....

c) **Mod achitare în avans**, în totalitate sau parțial: În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, 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 opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat -  $\Sigma r(j)$  - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$  = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat -  $\Sigma r(j)$  - valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

$\Sigma r(j)$  = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

L. Rata lunară:

\*T\*

Rest rămas de achitat la rambursare anticipată x dobânda anuală / 12

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-(\text{număr rate})}}$$

astfel, determinăm R ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-(180)}} = 441,41 \text{ lei}$$

## 2. Dobânda lunară:

\*T\*

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} * \text{dobânda anuală} * [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) * [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:

$$d(121) = \frac{(60.697,90 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 189,67$$

$$d(122) = \frac{(60.446,17 * 3,75\% * ((3,75\% + 1)^{(180+1)}) - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 188,89$$

etc....

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.

10.15. În cazul rezilierii contractului în temeiul pct. 10.10, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut la alin. (3) al art. 10 al Legii nr. 152/1998.

10.16 În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare- cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată. În acest caz, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea considerându-se venit la ANL.

### **Art.11 Valoarea de vânzare a locuinței**

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

a) Valoarea de investiție a locuinței (V<sub>il</sub>):

-se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V<sub>ii</sub>) și suprafața construită desfășurată (S<sub>cdi</sub>) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S<sub>cdl</sub>).

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

V<sub>il</sub>= valoarea de investiție a locuinței

V<sub>ii</sub>=valoarea de investiție a imobilului, comunicată de ANL prin protocolul de predare- primire a imobilului către autoritatea publică locală

S<sub>cdi</sub>=Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurătorilor cadastrale S<sub>cdl</sub>=Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală

b) Valoarea de investiție a locuinței diminuată ( V<sub>ild</sub>) cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (V<sub>ilr</sub>), calculate în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL

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

c) Se stabilește rata inflației (Ri)\*, 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 IPC, total (Ri = IPC<sub>total</sub> - 100), disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop>

d) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$(V1) V1=(V\_ild* Ri)/100+V\_ild$$

e) Se ponderează valoarea de investiție actualizată cu coeficientul (Cp)

V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2

$$V\_2 = V\_1 \times Cp$$

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 d<sup>1</sup>) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Coeficientul de ierarhizare a localităților pentru Municipiul Husi este - 0,9

$$V2=V1xCp$$

f) Se stabilește valoarea finală de vânzare a locuinței

$$(Vvl) Vvl=V2+C$$

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

11.2 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 unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare.

11.3 Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după aprobarea prețului de vânzare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Husi și nu mai târziu de 3 luni de la data adoptării acesteia. În cazul în care se depășește termenul de 3 luni de la data adoptării hotărârii mai sus menționate, prețul de vânzare se va actualiza.

11.4 În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor OUG nr.55/2021 pentru modificarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii nr.1174/2021 privind modificarea și completarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată prin HG nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art.10 alin (2A1) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

#### Art.12

Conform art.10 alin (2<sup>4</sup>) și (2<sup>5</sup>) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se 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, precum și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### Art.13

În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din regulament.

#### Art.14

În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se va realiza de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cerute prin lege.

Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate.



În cazul vânzării locuințelor ANL **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 imobiliară cerute de lege.

#### **Art.15**

15.1 În contractele de vânzare- cumpărare 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 (1), din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii care detin locuinte inchiriate de minim 6 ani, respectiv locuințele pot face obiectul unor garanții imobiliare constituite instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor documente, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele abilitate, vor putea executa locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

15.2 În cazul contractelor de vânzare - cumpărare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin rate între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art.19<sup>2</sup>, alin. (17) din HG nr.962/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Interdicția de vânzare se mentine , conform art. 10 alin.(1) din Legea 152/1998 , republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Art.16**

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 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului.

#### **Art.17**

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile prezentului regulament se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară, potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10, alin (1) 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 (1), din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

#### **Art.18.**

Contractul de vânzare- cumpărare va fi perfectat, în formă autentică și se semnează în numele Municipiului Husi de către Primarul Mun.Husi .

#### **ART.19**

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL, inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere se virează lunar, în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

#### **Art.20**

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Husi.

### CAP.III. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

#### **Art.21**

În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare- cumpărare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritatea publică locală, cu respectarea Criteriilor de repartizare.

#### **Art.22**

Cererea privind cumpărarea locuinței ANL însoțită de documentele justificative se depune de către solicitant la Registratura Primăriei Municipiului Husi. Orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va înregistra la Primăria Mun.Husi.

Modelul cererii tip este cel prevăzut în Anexa nr.3 la regulament.

#### **Art.24.**

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Consilier CADPP**  
**ec.Zaharia Costel**



**SECRETAR GENERAL,**  
**jr.Monica Dumitrașcu**