**Anexa nr. 1 la H.C.L. Satu Mare Nr. 209/26.11.2020**

**REGULAMENT DE VÂNZARE**

**A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN ANL**

**CAPITOLUL I**

DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1**. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor construite prin ANL.

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

* Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

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

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

- Hotărârea de Guvern nr. 77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate in administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

- Ordinul nr. 2097/2019 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea OUG nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

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

**Locuințe ANL -** Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate.

**Solicitant –** Persoana fizică, titulară a contractului de închiriere și / sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, după expirarea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

**Amortizarea (A)** – Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin.(2) lit. d) fin Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobat prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform Anexei 16 din HG nr.962/2001 .

**Administratorii locuințelor** – sunt prevăzuți la art. 8 alin.(2) din Legea nr. 152/1998, teza a 2 -a precum și la art. 19^1 alin.(1) din HG nr. 962/2001, potrivit căruia : ”In aplicarea prevederilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare, după finalizarea lucrărilor de construcție a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, acestea fac obiectul proprietății private a statului și se administrează de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București sau, după caz, se administrează de consiliile județene din unitățile administrativ-teritoriale în care sunt amplasate, în condițiile prevăzute de lege.”

**Coeficient de ponderare** – Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilit prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (pct.2 al art. unic din Legea nr. 65/2016).

**Comision (C)** - Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

**Data punerii în funcțiune a locuinței ANL** - Data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

**Drept de superficie** – dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. Durata de superficie va fi de 99 de ani, de la data constituirii dreptului de superficie.

**Teren aferent locuinţelor A.N.L. Suprafaţă** - amprenta la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situaţie.

**Preț de vânzare a locuinței ANL (Pvl) -** prețul de vânzare este compus din valoarea de vânzare a locuinței/ valoarea actualizată a locuinței, la care se adaugă comisionul de 1%.

**Preț final al locuinței ANL/Prețul contractului (Pl)** - Este compus din prețul de vânzare a locuinței, la care se adaugă valoarea superficiei pentru cotele-părți de teren aferent.

**Valoarea de inventar (Vi)** – Valoarea locuințelor înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.

**Valoarea de înlocuire (Vî) –** Valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către AN.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, AN.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, partea 1, şi este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României a următorului ordin.

**Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire** -Valoarea de înlocuire pe m2 multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței, până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

**Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar** -Valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale şi virată către AN.L.

**Valoarea de vânzare a locuinței (Vv)** - În situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire, este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar. În situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire.

**Venit mediu net pe membru de familie** -Suma veniturilor nete ale membrilor familiei raportată la numărul acestora, care la data vânzării să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie (art.10 alin (2) lit. g) din Legea nr.l52/1998).

**Venit mediu brut pe membru de familie -** Venitul mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.

**Cote indivize** - Raportul dintre suprafața unui apartament și totalul suprafețelor apartamentelor din clădirea respectivă. Astfel cota indiviză/cota parte din proprietatea comună este reprezentată de cota de proprietate din proprietatea comună ce revine fiecărei proprietăți în parte.

**Suprafața construită desfășurată -** Suma ariilor secțiunilor orizontale(planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.

**Suprafața construită** - Aria construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor si scărilor de acces.

**Suprafața utilă -** Suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferenta pereților. Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoarele, băile, dușul, bucătăriile, spațiile de depozitare și de circulație din interiorul locuinței.

**Suprafață locuită** - Suma suprafețelor camerelor locuite/ocupate din zona principală a clădirii.

**CAPITOLUL II**

**PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL**

**Art. 4.** (1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere şi/sau persoanei în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular şi/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului, conform art.10 alin (1) din Legea nr.152/1998.

(2) Cererea de solicitare a cumpărării locuințelor ANL se depune de către titularul contractului de închiriere, însoțită de actele prevăzute la art.7 a prezentului regulament.

(3) După primirea cererii de cumpărare a unei locuințe în regim ANL împreună cu înscrisurile anexate, administratorul locuințelor înaintează cererea și toată documentația autorității administrației publice locale (consiliului local), spre a fi analizată de către Comisia de vânzare a locuințelor ANL numită prin dispoziția primarului. 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. Persoana împuternicită de Primarul municipiului Satu Mare, va înainta procesul verbal al comisiei de vânzare, la un Birou Notarial agreat de ambele părți, în vederea încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 5.** Vânzarea locuințelor prevăzute la articolul 4 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe şi în conformitate prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, de către autoritățile administrației publice locale, potrivit legii.

**Art. 6.** Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare, conform contractului cadru prevăzut în anexa nr. 1 şi 2 la prezentul Regulament.

**Art. 7.** Vânzarea locuințelor prevăzute la articolul 4 se realizează de către autoritățile administrației publice locale, respectiv Municipiul Satu Mare, după aprobarea vânzării de către Consiliul local al municipiului Satu Mare, prin hotărâre de consiliu, cu respectarea următoarelor condiții **obligatorii** :

a) solicitantul va completa o cerere tip în vederea cumpărării locuinței cu plata integrală/plata în rate, la care va atașa: copie după cartea de identitate a titularului de contract, copia actelor de identitate a membrilor familiei acestuia, copie certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz , și toate actele de mai jos.

b) titularul contractului de închiriere, precum şi soţul/soţia acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -soţ/soţie, copii şi/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 m, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare- sens în care se vor depune declarații notariale;

d) titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia -soț/soție, copii şi/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare 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;

e) 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 – sens în care se va depune adeverință privind venitul realizat de titularul contractului de închiriere și de membrii familiei acestuia;

f) contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare şi la data vânzării, sens în care se vor depune: contractul de închiriere , act adițional valabil- în original

g) solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere şi chirie. În acest sens va depune Certificat de rol fiscal care să ateste faptul că solicitantul nu are datorii către bugetul local, chitanță de achitare a chiriei la zi – în copie, și adeverință din care să rezulte că este la zi cu plata cheltuielilor privind utilitățile;

**Art. 8.** Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie, prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

**Art. 9.** 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 Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit şi adecvarea capitalului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, şi/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 şi 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.

**Art.** **10.** Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10 alin.(2) lit.f) din Legea 152/1998, republicată cu toate 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, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin.(2) lit.f) teza a treia din Legea 152/1998, republicată cu modificările şi completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

**Art. 11.** În cazul contractelor de vânzare 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.** **12.** Valoarea de vânzare a locuinței are TVA-ul inclus conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene şi se calculează de către autoritățile administrației publice locale, reprezentând valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

**Art. 13.** Valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către AN.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, AN.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, şi este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României a următorului ordin.

Val. de vânzare = (Val.de înlocuire -Amortizare) x 0,8 Coef.de ponderare

unde Val de înlocuire = val. de înlocuire/mp x Suprafața construită efectiv

|  |  |
| --- | --- |
| Rangul localității | Coeficient de ponderare |
|  |  |
| II municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități | 0,8 |

**Art.14.** 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.

**Art. 15.** Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă şi vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1 % din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia, conform art.10 alin (2) lit. d) din Legea nr.152/1998.

Preț de vânzare (Pv) = Val.de vânzare (Vv) + Comision 1 %(C)

unde Comision = 1% x Val. Vânzare

**Art. 16.** (1) Pentru cotele părți de teren aferent locuințelor ANL se va constitui un drept de superficie cu titlu oneros pentru o perioadă de 99 ani, la valoarea stabilită în rapoartele de evaluare (Vs).

Preț final al locuinței(Pl) = Preț de vânzare (Pv) + Valoare superficie (Vs)

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (CPT) se determină după următoarea formulă: CPT = Suprafața totală teren (ST) x suprafața utilă a locuinței (SUL) /- împărțită la suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul (SUA)

**Art. 17.** (1) Prețul final al locuinței se va achita, în funcție de tipul de vânzare pentru care solicitantul a optat prin cererea de achiziționare a locuinței ANL astfel:

- integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din surse proprii;

- integral din surse proprii ale beneficiarului şi/sau 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;

- respectiv în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) În cazul în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar.

(3) Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către ANL.

**Art. 18.** (1) Contractul de vânzare cu **plata în rate lunare egale**, inclusiv dobânda aferentă, prevăzut la art.10 alin.(2) lit. a) din Legea 152/1998, prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;

d) 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, respectiv Consiliul Local al Municipiului Satu Mare, 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;

e) 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 şi de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate de după încetarea suspendării, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligația de a preda locuința la data notificată;

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

(2) În situația în care Consiliul Local al Municipiului Satu Mare dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, Biroul Impozite și Taxe are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior datei în care rata lunară este scadentă, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

(3) În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

**Art. 19.** În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, a superficiei, precum şi a comisionului de 1 % se face la data încheierii contractului de vânzare 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 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.

**Art. 20**. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor art.19^2 alin. (8) din H.G. nr.962/2001, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2^ 1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

**Art. 21**. În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2^1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**Art. 22**. În aplicarea tezei a doua a prevederilor art. 10 alin. (2^2) lit. c) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**Art. 23.** (1) În cazul achiziționării locuințelor 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) In 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.

(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:

a) rambursarea parțială prin menținere ratei și reducerea perioadei;

b) rambursarea parțială prin reducerea ratei și menținerea perioadei.

(4) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare 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.

**Art. 24.** Modul de constituire şi de plată a avansului, a ratelor lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, şi a majorărilor de întârziere se stabilește în conformitate cu modelul prezentat în Anexa nr. 21din Normele de aplicare a Legii nr. 152/1998 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

**Art. 25.** Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește 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 şi dreptul de superficie asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

**Art.26.** Înstrăinarea dreptului de superficie asupra terenului este permisă numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.

**Art.27.** În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2^4) şi (2^5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor prevăzute la alin. (1) cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții şi instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum şi dispoziții privind dreptul de superficie asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata de 99 ani, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**CAPITOLUL III**

**DISPOZIŢII TRANZITORII ŞI FINALE**

**Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor** **ANL**

**Art. 28.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL se repartizează potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 şi se utilizează numai pentru finanţarea construcţiei de locuinţe.

**Art. 29.** Sumele reprezentând preţul final de vânzare a locuinţelor ANL se încasează în cont colector, iar după reţinerea **comisionului de 1 %** prevăzut **la art.l5,** sumele obţinute, se virează în contul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, în termen de maximum 30 de zile de la încasare, în vederea finanţării programului de locuinţe pentru tineri, iar orice întârziere atrage plata de penalităţi, conform prevederilor legale în vigoare. Penalităţile de întârziere datorate ANL, pentru neîndeplinirea obligaţiilor de plată la scadenţă, reprezintă 0,05%/Zi întârziere din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

**Art. 30.** Sumele reprezentând comisionul de 1 % aplicat asupra valorii de vânzare a locuinţelor ANL se virează în contul Municipiului Satu Mare deschis la Trezoreria Municipiului Satu Mare, pentru acoperirea cheltuielilor de evidenţă şi vânzare a spaţiilor locative menţionate.

**Art. 31**. Modalitatea de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele ANL, respectiv stabilirea valorii superficiei pentru cota parte de teren aferentă acestora, va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Satu Mare, precum şi controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Municipiului Satu Mare.

**Dispoziţii finale**

**Art. 32**. Autorităţile administraţiei publice locale vor comunica, lunar-până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe situaţia privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuinţelor ANL în vederea conducerii evidenţelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată şi actualizată.

**Art. 33.** Autorităţile administraţiei publice locale, prin Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri vor comunica, lunar -până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Municipiului Satu Mare, situaţia privind Contractele de Vânzare (încheiate în formă autentică de către un notar public), având ca obiect locuinţe ANL, în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate. Urmărirea încasării ratelor pentru contractele de vânzare cu plata în rate, se realizează de Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri.

**Art. 34**. Locuinţele pentru care nu sunt înregistrate cereri de cumpărare de către cei în drept sau cele care nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere datorită faptului că aceştia nu îndeplinesc cerinţele prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se exploatează în continuare în regim de închiriere, în condiţiile prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. De asemenea, locuinţele pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept vor fi repartizate de către autorităţile administraţiei publice locale, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (3) sau ale art. 23 din Legea nr. 152/1998*,* după caz, şi anume cu respectarea criteriilor ­cadru de acces la locuinţe şi de prioritate în repartizarea locuinţelor.

**Art. 35**. Contractele de vânzare, precum şi orice alte acte Încheiate cu Încălcarea dispoziţiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998*,* republicată şi actualizată, privind Înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, sunt lovite de nulitate absolută.

**Art. 36.** Cumpărătorul se obligă să achite toate obligaţiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, în carte funciară, costurile notariale, costurile legate de Înscrierea şi radierea interdicţiei de Înstrăinare, sarcinilor şi ipotecilor în cartea funciară, precum şi orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluţiunea contractului de vânzare.

**Art. 37.** Corespondenţa dintre Municipiul Satu Mare, administrator şi solicitanţii cumpărători cu privire la procedura de vânzare a locuinţelor ANL se va realiza în scris, prin poştă, cu confirmare de primire sau înregistrare la sediul instituţiei din Satu Mare, Piaţa 25 Octombrie, nr.1.

**Art. 38.** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Șef serviciu

Faur Mihaela

Președinte de ședință, Secretar general,

Coica Costel Dorel Mihaela Maria Racolța