



□
ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



HOTĂRÂRE

privind actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin
Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate pe raza Municipiului Mediaș

Consiliul Local al Municipiului Mediaș întrunit în ședința ordinară,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 111/2026 al proiectului de hotărâre prin care se propune actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate pe raza Municipiului Mediaș;
- Raportul de specialitate nr. 8090/18.05.2026, întocmit de Direcția Dezvoltare Urbană, Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaș;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 13 de pe Ordinea de zi, înregistrate sub nr. 143, 151 și 161/27.05.2026;
- HCL nr. 227/2024 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate pe raza Municipiului Mediaș;

În conformitate cu prevederile:

- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actualizată și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local Mediaș, cetățenilor Municipiului Mediaș le-a fost adus la cunoștință că a fost inițiat proiectul de hotărâre pentru aprobarea regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe;
- Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- HG. 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;
- Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 81/2023 privind modificarea și completare Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „a”, art. 136, art. 139, art. 196, art. 198 alin. (1) art. 200 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă actualizarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.), situate pe raza Municipiului Mediaș, - Anexa la HCL nr. 227/2024, și se înlocuiește cu anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul Municipiului Mediaș, prin Direcția Dezvoltare Urbană, Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie, Compartimentul Spațiul Locativ din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art. 3. Secretarul General al Municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județul Sibiu, Direcției Dezvoltare Urbană, Serviciul Administrare Patrimoniu, Cadastru și Topometrie, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

Președinte de ședință
Costea Teodor Lucian



Contrasemnează
Secretar General
Muntean Sanda Ligia

Nr. 119/2026

Prezenți la ședință: 20 consilieri

Adoptată în ședința ordinară din data de 28 mai 2026

Cu un număr de 20 voturi „pentru”, din numărul total de 21 consilieri locali în funcție

MSL/CC 5 ex. Cod: FP-06-01 ver. 1

REGULAMENT DE VANZARE A LOCUINTELOR CONSTRUIE PRIN
AGENȚIA NAȚIONALĂ (ANL) SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI
MEDIAS

CAPITOLUL I

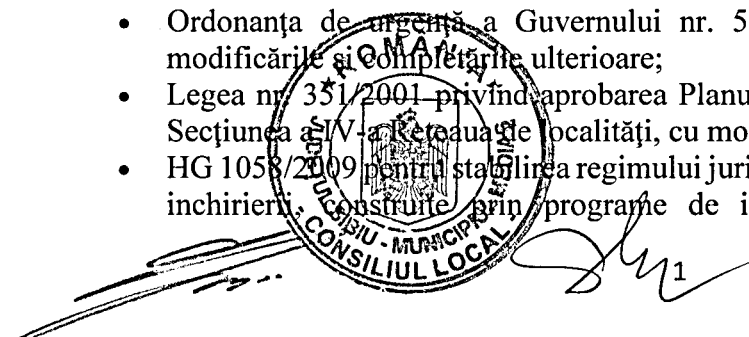
Scop și definiții

Art.1. Dispoziții Generale

1.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe.

1.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe, o reprezintă:

- Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- HG. 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;
- Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Legea nr. 227/2007, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- - Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1058/2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în



Official stamp of the Municipality of Medias, Romania, with the text "CONSILIUL LOCAL" and "MEDIAS". A handwritten signature is written over the stamp.

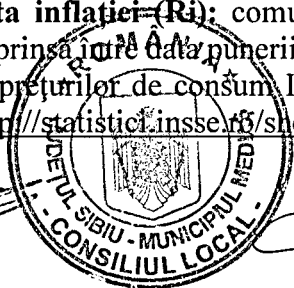
administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

- HG 1594/2022 pentru modificarea nr. crt. 3.1 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.058/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
- HG 81/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

Art.2. Termeni și expresii

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

- **amplasamente:** locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe;
- **data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L.:** data încheierii Protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe;
- **locuință A.N.L.:** locuință pentru tineri destinată închirierii, realizată în condițiile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care face obiectul proprietății private a statului și este administrată de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care aceasta este amplasată;
- **solicitant:** persoană fizică, titulară a contractului de închiriere sau persoana în beneficiul careia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă a locuinței A.N.L.;
- **valoare de investiție a imobilului (V_{ii}):** Valoarea de investiție a imobilului se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.
- **S_{cdl}** - suprafața construită efectivă (desfășurată) a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe stabilită de Municipiul Mediaș.
- **valoare de investiție a locuinței (V_{il}):** reprezintă raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).
- **valoarea de investiție diminuată a locuinței (V_{ild}):** valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând **recuperarea investiției (V_{ilr})**, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de Municipiul Mediaș și virată către A.N.L.
- **recuperarea investiției (V_{ilr}):** contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, și virată de Municipiul Mediaș către A.N.L. pentru locuința care face obiectul vânzării.
- **rata inflației (R_i):** comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total (**R_i = IPC_{total} – 100**), disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.



NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei „**rata inflației (Ri)**”, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței”; pentru actualizarea cu rata inflației, **data vânzării** este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor **art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.

- **valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V₁)**: valoarea de investiție a locuinței diminuată (V_{ild}) care se ponderează cu rata inflației (Ri) și la care se adaugă valoarea de investiție diminuată a locuinței (V_{ild});
- **valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință (V₂)**: valoarea de investiție actualizată cu rata inflației (V₁) se ponderează cu coeficientul de ponderare (Cp) prevăzut la **art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.
- **coeficient de ponderare (Cp)** – coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001 cu modificările și completările ulterioare, prevăzut la **art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.
- **comision (C)**: venit al bugetului local al Municipiului Medias reprezentând 1% din **valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință (V₂)** prevăzut la **art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.
- **valoarea finală de vânzare a locuinței A.N.L. (V₂)**: calculată ca suma dintre **valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință (V₂)** și **comision (C)**;
- **teren aferent locuințelor A.N.L. (St)**: suprafața amprenta la sol plus trotuarul de protecție, pe care sunt amplasate imobilele A.N.L.
- **venit mediu net pe membru de familie** – reprezintă câștigul salarial mediu nominal net pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale nete pe membru de familie raportat la numărul acestora.

CAPITOLUL II

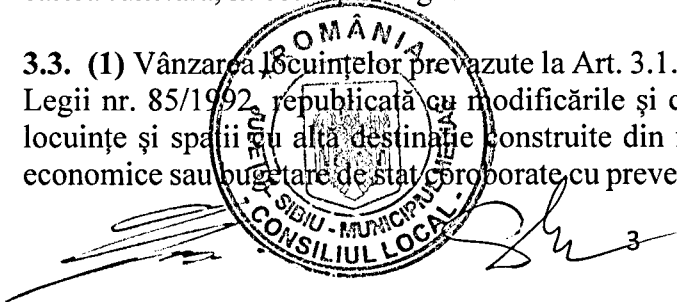
Procedura de valorificare a locuințelor A.N.L.

Art. 3. Vânzarea locuințelor A.N.L.

3.1. 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.

3.2. Locuințele A.N.L. prevăzute la Art. 3.1. se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, în condițiile legii, 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.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art. 3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998, privind înființarea



Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, și a prezentului regulament.

(2) Vânzarea locuințelor prevazute la Art. 3.1. se realizează de către Municipiul Mediaș prin grija Direcției de Dezvoltare Urbană, potrivit legii și prezentului regulament.

(3) Vânzarea locuințelor prevazute la Art. 3.1. 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 ponderată;

(4) Vânzarea menționată va face obiectul Contractului de vânzare — cumpărare, conform anexelor prevăzute la prezentul Regulament; Contractele de vânzare -cumpărare au caracter informativ, acestea putând fi completate și adaptate la momentul autentificării de către notarul public.

(5) 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. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, conform Art. 10 alin (2⁵) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

3.4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la art. 3.3, alin (4), lit. c), se vor lua în considerare următoarele:

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

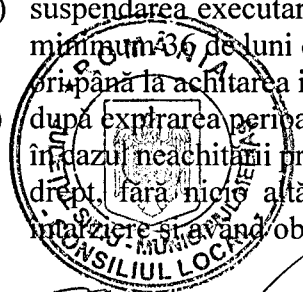
b) până la achitarea integrală a locuințelor, acestea rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

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

d) executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

e) suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 luni înainte de achitarea integrală a valorii de vânzare;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, 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;

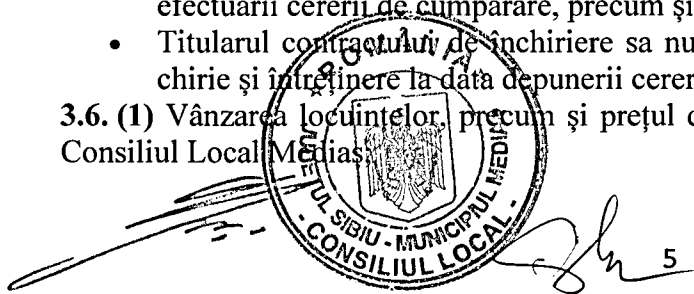


- g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- h) în cazul încetării contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. Modul de constituire și de plată a avansului, a ratelor lunare, inclusiv a ratei dobânzii, și a majorărilor de întârziere se stabilesc conform legilor în vigoare. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor legale;

3.5. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

- 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 m², suprafața utilă minimală/persoană;
- 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 care se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare;
- 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.
- în cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, prevăzută la Art. 3.3. alin. (4) lit. c), plata avansului de minimum 15% din valoarea de vânzare **calculată pentru fiecare locuință (V₂)**, precum și a comisionului de 1% din valoarea de vânzare **calculată pentru fiecare locuință (V₂)**, prevăzut la art. **3.6. alin.(2)**, se face la data încheierii contractului de vânzare în forma 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 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;
- Titularul contractului de închiriere sau 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;
- Titularul contractului de închiriere să aibă Contractul de închiriere valabil la data efectuării cererii de cumpărare, precum și la data vânzării;
- Titularul contractului de închiriere să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere la data depunerii cererii de cumpărare, precum și la data vânzării.

3.6. (1) Vânzarea locuințelor, precum și prețul de vânzare al acestora va fi aprobat de către Consiliul Local Medias;



(2) **Valoarea de vânzare a locuinței** se calculează de către Municipiul Mediaș și se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. 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, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform calcului valorii de vânzare de mai jos.

Elemente de calcul al valorii de vânzare

1. **Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii})** se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

2. Autoritatea publică locală stabilește **suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe**, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdl}).

3. **Valoarea de investiție a locuinței (V_{il})** se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și **suprafața construită desfășurată (S_{cdi})** a imobilului, multiplicat cu **suprafața construită a locuinței (S_{cdl})**.

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

4. Se determină **valoarea de investiție diminuată (V_{ild})** astfel: valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând **recuperarea investiției (V_{ilr})**, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L.

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

5. Se stabilește **rata inflației (Ri)***, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum IPC, total (Ri = IPC_{total} - 100), disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.

NOTĂ:

În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei „**rata inflației (Ri)**”, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, pentru actualizarea cu rata inflației, data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



6. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = (V_ild \times Ri)/100 + V_ild$$

7. Valoarea rezultată la pct. 6, **V_1**, se **ponderează cu coeficientul (Cp)** prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V_2 = V_1 \times Cp$$

8. La **valoarea de vânzare calculată (V_2)** pentru fiecare locuință se adaugă un **comision (C)** de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$C = 1\% \times V_2$$

9. **Valoarea finală de vânzare a locuinței (V_vl)** se calculează:

$$V_vl = V_2 + C$$

Coeficientul de ponderare al Municipiului Mediaș este de **0,90**, iar **rangul localității este I**, stabilite conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare.

3.7. La data vânzării locuințelor prevazute la art. 3.1. se dobândește și dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acestora, pe durata existenței clădirii;

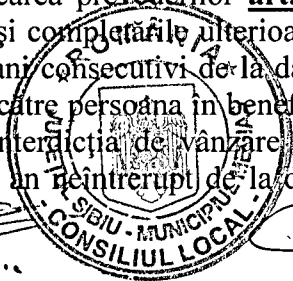
3.8. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului local al Municipiului Mediaș până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

3.9. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea valorii finale de vânzare a locuinței (**V_vl**) se scade comisionul de 1% și avansul de minim 15%, din **valoarea de vânzare ponderată a locuinței (V_2)**, iar la valoarea rămasă de achitat se **adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare** pentru întreaga perioadă a contractului. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă 2 puncte procentuale.

3.10. Rata dobânzii 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-cumparare și rămâne neschimbată pe întreaga durata a contractului;

3.11. 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;

3.12. În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care locuințele se vând după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se instituie interdicția de vânzare a locuinței. În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se instituie



interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funciară.

3.13. În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funciară, în conformitate cu prevederile **art. 10 alin. (2²) lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.

3.14. Dreptul de proprietate dobândit de beneficiar în baza contractelor de vânzare prevăzute la **alin. (3.12.) și (3.13.)** se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor **Legii nr. 287/2009, republicată**, cu modificările și completările ulterioare, și ale **Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.

Interdicția de înstrăinare prevăzută la **art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii acestora.

CAPITOLUL III

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 4. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

4.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

4.2. Sumele reprezentând valoarea de vânzare ponderată a locuințelor A.N.L., după reținerea comisionului, se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în maximum 30 zile de la încasare, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

4.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vânzare ponderată a locuințelor A.N.L. se încasează și constituie venituri la bugetul local al Municipiului Medias, în vederea reîntregirii creditelor bugetare utilizate pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

4.4. Modalitatea de stabilire a valorii de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de “valoare de vânzare” va fi supusă controlului financiar preventiv, acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată prin Dispoziția primarului.

Art. 5. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor A.N.L.

5.1. Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate cu titlu de “valoare de vânzare pentru locuințele A.N.L.”, Direcția Economică prin Serviciul Fiscal Local din cadrul Primăriei Municipiului Medias, va calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare, accesorii în cuantum legal stabilit pentru creanțe bugetare.

5.2. Pentru recuperarea sumelor facturate cu titlu de “valoare de vânzare pentru locuințele A.N.L.”, Direcția Economică prin Serviciul Fiscal Local din cadrul Primăriei Municipiului

Medias, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Dispoziții finale

6.1. Direcția Economică prin Serviciul Fiscal Local din cadrul Primăriei Municipiului Medias comunica, lunar — până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Direcția Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Medias va comunica, lunar — până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară, Serviciului de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Medias, situația privind Contractele de vânzare — Cumpărare, având ca obiect locuințe A.N.L., în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

6.3. Direcția Administrație Publică Locală prin Compartimentul Administrare Monitorizare Proceduri Administrative din cadrul Primăriei Municipiului Medias va iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil, conform situației comunicate de către Direcția Dezvoltare Urbană.

6.4. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8, alin (3) și art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Legea 85/1992, republicată cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută.

6.5. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

6.6. Orice document scris va fi înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratură pe adresa Primăria municipiului Medias, str. Piața Corneliu Coposu, nr. 3, jud. Sibiu. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și stampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația stampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

6.7. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

6.8. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 — Cerere cumpărare locuință – model.

Anexa nr. 2 - Listă acte necesare cumpărării locuinței ANL

6.9. Contractele de vânzare – cumpărare vor fi redactate și încheiate în formă autentică, în funcție de particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.



Domnului Primar al Municipiului Mediaș,

Cerere cumpărare locuință

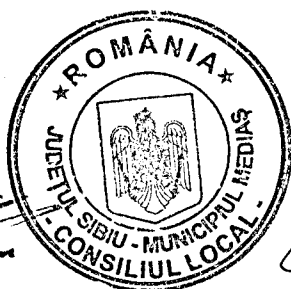
Subsemnatul/a _____, domiciliat/ă în _____, str. _____, nr. __, sc __, bl _____, ap __, în calitate de titular al contractului de închiriere nr _____ din data _____, valabil până la data de _____, vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL) situată în _____, str _____, nr. __ bl _____, sc __, ap __, compusă din _____ cameră/camere.

Atașez prezentei, documentele prevăzute în Anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL situate pe raza Municipiului Mediaș.

Telefon _____

Data _____

Semnătură _____



ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII UNEI LOCUINȚE A.N.L.

Cererea de cumpărare a titularului/titularilor contractului de închiriere sau a persoanei în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, în condițiile legii trebuie să fie însoțită de următoarele documente:

1. Acte doveditoare privind **veniturile nete realizate— din salarii, șomaj sau pensie (media veniturilor realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării)**, pentru soț, soție, copii și /sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia (se anexează, după caz, actul corespunzător categoriei de venit obținute):

- Adeverință cu salariul net pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon șomaj sau adeverință AJOFM pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;
- Cupon pensie pe ultimele 12 luni anterioare vânzării;

2. Pentru persoanele care realizează **venituri din/și din alte surse** decât cele sus-menționate, se vor prezenta declarațiile specifice activității desfășurate în anul fiscal anterior, vizate de Administrația Finanțelor Publice /**adeverință de venit de la finanțe**.

3. Contractul de închiriere al locuinței A.N.L. a cărei cumpărare se solicită (contractele de închiriere, după caz), **din care să rezulte o perioadă de închiriere neîntreruptă de minimum 1 an.**

4. Adeverință eliberată de asociația de chiriași (în cazul în care aceasta este constituită) de care aparține locuința A.N.L. a cărei cumpărare se solicit.

5. Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte faptul că titularul contractului de închiriere nu are datorii la cheltuielile cu utilitățile și întreținerea locuinței.

6. Carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.) – în copie;

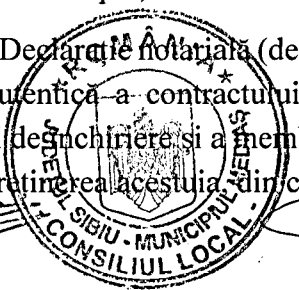
7. Certificate de naștere ale copiilor minori – în copie;

8. Certificat de căsătorie (după caz) - în copie;

9. Sentință de divorț sau certificat de deces (după caz) – în copie;

10. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare – în copie;

11. Declarație notarială (declarația se va semna în fața notarului public la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței A.N.L.), a titularului contractului de închiriere și a membrilor familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, din care să rezulte faptul că:

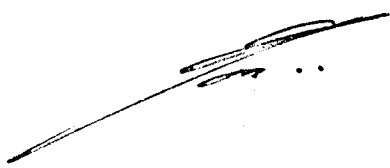
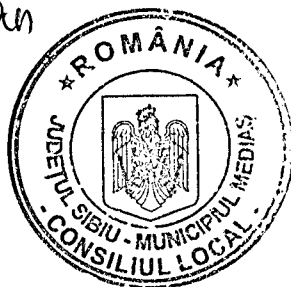


- venitul mediu net pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, nu depășește cu 100 % salariul mediu net pe economie (venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie;
- că nu deține/deține o altă locuință 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 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- că nu deține la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.
- că nu realizează alte venituri în afara celor dovedite prin actele depuse la cererea în vederea cumpărării locuinței A.N.L.;
- că nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

*După analizarea documentelor sus-menționate, Primăria Municipiului Mediaș poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cestea Teodora Lucian

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General

Muntean Sanda Ligia

