



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

REGULAMENT

DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR ANL

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. aflate pe raza municipiului Sighișoara.

Art.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor ANL:

- Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, 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.

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

- **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 unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art.8 alin.2 din legea nr.152/1998, republicată);

- **solicitant** – persoana fizică, titulara contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

- **amortizare (A)** – valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.10, alin.2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicată – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din H.G. 962/ 2001;

- **data punerii în funcțiune** a locuințelor A.N.L.- data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul Local al Municipiului și Agenția Națională pentru Locuințe.

- **comision (C)** – comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de vânzare, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea 152/1998, republicată);



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

- **valoarea de înlocuire (Vi)** – valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.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 și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.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 prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.
- **valoarea de vânzare a locuinței pentru tineri destinată închirierii (Vv)** - valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scarii, spatiu tehnic – centralele termice), diminuata cu amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuinței pana la data vanzării acesteia (art. 10 alin. 2, lit. d din legea nr. 152/1998, republicata);
- **pretul de vânzare al locuinței (Pv)** – la valoarea de vânzare calculata alineatului precedent, se adauga comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (art.10, alin. 2, lit.d din legea nr. 152/1998, republicata);
- **venitul familiei** - venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie (art.10, alin. 2, lit. g din Legea nr. 152/1998, republicata);
- **locuinta** – constructie fara teren.

II. VÂNZAREA LOCUINTELOR ANL

Art.4. (1) Vânzarea locuințelor se realizează conform prevederilor **Legii nr. 152/1998** republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile 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;

(2) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut de Anexa 1 și Anexa 2 la prezentul regulament.

Art.5. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) se pot vinde:

- titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora,
- după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii,
- vânzarea să nu fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art.6. Locuințele se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții:

- **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;**



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie – 2415 lei.

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii.

Art.7. (1) Prețul de vânzare al locuinței se achită:

I. integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului:

II. integral 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.**

III. în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(2) Procedura de achiziționare a locuințelor cu plata în rate:

- 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. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. **Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.**

- Pentru neachitarea la termenul scadent 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 imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

- În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. **În cazul rezilierii contractului titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate**, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

- Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

- În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, **plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată**, iar ratele lunare 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 brut 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 brut 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 brut pe economie.

- În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, **valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare pentru întreaga perioadă a contractului.**

Art.8. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către S.C. Apă Termic Transport



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

S.A. și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Art.9. Valoarea de vânzare a locuinței se determină după următoarea formulă:

$$V_{VL} = V_{i/mp} * S_{CE}$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C_1$$

V_{VL} = valoarea de vânzare a locuinței

$V_{i/mp}$ = valoarea de înlocuire

S_{CE} = suprafață construită efectiv

S_{CL} = suprafața construită a locuinței

C_1 = cotele indivize

Art.10. (1) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(2) În conformitate cu ORDINUL Nr. 1.391 din 30 iulie 2014 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de **328 euro/mp**, inclusiv TVA.

$$V_{i/mp} = 328 \text{ euro/mp}$$

Art.11. (1) Prețul de vânzare al locuințelor ANL se determină după formula:

$$P_{VL} = V_{VL} + C - A$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

P_{VL} = preț de vânzarea a locuinței

V_{VL} = valoarea de vânzare a locuinței

C = comision

A = amortizare

(2) În cazul clădirilor dotate cu **centrale termice proprii**, acestea rămân în administrarea consiliului local, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

(3) În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/ prin virament bancar, transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

(4) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

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, până la transferul de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art.12. (1) Locuințele ANL 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. Instituțiile de credit vor putea valorifica 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.

(2) Radierea dreptului de ipotecă constituit, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

III. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENTĂ LOCUINTELOR ANL

Art.13. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuințelor ANL, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în Contractului de vânzare-cumpărare, conform modelului cadru prevăzut de Anexa 1 și Anexa 2 la prezentul regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuinței ANL CPT se determină după următoarea formulă:

$$C_{PT} = S_T \times S_{UL} / S_{UA}$$

C_{PT} = Cota parte de teren aferentă locuinței ANL CPT

S_T = Suprafata totala de teren

S_{UL} = Suprafata utila a locuintei

S_{UA} = Suma suprafetelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

(3) Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitant cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

IV. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Art.14. (1) Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe. Deasemenea în cazul 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 Agenției Naționale



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

pentru Locuințe, fiind destinate exclusive, finanțării construcției de locuințe .

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul Autorității Administrației Publice Locale “Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului” deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează de către S.C. Apă Termic Transport S.A., în conformitate cu HCL nr.137/2014, în contul RO42BRDE270SV02713612700 deschis la BRD Sighișoara.

(2) Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințe ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de „valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv prin persoanele desemnate în acest sens din cadrul S.C. Apă Termic Transport S.A.

(3) Prețului de vânzare pentru locuințe A.N.L. va fi aprobat, în momentul aprobării vânzării unei locuințe, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.15. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea prevederilor art.8 alin.3 și art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.16. S.C. Apă Termic Transport S.A., va comunica, lunar - pana la data de 15 a lunii in curs pentru luna anterioara, Agentiei Nationale pentru Locuinte, situatia privind vânzările de locuințe ANL, sumele încasate/virate reprezentand valorile de vanzare ale locuintelor ANL, în vederea conducerii evidentelor prevazute de Legea nr.152/1998 republicata și actualizată.

Art.17. S.C. Apă Termic Transport S.A. va comunica, lunar, până în data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Primăriei Municipiului Sighișoara, situația privind Contractele de vânzare-cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art.18. Constatarea abaterilor prevazute la art.19, respective sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii inscrisurilor si restabilirea situatiei anterioare, se realizeaza prin grija prefectilor.

Art. 19. Autoritățile administrației publice locale – prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil.

Până la vânzarea unui număr de 3 unități locative din imobil, administrarea se va face de către autoritatea locală, prin S.C. Apă Termic Transport S.A., în temeiul regulamentului aprobat prin Hotarare de Consiliu Local.

Art.20. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL, se va transmite de către solicitanți/cumpărători, sub formă de document scris, înregistrat la registratura S.C. Apă Termic Transport S.A.



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461.190

Art.21. Prezentul regulament se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Art. 22. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele Anexe:

Anexa 1 – Contractul cadru de Vânzare –Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata integral, în numerar/prin virament bancar);

Anexa 2 – Contractul cadru de Vânzare –Cumpărare pentru locuința ANL (cu plata în rate)

Art. 23. Contractele cadru sus menționate vor putea fi adaptate și modificate de către S.C. Apă Termic Transport S.A. raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare

Întocmit, S.C. Apă Termic Transport S.A.

