

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 122/13.06.2023**

pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin  
Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință  
ordinară;

Având în vedere:

-referatul de inițiere nr. 94237/06.06.2023 al Serviciului Administrare  
Fond Locativ;

-referatul de aprobare al Primarului municipiului Buzău, înregistrat la  
nr.144/CLM/13.06.2023;

-raportul de specialitate înregistrat la nr. 99.561/13.06.2023 al Serviciului  
Administrare Fond Locativ;

-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe,  
agricultură, turism și relații internaționale;

-avizul Comisiei pentru educație, tineret, culte, activități social-culturale,  
activități sportive și de agrement;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea  
domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei pentru sănătate, muncă, familie, protecție socială și  
protecție copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină,  
respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției  
Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 19<sup>2</sup> din Normele metodologice pentru punerea în  
aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale  
pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 962/2001;

-Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația  
publică, republicată;

-nota internă nr. 139.142 /17.06.2023 a Serviciului Relații cu Publicul,  
Organizare Alegeri;

În temeiul art. 129, alin. (1), (2), lit. c) și alin. (14), art. 139, (2), coroborat  
cu art. 5, lit. dd), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019  
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – La data adoptării prezentei hotărâri, se aprobă Regulamentul de  
vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe  
(A.N.L.), situate în Municipiul Buzău, conform **anexei** care face parte integrantă  
din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se împuternicește Primarul Municipiului Buzău să semneze, la  
notarul public, contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințele A.N.L. situate  
pe raza Municipiului Buzău.

**Art.3.** – Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Administrare Fond Locativ, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.4.** – Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului și va fi comunicată autorităților, instituțiilor publice și persoanelor interesate.

INIȚIATORUL PROIECTULUI  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU

Eduard Pistol

## ANEXA

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. \_\_\_\_\_

### REGULAMENTUL DE VÂNZARE

#### A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU

#### 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 proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**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 (denumită în continuare Legea nr. 152/1998);
- ✓ 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 (denumită în continuare H.G. nr. 962/2001 - Norme);
- ✓ 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:

##### 3.1.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locuințe A.N.L.</b> | 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 unitățile administrației publice locale ale unităților administrativ- teritoriale în care acestea sunt amplasate (art. 8, alin. (2) din Legea nr. 152/1998). |
| <b>Solicitant</b>      | Persoana fizică titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998).                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Familia</b>         | Este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, conform art. 8, alin. (1)^2) din Legea nr.152/1998                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Termen soluționare cerere cumpărare locuință</b>                                                      | Autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile de cumpărare a locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. (art. 10, alin. (1) <sup>1</sup> din Legea nr. 152/1998)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valoarea de investiție a locuinței (VII)</b>                                                          | Raportul dintre valoarea de investiție a imobilului ( $V_{ii}$ ) și suprafața construită desfășurată a imobilului ( $S_{cdi}$ ) multiplicat cu suprafața construită desfășurată a locuinței ( $S_{cdl}$ ) (art. I, pct. 1 din Anexa 23 la Normele metodologice)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Suprafața construită desfășurată a locuinței (<math>S_{cdl}</math>)</b>                               | Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală (art. I, pct. 2 din Anexa 23 la Normele metodologice).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Valoarea de investiție a imobilului (<math>V_{ii}</math>)</b>                                         | Valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin Protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.<br><i>Se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (<math>V_{ii}</math>) și suprafața construită desfășurată (<math>S_{cdi}</math>) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (<math>S_{cdl}</math>) (art. I, pct. 3 din Anexa 23 la Normele metodologice).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Suprafața construită desfășurată a locuinței (<math>S_{cdl}</math>)</b>                               | Suprafața construită desfășurată a imobilului, se determină de către UAT, în baza măsurătorilor cadastrale (art. II, pct. 4 din Anexa 23 la Normele metodologice).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Suma rezultată din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (<math>V_{ilr}</math>)</b> | Suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către A.N.L.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Valoarea de vânzare a locuinței (<math>V_{vl}</math>)</b>                                             | Reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8, alin. (13) din Legea nr. 152/1998. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia (art. 10, alin. d din Legea nr. 152/1998).<br>Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d <sup>1</sup> din Legea nr. 152/1998 ( art. 19 <sup>2</sup> , alin. (4) din Normele metodologice) |
| <b>Coeficient de ponderare (<math>C_p</math>)</b>                                                        | Coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art. 10, alin. (2), lit. d <sup>1</sup> din Legea nr. 152/1998.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rata inflației (Ri)</b>                  | Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței (data depunerii cererii de achiziționare a locuinței)                                  |
| <b>Comision (C)</b>                         | Venit la bugetul local al Municipiului Buzău, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce este inclusă, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul final de vânzare al acesteia (art. 10, alin. (2), lit. d) din Legea nr.152/1998). |
| <b>Prețul final de vânzare al locuinței</b> | Este compus din valoarea de vânzare a locuinței (Vvl) la care se adaugă comisionul de 1% (C)                                                                                                                                                                     |

### 3.2. Venitul familiei.

a) *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);*

b). – *la data vânzării, venitul mediu net 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%, pentru plata ratelor în maxim 15 ani (art. 19<sup>2</sup>, alin. (11), lit. a) din H.G. nr. 962/2001 – Norme);*

c). - *la data vânzării, venitul mediu net 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%, pentru plata ratelor în maxim 20 de ani (art. 19<sup>2</sup>, alin. (11), lit. b) din H.G. nr. 962/2001 – Norme);*

d). - *la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie, pentru plata ratelor în maxim 25 de ani (art. 19<sup>2</sup>, alin. (11), lit. c) din H.G. nr. 962/2001 – Norme).*

## CAP. II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

**Art. 4.** Locuințele A.N.L. 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 A.N.L. 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. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a 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, prin Serviciul Administrare Fond Locativ, care răspunde pentru legalitatea vânzării.

**Art. 7.** Locuințele situate în municipiul Buzău, construite prin A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, 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, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 19<sup>2</sup>, alin. (17) și alin. (17<sup>1</sup>) din Normele metodologice.

**Art. 8.** Vânzarea locuințelor construite prin A.N.L. va face obiectul unui contract de vânzare -cumpărare, care va respecta, după caz, unul dintre modelele-cadru prevăzute în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la prezentul regulament. Actele necesare pentru cumpărarea locuinței construite prin A.N.L. sunt cele prevăzute 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 Buzău, se vând titularilor contractelor de închiriere, dacă sunt îndeplinite 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 (art. 10, alin. (2), lit. b) din Legea nr. 152/1998);

- 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 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 10, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 152/1998;

- 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 (art. 10, alin. (2), lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998).

## **Art. 10. Prețul locuinței**

**10.1.** Prețul locuinței – care se calculează de către autoritățile administrației publice locale, - se poate achita:

a) integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară (art. 10, alin. (2), lit. a), teza I din Legea nr. 152/1998);

b) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare (art. 10, alin. (2), lit. a), teza a II a din Legea nr. 152/1998).

**10.2.** Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, ratele lunare cuprind o dobândă 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 (art. 10, alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998).

**10.3.** În aplicarea prevederilor art. 10.2. din prezentul regulament, 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 și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului (art. 19<sup>2</sup>, alin. (13) al H.G. nr. 962/2001).

**10.4.** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, pentru neachitarea la timp a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere conform prevederilor art. 10, alin. (2<sup>2</sup>), lit. c) din Legii nr. 152/1998.

**10.5.** Nivelul majorării de întârziere menționate la art. 10.4. din prezentul regulament, 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 conformitate cu prevederile art. 19<sup>2</sup>, alin. (14) al 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.

**10.6.** Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maxim 3 luni, în următoarele condiții (art. 10, alin. (2<sup>2</sup>), lit. d-f) din Legea nr. 152/1998):

a) 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. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

b) 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;

**c)** 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.

**d)** În cazul rezilierii, în situația menționată la art. 10.6. lit. c) din prezentul regulament, 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 art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

**10.7.** În cazul în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta 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 (art. 19<sup>2</sup>, alin. (14<sup>1</sup>) al H.G. nr. 962/2001).

**10.8.** În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate. În această situație, titularul contractului de închiriere este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința de la data notificată. De asemenea, titularul contractului de închiriere este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate până la data rezilierii, acestea considerându-se venit la A.N.L.

**10.9.** 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 (art. 10, alin. (2<sup>2</sup>), lit. g) din Legea nr. 152/1998).

**10.10.** 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 de rambursat;

**b)** reducerea ratei lunare și menținerea perioadei de rambursat;

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 astfel:

✓ rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;

✓ rambursare parțială prin reducere rată 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 aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

**10.11.** În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% și plata comisionului de 1% se fac la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare sub formă autentică, iar ratele se pot eșalona 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. 11. Valoarea finală de vânzare a locuinței,**

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

##### **a). Valoarea de investiție a locuinței:**

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl$$

**Vil** - valoarea de investiție a locuinței;

**Vii** - valoarea de investiție a imobilului, comunicată de A.N.L. prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;

**Scdi** - Suprafața construită desfășurată a imobilului, conform măsurărilor cadastrale;

**Scdl** - Suprafața construită desfășurată a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, calculate de autoritatea publică locală.

**b). Valoarea de investiție a locuinței diminuată** (Vild) cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei, reprezentând recuperarea investiției (Vilr), calculate în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile publice locale și virată către A.N.L.:

$$Vild = Vil - Vilr$$

##### **c). Actualizarea cu rata inflației** a valorii de investiție a locuinței diminuată:

$$V1 = Vild \times Ri / 100 + Vild$$

##### **d). V1 se ponderează cu coeficientul Cp, rezultă V2**

**Cp** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coeficient prevăzut la art.10, alin.(2), lit d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998.

$$V2 = V1 \times Cp$$

##### **e). Valoarea finală de vânzare a locuinței:**

$$Vvl = V2 + C$$

**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, actualizată cu rata 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, evidență, vânzare și altele.

**11.3.** Contractul de vânzare- cumpărare al locuinței se va întocmi după stabilirea prețului vânzării.

Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata integrală a prețului se constituie în **anexa 1** la Regulament.

Modelul de contract-cadru de vânzare-cumpărare cu plata în rate a prețului se constituie în **anexa 2** la Regulament.

**11.4.** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final, conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederilor Hotărârii 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, cu modificările și completările ulterioare, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10, alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, valoarea finală fiind eşalonată 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, 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.** Valoarea centralelor termice se cuprinde în prețul locuinței.

**Art. 14.** În contractele de vânzare- cumpărare vor fi cuprinse clauzele menționate la art.12 din Regulament.

**Art. 15.1.** În cazul vânzării locuințelor A.N.L. **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.

**15.2.** În cazul vânzării 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 imobiliară 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.

**Art. 16.** În contractele de vânzare- cumpărare a locuințelor încheiate cu chiriașii care au cumpărat după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, dar nu mai mult de 6 ani consecutivi, se înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia. Interdicția operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

**Art. 17** 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. 11 din Legea nr. 152/1998).

**Art. 18.** 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 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 16 din prezentul regulament, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

**Art. 19.** Contractul de vânzare - cumpărare va fi perfectat în formă autentică și se semnează de Primarul Municipiului Buzău, în baza hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău prin care se aprobă vânzarea și prețul imobilului.

**Art. 20.** Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L., inclusiv ratele lunare și majorările de întârziere, se virează lunar în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

**Art. 21.** Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor și prețul/cota valorică a sursei termice independente se încasează și se constituie venituri la bugetul local al Municipiului Buzău.

### **CAP. III. DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art. 22.** 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. 23.** Cererea privind cumpărarea locuinței A.N.L., însoțită de documentele justificative, potrivit **anexei nr. 5** la regulament, se depune de către solicitant la Registratura generală a Primăriei Municipiului Buzău.

De asemenea, orice solicitare, comunicare, notificare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți sub forma unui document scris, care se va depune la Registratura generală a Primăriei Municipiului Buzău.

Modelul cererilor tip sunt cele prevăzute în **anexa nr. 3** și **nr. 4** la Regulament.

**Art. 24.** Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

**Art. 25.** Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin TOMA



ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE FOND LOCATIV

Carmen BORICIANU

## Anexa nr. 1

la REGULAMENTUL DE VÂNZARE  
A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE  
(A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU

### CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințele A.N.L., cu plata integrală

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. .... a Consiliului Local al Municipiului Buzău, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Buzău, în calitate de administrator**, cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, CUI 4233874, **prin Primar - \_\_\_\_\_**, în calitate de **vânzător și**

\_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_ identificat prin CNP \_\_\_\_\_ BI/CI seria nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în mun. Buzău, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_ titular al contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_, în calitate de **cumpărător**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

**Art. 1** - Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L. situată în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_, județul Buzău, compusă din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp, compusă din suprafața construită a locuinței de \_\_\_\_\_ mp plus cota-parte din proprietatea comună aferentă în suprafață construită de \_\_\_\_\_ mp.

**Art. 2** - Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, respectiv cota indiviză de \_\_\_\_\_ % din teren conform art. 10 din 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 3** - Locuința A.N.L. ce se vinde se află în \_\_\_\_\_, are număr cadastral \_\_\_\_\_ și este înscrisă în C.F. nr. \_\_\_\_\_ a Municipiului Buzău.

**Art. 4** - Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementat prin:

- 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;
- Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

### **III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art. 5** - Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art. 1 este de \_\_\_\_\_ lei și este calculat conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a 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, precum și a Regulamentului de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**Art. 6. (1)** – Cumpărătorul declară că a **achitat integral prețul de vânzare** al locuinței A.N.L. în sumă de \_\_\_\_\_ lei până la data semnării prezentului contract, **în numerar** la Direcția Finanțe Publice Locale din cadrul Primăriei Municipiului Buzău, conform chitanței nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Buzău, conform OP nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**(2)** Cumpărătorul a achitat suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând avans conform \_\_\_\_\_, și se obligă să achite restul de preț prin credit acordat de \_\_\_\_\_ în baza contractului de credit \_\_\_\_\_, prin virament bancar, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Buzău în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii prezentului contract în cartea funciară.

### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 7** - Transmiterea dreptului de proprietate se va realiza de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a realizat la data de \_\_\_\_\_, data încheierii contractului de închiriere.

**Art. 8** - De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

## **V. GARANȚII**

**Art. 9** - Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art. 1695 și art. 1707 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 10** - Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, eliberat de Primăria Municipiului Buzău, Direcția Finanțe Publice Locale.

**Art. 11. (1)** - Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Buzău.

**(2)** Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedură de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun niciunui terț, nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art. 12** - Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică.

**Art. 13. (1)** - În cazul în care plata prețului se face prin virament bancar, iar plata nu se efectuează în termen de 5 zile lucrătoare de la data înscrierii în cartea funciară a prezentului contract, intervine rezoluțiunea de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu.

**(2)** În situația prevăzută la alin. 1, cumpărătorul se obligă să suporte costurile privind radierea tuturor sarcinilor existente, cheltuielile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, precum și cheltuielile privind înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în C.F. nr. \_\_\_\_ a Municipiului Buzău.

**Art. 14. (1)** - Presentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

**(2)** Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărții Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător și vor fi acoperite ulterior din comisionul de 1% încasat la vânzare, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 15** - Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în C.F. nr. \_\_\_\_\_ a Municipiului Buzău a imobilului situat în \_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_\_\_mp și suprafață utilă de \_\_\_\_mp, identificat cu număr cadastral \_\_\_\_\_/, precum și a cotei de \_\_\_\_%, respectiv \_\_\_\_mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

### **B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI :**

**Art.16. (1)** - Cumpărătorul se obligă să achite integral prețul locuinței ce face obiectul prezentului contract, în condițiile menționate la cap.III.

**(2)** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în cartea funciară.

**(3)** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

**(4)** Cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate de la data transferului dreptului de proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**(5)** Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

**(6)** Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

**(7)** După reglementarea situației juridice a surselor termice independente și după stabilirea cotelor valorice aferente acestora, cumpărătorul este obligat să achite cota valorică a sursei termice independente (cotă valorică aferentă apartamentului cumpărat), prin încheierea unui act adițional la prezentul contract.

## **C. OBLIGAȚIILE COMUNE**

**Art. 17** - Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

## **VII. INTERDICȚII**

**Art.18. (1)** - Imobilul identificat la art. 1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data autentificării prezentului contract. Această interdicție se va nota în cartea funciară pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

## **VIII. ALTE CLAUZE**

**Art. 19** - Prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare — cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

**Art. 20** - În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

## **IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art. 21** - Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin. (3) și dispozițiile art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este lovit de nulitate absolută.

**Art. 22** - Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești, în situația în care cumpărătorul nu achită prețul în termenele stipulate la cap III și nu îndeplinește condițiile prevăzute în art. 13 din prezentul contract.

**Art. 23** - Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

## **X. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 24** - Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat la \_\_\_\_\_ în 6 exemplare din care \_\_\_\_\_exemplar pentru  
Cartea funciară\_\_\_\_pentru vânzător și \_\_\_\_\_pentru cumpărător.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

VÂNZĂTOR

ŞEF SERVICIU ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ŞEF SERVICIU JURIDIC

## Anexa nr. 2

la REGULAMENTUL DE VÂNZARE  
A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE  
(A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU

### CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE pentru locuințele A.N.L., cu plata în rate

Având în vedere prevederile Hotărârii nr..... a Consiliului Local al Municipiului Buzău, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel:

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Statul Român în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Buzău, în calitate de administrator,** cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, CUI 4233874, **prin Primar - \_\_\_\_\_**, în calitate de **vânzător și**

\_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_, identificat prin CNP BI/CI seria \_\_nr\_\_ eliberat de la data de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr \_\_bl. \_\_ap \_\_, titular al contractului de închiriere nr \_\_/\_\_\_\_\_, în calitate de **cumpărător**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

**Art. 1** - Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L. situată în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_\_, strada \_\_nr\_\_bl ap\_\_ județul Buzău, compusă din \_\_\_\_camere și dependințe, cu o suprafață construită de \_\_\_\_mp, compusă din suprafață construită a locuinței de \_\_mp plus cota —parte din proprietatea comună aferentă în suprafața construită de \_\_mp.

**Art. 2** - Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de \_\_\_\_mp, respectiv cota indiviză de \_\_\_\_% din teren conform art.10 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 3** - Locuința A.N.L. ce se vinde se află în \_\_, are număr cadastral \_\_\_\_\_și este înscrisă în C.F. nr. \_\_a Municipiului Buzău.

**Art. 4** - Vânzarea imobilului descris mai sus este reglementată prin :

- 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.
- Regulamentul de vânzare a locuințelor A.N.L. aprobat prin Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

### III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

**Art. 5** - Prețul de vânzare al locuinței descrisă la art.1 este de \_\_\_\_\_ lei și este calculat conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a 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, precum și a Regulamentului de vânzare cu completări și modificări aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_\_\_/

**Art. 6. (1)** - Cumpărătorul declară că a **achitat suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând avans în cuantum de 15% și comision în cuantum de 1% din prețul de vânzare** al locuinței A.N.L., sumă stabilită la art. 5, până la data semnării prezentului contract, **în numerar** la Direcția Finanțe Publice Locale din cadrul Primăriei Municipiului Buzău, conform chitanței nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Buzău, conform OP nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_

**(2)** Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț de \_\_\_\_\_ lei, în rate lunare egale în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, eşalonate pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani, **în numerar** la Direcția Finanțe Publice Locale din cadrul Primăriei Municipiului Buzău sau **prin virament bancar**, în contul vânzătorului nr. \_\_\_\_deschis la Trezoreria Municipiului Buzău, prin OP.

**(3)** Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, total sau parțial a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

**(4)** Ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale. Dobânda este aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Ratele se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice. Dobânda de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

**(5)** Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

**(6)** După reglementarea situației juridice a surselor termice independente și după stabilirea cotelor valorice aferente acestora, cumpărătorul este obligat să achite cota

valorică a sursei termice independente (cotă valorică aferentă apartamentului cumpărat), prin încheierea unui act adițional la prezentul contract.

#### **IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**Art. 7. (1)** - Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, iar predarea imobilului către cumpărător împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art. 1685 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a realizat la data de \_\_\_\_\_, data încheierii contractului de închiriere.

**(2)** Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității publice locale a unității administrativ-teritoriale Municipiul Buzău, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului (art.10 alin. (2<sup>^</sup>2), lit. b) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

**Art. 8** - De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

#### **V. GARANȚII**

**Art. 9** - Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor conform art. 1695 și art. 1707 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 10** - Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ eliberat de Primăria Municipiului Buzău, Direcția Finanțe Publice Locale.

**Art. 11** - Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Buzău.

Vânzătorul declară, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații că nu este în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea unor alte persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui

bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

**Art. 12** - Pentru această locuință s-a întocmit Certificatul de performanță energetică a clădirii nr\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică \_\_\_\_

**Art. 13** - Prezentul contract de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract, a Cărții Funciare și a Certificatului energetic vor fi suportate de vânzător și vor fi acoperite ulterior din comisionul de 1% încasat la vânzare, iar cheltuielile pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**

**Art. 14** - Vânzătorul își dă acordul expres ca, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să înscrie dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în CF nr\_\_\_\_ a Municipiului Buzău a imobilului situat în \_\_\_\_\_ compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, în suprafață construită de \_\_mp și suprafața utilă de \_mp, identificat cu număr cadastral \_\_/ , precum și a cotei de \_\_\_\_\_% respectiv \_mp din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

### **B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:**

**Art. 15. (1)** - Cumpărătorul se obligă să achite integral suma reprezentând avans și comision la data încheierii contractului de vânzare —cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate.

(2) Cumpărătorul se obligă să achite diferența de preț în rate lunare egale la termenul scadent.

(3) Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului.

(4) Cumpărătorul se obligă să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

(5) De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina cumpărătorului.

(6) Prin derogare de la prevederile art. 3, alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, la data semnării prezentului contract, cumpărătorul este obligat să încheie un contract de asigurare a locuinței împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, și să plătească primele de asigurare obligatorii.

### **C. OBLIGAȚII COMUNE**

**Art. 16** - Părțile contractante se obligă reciproc, explicit și în scris să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

### **VII. INTERDICȚII**

**Art. 17. (1)** - Imobilul identificat la art. 1 nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii acestuia. Aceasta interdicție se va nota în cartea funciară, pe cheltuiala cumpărătorului, în condițiile legii. Sunt exceptați de la această interdicție de vânzare, cumpărătorii (titulari ai contractelor de închiriere și/sau persoane în beneficiul cărora s-a continuat închirierea în condițiile legii) care, anterior vânzării, au avut închiriat imobilul pentru un termen de minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere (art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

**(2)** Prin excepție de la regula prevăzută în alin. 1, locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare constituite în favoarea instituțiilor de credite definite conform O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2004 cu modificările și completările ulterioare care finanțează achiziția acestor locuințe.

**(3)** 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 locuinței.

### **VIII. MAJORĂRI ȘI PENALITĂȚI**

**Art. 18. (1)** - Pentru neachitarea ratelor la termenul scadent a obligațiilor de plată se vor datora majorări de întârziere.

**(2)** Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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.

**Art. 19** - În toate situațiile care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu.

### **IX. SUSPENDAREA CONTRACTULUI**

**Art. 20** - 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 condițiile în care cumpărătorul 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.

**Art. 21** - 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.

**Art. 22. (1)** - 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 nicio altă formalitate. Titularul contractului este considerat de drept în întârziere și are obligația de a preda locuința la data notificată.

**(2)** În cazul rezilierii, 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 art. 10, alin. (3) din Legea nr. 152/1998.

## **X. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI**

**Art. 23** - Contractul de vânzare-cumpărare încheiat 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, este lovit de nulitate absolută.

**Art. 24** - În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului de închiriere fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința de la data notificată, fiind decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate.

**Art. 25** - Costurile privind radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea Statului Român revin în totalitate cumpărătorului.

**Art. 26** - Pentru recuperarea sumelor menționate la art. 22 vânzătorul va iniția procedurile de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

## **XI. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 27** - Forța majoră legal invocată și dovedită apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Redactat astăzi \_\_\_\_ în 6 exemplare din care \_\_\_\_ exemplar pentru Cartea Funciară \_\_\_\_ pentru vânzător și \_\_\_\_ pentru cumpărător.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

VÂNZĂTOR

ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ȘEF SERVICIU JURIDIC

### **Anexa nr. 3**

#### **la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU**

### **CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.**

#### **cu plata integrală**

Subsemnatul (a) \_\_ domiciliat(ă) în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_, str. \_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, ap \_\_\_\_, în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. \_\_ din \_\_\_\_, valabil până la data de \_\_\_\_, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_, str. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_ camere, cu plata integrală a prețului de vânzare.

Telefon contact

Data \_\_

Semnătura \_\_

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Municipiului Buzău cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

**Domnului Primar al Municipiului Buzău**

## **Anexa nr. 4**

### **la REGULAMENTUL DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU**

#### **CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L. cu plata în rate**

**Domnule Primar,**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_, domiciliat(ă) în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_, în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, valabil până la data de \_\_\_\_\_, vă rog sa-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în municipiul Buzău, cartier \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ camere, cu plata în rate a prețului de vânzare.

Telefon contact \_\_\_\_\_

Data \_\_

Semnătura \_\_

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Municipiului Buzău cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

**Domnului Primar al Municipiului Buzău**

## **Anexa nr. 5**

la REGULAMENTUL DE VÂNZARE  
A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE  
(A.N.L.), SITUATE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU

### **LISTA DE ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINTELOR A.N.L.**

1. Cerere tip - de la Ghișeul Unic din incinta Primăriei Municipiului Buzău ori de pe site-ul Primăriei Municipiului Buzău;
2. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să conțină venitul net realizat anterior lunii în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei menționați în contract;
3. Declarație notarială —pentru soț, soție și toți membrii majori ai familiei menționați în contract din care să rezulte :  
« **titularul contractului de închiriere și membrii majori ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță »**  
« **titularul contractului de închiriere și membrii majori ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 157/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală».**
4. Certificat de rol fiscal care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate;
5. Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilități;
6. Copie contract de închiriere;
7. Copii de pe actele de identitate pentru titular, soț/soție și ceilalți membri ai familiei menționați în contract.

**ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE SI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- PRIMAR -  
Nr. 144/CLM/13.06.2023

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău deține în administrare locuințele pentru tineri construite prin Agenția Națională de Locuințe în municipiul Buzău, locuințe aflate în proprietatea privată a Statului Român.

Conform prevederilor art. 10, alin. (1) din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, **se pot** vinde titularilor contractelor de închiriere, la solicitarea acestora, astfel:

- 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, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără să se instituie interdicția de vânzare a locuinței,
  - după minimum 1 an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară,
- prin achitarea integrală a prețului sau în rate lunare egale, printr-un contract încheiat cu autoritățile publice locale.

Transferul de proprietate asupra locuinței către cumpărător se va produce după ce se achită integral valoarea de vânzare.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, se va dobândi și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care se pot folosi doar în comun și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă acesteia, pe durata existenței clădirii.

Întrucât există chiriași care și-au manifestat intenția de a cumpăra spațiile locative în care locuiesc, apreciez că este necesară și oportună aprobarea unui Regulament privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău, care să conțină condițiile pe care trebuie să le îndeplinească solicitantul, modalitățile de vânzare, modalitățile de plată, actele necesare pentru aprecierea temeiniciei solicitării de cumpărare precum și modelele contractelor de vânzare-cumpărare: vânzare cu plata în rate și vânzare cu plata integrală.

Proiectul propus conține:

- Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău;
- Modelele contractelor-cadru de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. cu plata integrală și cu plata în rate, așa cum sunt prezentate în anexele 1 și 2 ale Regulamentului;
- Formularele cererilor privind cumpărarea cu plata integrală sau în rate, așa cum sunt prezentate în anexele nr. 3 și 4 ale Regulamentului;
- Lista de acte necesare cumpărării locuințelor A.N.L., conform anexei nr. 5, parte integrantă din Regulament.

Regulamentul supus aprobării se completează și se interpretează în acord cu legislația superioară în domeniul de referință.

Având în vedere aceste aspecte, consider necesară adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui Regulament de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău, care să adune reglementările în domeniul de referință astfel cum au fost prevăzute de actele juridice superioare, dar și reglementări specifice unității administrativ teritoriale Municipiul Buzău, proiect pe care îl propun spre dezbateră și adoptare.

PRIMAR,  
Constantin TOMA



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
-Serviciul Administrare Fond Locativ-  
Nr. 99.561/13.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău

Situația juridică a locuințelor A.N.L., inclusiv procedura de vânzare a acestora, este reglementată de norma specială reprezentată de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

La nivelul municipiului Buzău, există un număr de 4 blocuri de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe în temeiul legii sus amintite, însumând un număr de 106 locuințe destinate închirierii, după cum urmează:

- Str. Sporturilor, bl. 3A – 27 unități locative, regim de înălțime P+7 (H.C.L. nr. 150/14 septembrie 2006);
- Str. Primăverii, cartier Dorobanți II, bl. I 17 - 16 unități locative, regim de înălțime P+2E+M (H.C.L. nr. 248/12 decembrie 2002);
- Str. Gârlași, cartier Dorobanți II, bl. D4A - 16 unități locative, regim de înălțime P+2E+M (H.C.L. nr. 259/19 decembrie 2002);
- Bd-ul 1 Decembrie 1918, bl. 3B – 47 unități locative, regim de înălțime P+9 (H.C.L. nr. 214/14 noiembrie 2002).

Având în vedere:

- Prevederile art. 19<sup>2</sup> alin. (1) și (2) al 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

*"(1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor specialiști din învățământ sau din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art. 15<sup>1</sup>, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se poate face:*

*a) cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;*

*b) cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;*

*c) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.”*

- Dispozițiile art. 10, alin. (1) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare *„Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, 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, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.”*

- Potrivit art. 10, alin. (2) din Legea 152/1998, condițiile obligatorii pentru vânzarea locuințelor pentru tineri construite din fonduri A.N.L. sunt următoarele:

1. Titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

2. 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 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Precizăm faptul că, în conformitate cu prevederile art. 19, alin. (10) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998 *“venitul mediu pe membru de familie (...) se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al I.N.S., înainte de data încheierii contractului de vânzare”*.

4. 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, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor legale sus-menționate, după minimum un an de închiriere neîntreruptă, chiriașii au posibilitatea de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitanților, achitând integral prețul locuințelor sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare, direct către autoritățile publice locale care administrează locuințele.

Transferul de proprietate asupra locuinței către cumpărător se va produce după ce se achită integral valoarea de vânzare.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, se va dobândi și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care se pot folosi doar în comun și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă acesteia, pe durata existenței clădirii.

Dispozițiile legale prevăd că soluționarea cererii de vânzare-cumpărare trebuie să aibă loc în termen de 90 de zile de la înregistrare.

Există un număr mare de chiriași care și-au manifestat intenția de a cumpăra spațiile locative în care locuiesc.

În acest context, este necesară și oportună aprobarea unui Regulament privind vânzarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău, care să conțină condițiile pe care trebuie să le îndeplinească solicitantul, modalitățile de vânzare, modalitățile de plată, actele necesare pentru aprecierea temeiniciei solicitării de cumpărare precum și modelele contractelor de vânzare-cumpărare: vânzare cu plata în rate și vânzare cu plata integrală.

Proiectul propus conține:

- Regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate în Municipiul Buzău;
- Modelele contractelor-cadru de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. cu plata integrală și cu plata în rate, așa cum sunt prezentate în anexele 1 și 2 ale Regulamentului;
- Formularele cererilor privind cumpărarea cu plata integrală sau în rate, așa cum sunt prezentate în anexele nr. 3 și 4 ale Regulamentului;
- Lista de acte necesare cumpărării locuințelor A.N.L., conform anexei nr. 5, parte integrantă din Regulament.

Față de cele de mai sus, s-a elaborat proiectul de hotărâre atașat, cu rugămintea de a fi promovat pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Local al Municipiului Buzău, în vederea adoptării lui.

Șef serviciu,  
Carmen Boricianu





PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
**BUZĂU**



Directia Administrație Publică Locală  
Nr. 139.142/17.08.2023

În atenția: **Secretarului General al Municipiului Buzău**  
**Serviciul Administrare Fond Locativ**

Subiect: asigurare transparență decizională pentru proiect de hotărâre cu caracter normativ

### Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, a fost inițiat PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV **nr. 122 din 13.06.2023** pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția națională pentru Locuințe (A.N.L) situate în Municipiului Buzău, ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 13.06.2023 - 17.08.2023, ora 10.00.

În această perioadă nu s-au depus propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Responsabil cu societatea civilă  
Petronela Jipa