



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
U.A.T.
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 1 la HCL nr. 83 / 2023

REGULAMENT

privind modalitatea, criteriile de analiză, ierarhizare și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor realizate prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, administrate de către Consiliul Local al municipiului Toplița

I. Generalități

1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a municipiului Toplița a modalităților și criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora.

1.1. Atribuțiile și funcționarea Comisiei Sociale de analiză

- comisia își desfășoară activitatea în plen, lunar sau ori de câte ori este nevoie;
- comisia este legal constituită în prezența a 2/3 din numărul membrilor, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Lucrările comisiei vor fi consemnate în procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor de repartizare a unei locuințe din fondul destinat închirierii constituit la nivelul municipiului;
- procesele verbale se semnează de președintele de ședință și de persoanele prezente;
- convocarea membrilor Comisiei se face de secretarul acesteia cu cel puțin 3 zile înainte de data programată de desfășurare a ședinței, ocazie cu care se transmite ordinea de zi și materialele necesare desfășurării activității;

1.2. Principalele atribuții ale comisiei, sunt:

- a) stabilește și propune spre aprobare Consiliului Local lista documentelor justificative necesare în analiza cererilor de locuință;
- b) stabilește criteriile și sistemul de punctare în baza cărora se repartizează locuințele ANL și le supune aprobării Consiliului Local, după ce s-a primit avizul favorabil de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrație Publice. Aceste criterii includ în mod obligatoriu criteriile cadru din anexa nr. 11 la Normele Metodologice aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, anexă ce face parte integrantă din prezentul Regulament;
- c) supune spre aprobare Consiliului Local, lista solicitanților care au acces la locuințe destinate închirierii, a listei anuale de priorități care au solicitat locuințe, lista cu persoanele cărora se repartizează în urma punctajului – locuințe ANL;
- d) analizează cererile de atribuire de spații disponibile, în cadrul aceleiași unități locative și propune aprobarea acestora Consiliului Local;
- e) examinează și avizează cererile de efectuare de schimb de locuințe între titularii de contracte de închiriere, pe baza documentelor justificative și propune aprobarea acestora Consiliului Local.

2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

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

- Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 842/2022 privind aprobarea Strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022 – 2050;

3. Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- a) principiul obiectivului major – realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației) și al administrației publice locale
- b) principiul accesului liber al tinerilor cu vârsta de 18 ani, dar mai mica de 35 ani și a specialiștilor din învățământ sau din sănătate la locuințele construite prin A.N.L.;
- c) principiul transparenței – locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuință și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul Local al municipiului Toplița în condițiile legii, afișate la sediul Primăriei.

4. În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

A.N.L. – Agenția Națională pentru Locuințe – instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.

Tineri – sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Specialiștii din învățământ sau sănătate – sunt persoane majore care, indiferent de vârstă, pot depune cerere pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele.

Locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Familie – prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și/ sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

Comisia socială de analiză – comisie numită prin Dispoziția primarului, formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniile administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, hotărăște lista persoanelor care au acces și care nu au acces la locuință în funcție de criteriile legale, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizează/ avizează solicitările de schimburi de locuințe.

Criterii – cadru – norme stabilite de Consiliul Local pe baza Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. Acestea cuprind:

1. Criterii de acces la locuință
2. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

Lista solicitanților care au acces la locuință – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și 13 – 15 din prezentul regulament.

Lista solicitanților care nu au acces la locuință – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și 13 – 15 din prezentul regulament.

Lista de prioritate – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B „Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. nr.

962 din 27 septembrie 2001 în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

Lista de repartizare a locuințelor– reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate, pe număr de camere în funcție de solicitarea acestora în cerere.

Repartiție: document operativ eliberat fiecărui beneficiar de locuință în urma repartizării.

Chirie nominală: chiria stabilită conform prevederilor legale.

Proprietar: Municipiul Toplița.

Administrator: Consiliul Local al municipiului Toplița.

Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

II . Constituirea și administrarea fondului de locuințe pentru tineri, construite prin A.N.L. destinate închirierii

5. Fondul local de locuințe construite prin A.N.L. se constituie din locuințele realizate anterior și cele nou construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aflate în administrarea Consiliului Local Toplița.

6. Dezvoltarea construcțiilor de locuințe prin A.N.L. se face pe terenurile aflate în proprietatea publică ori privată a statului sau a administrației locale, viabilizate sau în curs de viabilizare corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor. Utilitățile și dotările tehnico–utilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de către Consiliul Local potrivit legii și în corelare cu programele de construcții de locuințe.

7. Stabilirea și / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizează în baza planurilor urbanistice și a studiilor de fezabilitate aprobate odată cu promovarea programelor de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin programele privind construirea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

8. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 fac obiectul exclusiv al proprietății private a statului și sunt administrate de Consiliul Local al municipiului Toplița.

9. Evidența inventarului și urmărirea modului de folosință a unităților locative construite prin A.N.L. se realizează de către Compartimentul spațiu locativ din cadrul Direcției de urbanism și amenajarea teritoriului.

10. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau părți din acestea se va face de către Compartimentul administrarea patrimoniului din cadrul Direcției tehnice.

11. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 se înregistrează în contabilitatea Unității administrativ-teritoriale Toplița, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

12. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile 8 alin. (3) sau ale 23, din Legea nr. 152/1998 și a prezentului regulament se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

III. Accesul la locuință, solicitarea, analiza cererilor și atribuirea unităților locative

13. Pot avea acces la locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin programul A.N.L., persoane majore, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Prin excepție specialiștii din învățământ și din sănătate, în sensul prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale a municipiului Toplița și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale a municipiului Toplița.

14. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Toplița. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

15. Titularul cererii de locuință trebuie să-și desfășoare activitatea profesională în raza administrativ-teritorială a municipiului Toplița, cu contract de muncă. Conform Hotărârii de Consiliu Local nr.55/2022 Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în municipiul Toplița sau în localități situate la 100 km de municipiul

Toplița. Solicitanții care își desfășoară activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în municipiul Toplița.

Solicitantul va avea calitatea de angajat atât în momentul depunerii dosarului cât și în momentul repartizării locuinței.

Justificarea calității de angajat se va face prin adeverință de la locul de muncă însoțită de o copie după contractul de muncă, respectiv numirea pe post în cazul celor din învățământ și sănătate (copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței).

16. Titularul cererii trebuie să facă dovada domiciliului respectiv reședinței și calitatea de „tolerat în spațiu” sau „chiriaș”. În cazul în care are calitatea de chiriaș este necesar ca acest statut să fie cel puțin de la ocuparea locului de muncă menționat în documentele de la 15 sau cu cel puțin 30 zile înainte de data depunerii dosarului. Calitatea de chiriaș în spațiu din fondul locativ privat va fi atestată prin contract de închiriere cu proprietarul/deținătorul spațiului, luat în evidență la Administrația Finanțelor Publice locale, iar adresa de reședință să fie consemnată în cartea de identitate. În cazul contractului de comodat, acesta este considerat „tolerare în spațiu”. Dovedirea stării civile și componenței familiei se va face prin copie după actele oficiale de stare civilă eliberate de autoritățile statutului în domeniu. Persoanele aflate în întreținere, fără venituri, dacă este cazul, vor fi dovedite prin sentință judecătorească privind obligația întreținerii sau prin contract de întreținere autentificat notarial, cu îndeplinirea prevederilor din 499 Noul cod civil.

17. Solicitarea de locuință pentru tineri, destinată închirierii construită prin programul A.N.L., se ia în evidență pe bază de cerere tip – model anexa nr.1, completată și semnată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu, care trebuie să se înscrie în condițiile prevăzute la punctele 13, 14, 15 din prezentul regulament. Cererea se depune la biroul unic din cadrul primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se asigură de către responsabilul spațiului locativ..

18. Consiliul Local va actualiza și completa după caz, prezentul regulament va stabili structura de specialitate a Comisiei sociale de analiză. Comisia socială de analiză va adopta graficul – calendar de lucru, va analiza cererile și actele depuse de către solicitanți, va adopta lista persoanelor care au acces/nu au acces la locuință și va întocmi lista de priorități a solicitanților care au acces la locuințe pentru tineri, destinate închirierii. Componența nominală a comisiei se va stabili prin Dispoziția primarului, comisia fiind un colectiv operativ aflat la dispoziția acestuia. În situația că nu se mai construiesc alte locuințe prin programul A.N.L., comisia socială se menține în vigoare pentru analiza cererilor depuse, pentru adoptarea Listei persoanelor care au acces/nu au acces la locuință de tip A.N.L. pentru tineri și întocmirea listei de prioritate/repartizare în noua ordine în vederea repartizării unităților locative devenite disponibile.

19. Fiecare solicitant va fi notificat prin poștă/e-mail/telefonice despre actualizarea dosarului. Cererile depuse și înregistrate se vor ține în evidență separată și se vor analiza, stabilindu-se o nouă ordine de prioritate în vederea repartizării unităților locative ce vor deveni disponibile din cele construite și repartizate anterior. Repartizarea acestora se va face cu celeritate pentru a se evita cheltuielile de întreținere a locuințelor eliberate, din bugetul local. Noua listă de prioritate/repartizare va fi aprobată în Consiliul Local.

20. Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevăzute în anexa nr.2 la prezentul regulament. Se vor prezenta copii după actele originale care vor fi vizate pentru conformitate de către funcționarul care preia dosarul, prin aplicarea ștampilei „CONFORM CU ORIGINALUL”.

21. După data limită de depunere a actualizării dosarelor de către solicitanții de locuințe, comisia socială de analiză va proceda la studierea acestora pe baza „CRITERIILOR – CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii” (anexa nr.3 la prezentul regulament) punctul A „CRITERII DE ACCES LA LOCUINȚĂ” 13 – 15 din prezentul regulament.

22. Dosarele care se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din anexa nr.3 se vor înscrie pe „LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ”, anexa nr.4 la Regulament .

23. Dosarele care nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din anexa nr.3, se vor înscrie pe „LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚĂ”- anexa nr.5 la Regulament – evidențindu-se în mod distinct motivul pentru care nu au acces.

24. Hotărârea comisiei de analiza cu listele prevăzute la punctul 22 și 23 va fi dată publicității prin afișarea la un loc accesibil publicului cu mențiunea că poate fi contestată în termenul legal de 7 zile.

După finalizarea perioadei de contestații, comisia de analiză prezintă Consiliului local hotărârea definitivă cu listele prevăzute la punctul 22 și 23, iar pentru „Lista solicitanților care au acces la locuință” se fac propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și cel nou construit (dacă este cazul).

25. Pentru fiecare solicitant aflat pe "Lista solicitanților care au acces la locuință" se va întocmi „FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.” – anexa nr.6 la Regulament.

26. Pentru fiecare solicitant pentru care s-a întocmit „Fișa solicitantului de locuință A.N.L.”, responsabilul spațiului locativ va solicita Direcției de asistență socială efectuarea anchetei sociale și vor întocmi „FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ” – anexa nr.7 la Regulament.

27. Pe baza datelor din „Fișa solicitantului de locuință A.N.L. (anexa nr.6), „Fișa de anchetă socială” (anexa nr.7) și documentele aflate la dosar, Comisia socială de analiză va analiza fiecare solicitare în parte și va acorda punctajul pe baza „criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj” punctul B din Criteriile – cadru (anexa nr.3), întocmindu-se „FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI” anexa nr.8 la Regulament.

28. Fișele prevăzute la punctele 25, 26 și 27 respectiv „Fișa solicitantului de locuință”, „Fișa de anchetă socială” și „Fișa de calcul a punctajului” se vor atașa la dosarul solicitantului făcând parte integrantă din acesta.

29. În urma acordării punctajului și pe baza studiului documentației din dosare, comisia socială de analiză întocmește „LISTA DE PRIORITATE/REPARTIZARE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI A.N.L.”. Solicitanții se trec pe lista de prioritate/repartizare în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la punctaj egal solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

30. Lista de prioritate/repartizare se stabilește în momentul epuizării listei anterioare. La întocmirea noii liste de prioritate se vor procesa toate cererile și dosarele aflate în evidență la data scadentă pentru depunerea/reactualizarea dosarelor potrivit punctului 19, pentru solicitanții care nu au depus reactualizarea dosarului se consideră soluționate prin renunțarea tacită a solicitantului și nu se mai ia în procesare la întocmirea următoarei liste de prioritate.

31. Repartizarea locuințelor se va face ținându-se cont de punctajul din lista de priorități/repartizare în ordinea descrescătoare a numărului de camere în funcție de opțiunea solicitantului privind numărul de camere, evitându-se repartizarea unor spații excedentare, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter a persoanele cu handicap (dacă acestea sunt consemnate în lista de repartizare). În cazul în care se epuizează listele pentru un anumit număr de camere, locuințele vacante cu același număr de camere pot fi oferite solicitanților de pe listele cu un alt număr de camere.

32. Lista de prioritate/repartizare întocmită potrivit prevederilor punctelor 29 și 30 se supune aprobării Consiliului Local, după care se dă publicității prin afișare la un loc accesibil publicului.

IV. Repartizarea locuințelor

33. Data la care se poate efectua repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, este condiționată de data intrării acestora în administrarea Consiliului Local al municipiului Toplița și este stabilită prin protocolul încheiat cu A.N.L. Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza de îndată, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

34. „Lista de prioritate/repartizare a locuințelor” rămâne definitivă după soluționarea eventualelor contestații. Lista se întocmește separat pe număr de camere solicitat prin cerere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut și a vechimii cererii dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L.

35. La data repartizării locuințelor solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele pentru tineri destinate închirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a formulei “reconfirm (nu reconfirm) îndeplinirea criteriilor de acces la locuință rezultate din documentele aflate la dosar”; data și semnătura.

36. Repartiția către solicitant se va face prin convocarea telefonică/în scris/prin e-mail și apoi prin atribuirea locuinței eliberate de către vechiul chiriaș, în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat, repartiție pentru care va primi formularul din anexa nr.10 la Regulament

37. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, pentru care au fost reziliate de drept contractele de vânzare cu plata în rate, se repartizează de către compartimentul spațiu locativ, pe baza Listei de prioritate/repartizare, următorului solicitant.

V. Contestații și mod de soluționare

38. Contestațiile cu privire la acordarea priorităților se vor adresa Primarului, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la punctele 22, 23 și 32.

39. Primarul va asigura soluționarea contestațiilor în termen de cel mult 15 zile de la primire în condițiile legii.

VI. Închirierea locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L.

40. În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartizei beneficiarii de locuințe vor semna contractul de închiriere întocmit de compartimentul spațiu locativ din cadrul primăriei municipiului Toplița.

41. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar/administratorul fondului locativ și beneficiarul repartizei de locuință construită prin A.N.L. în condițiile prezentului regulament denumit chiriaș, consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile legislației centrale și locale în domeniul spațiului locativ, în vigoare la data încheierii contractului.

42. Contractele de închiriere inițiale se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la revizuirea cuantumului chiriei precum și actualizarea anuală cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior. După expirarea contractului inițial, prelungirea contractului se realizează la cerere și se face succesiv pe 5 ani prin recalcularea chiriei. La data prelungirii contractului, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane fără venituri aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale Toplița sau a unității în care își desfășoară activitatea. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

43. Chiria se stabilește de către autoritățile administrației publice locale și poate suporta modificări ori de câte ori se modifică veniturile membrilor familiei, dovedite cu documente, conform normelor legislative.

44. Nesolicitarea prelungirii contractului de închiriere sau lipsa acestuia ca urmare a nesemnării de către părți fără justificare legislativă, presupune încetarea raporturilor dintre proprietar/administrator și chiriaș, unitatea locativă devenind liberă de sarcini și disponibilă pentru închiriere în condițiile prezentului regulament după o notificare prealabilă de 60 zile. Cheltuielile aferente perioadei respective urmând a fi recuperate de la fostul chiriaș.

45. Titularul de contract a unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu sub nici un motiv alte persoane decât cele definite ca familie (soțul, soția, copiii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri). În caz contrar se consideră că nu are trebuință de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a proprietarului/administratorul fondului locativ în urma unui preaviz de 30 de zile.

46. Cedarea dreptului de folosință a locuinței (subînchirierea), repartizată conform Listei de repartizie către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

47. Chiriașii unei locuințe din fondul locativ construit prin A.N.L., nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ respectiv. Titularii de contracte de închiriere pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare în situații temeinic justificate, la prelungirea contractului de închiriere legal prevăzut și în perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau în cazuri excepționale, pe parcursul derulării contractului, cu aprobarea proprietarului/administratorului fondului locativ după analizarea situației în comisia socială și avizul acesteia, după verificarea documentelor atașate și prin recalcularea chiriei.

48. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

49. De asemenea contractul poate fi reziliat în condițiile prevăzute de actele normative în vigoare ce reglementează activitățile în domeniul spațiului locativ.

50. În cazul în care proprietarul/administratorul fondului locativ constată că un chiriaș dispune de un spațiu excedentar, sau o unitate locativă pentru care nu poate suporta chiria și cheltuielile de întreținere dovedite prin întârzieri repetate și sume mari, raportate la veniturile familiei, se poate dispune schimbul de locuință cu un spațiu adecvat și cheltuieli suportabile la data prelungirii contractului sau în cazuri excepționale pe parcursul derulării acestuia.

51. Chiriașii imobilelor construite prin A.N.L. și administrate de Consiliul Local, se vor asocia în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul/administratorul fondului locativ (Primăria municipiului Toplița) precum

și cu alte persoane juridice sau persoane fizice. Aceștia își vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrării condominiilor și a normelor metodologice de aplicare a acesteia.

52. Pentru stabilirea chiriei lunare, se va lua în calcul următoarele:

a) - valoarea de investiție a imobilului comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală;

b) - valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) și de administrare: maximum 1,5% din valoarea de investiție a construcției, din care:

- cheltuieli menținere stare de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) de 1,2% din valoarea de investiție a construcției;

- cheltuieli de administrare de 0,3% din valoarea de investiție a construcției.

c) - calculul chiriei pentru locuințele deținute de tineri se va realiza astfel:

- pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale;

- pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 0,5%, care se constituie venit al administratorilor locuințelor.

d) - în conformitate cu art. 8 alin. (8) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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, valoarea chiriei lunare, se ponderează cu 0,8 coeficient aferent municipiilor de importanță interjudețeană.

e) - în funcție de veniturile chiriașului pe membru de familie, valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor se ponderează astfel:

- 0,80 dacă venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin. (1) din Legea nr.53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- 0,90 dacă venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare și care nu depășește cu 100% salariul minim brut pe țară garantat în plată;

- 1,00 dacă Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

f) - în situația în care chiria rezultată este mai mare decât nivelul maxim prevăzut la art.8 alin. (9¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, chiria se va diminua în mod corespunzător cu încadrarea în procente prevăzute de lege.

g) - Determinarea cuantumului sumei reprezentând recuperarea investiției se face proporțional din valoarea chiriei. Procentul este dat de raportul dintre valoarea amortizării (recuperarea investiției) și valoarea totală a chiriei. Sumele rezultate din calcul se virează lunar, în termen de 30 de zile de la data scadentă a chiriei, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

VII. Dispoziții finale și tranzitorii

53. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria 3 luni consecutive;

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

54. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

55. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.
56. Chiriașul are obligația legală de a permite, semestrial, vizita la domiciliu a comisiei de verificare privind modul de întreținere a locuinței.
57. Contractele de închiriere, precum și orice acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8 și ale art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată sunt lovite de nulitate absolută.
58. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de închiriere a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.
59. Orice document scris va trebui să fie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Toplița. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.
60. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.
61. Fac parte din prezentul regulament următoarele anexe:
- Anexa nr.1** Cererea tip locuință ANL
 - Anexa nr.2** Listă acte necesare locuință ANL
 - Anexa nr.3** Criterii cadru locuință ANL
 - Anexa nr.4** Lista solicitanților care au acces la locuință ANL
 - Anexa nr.5** Lista solicitanților care nu au acces la locuință ANL
 - Anexa nr.6** Fișa solicitantului
 - Anexa nr.7** Fișa de achită socială
 - Anexa nr.8** Fișă de calcul punctaj
 - Anexa nr.9** Lista de prioritate / repartizare a locuințelor ANL
 - Anexa nr.10** Repartiție
 - Anexa nr.11** Contract cadru închiriere locuință ANL
62. Anexele mai sus menționate se completează în conformitate cu prevederile legale, raportat la particularitățile fiecărei închirieri.

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL TOPLIȚA
Comisia socială de analiză a solicitărilor de
locuințe pentru tineri destinate închirierii

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în
 localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
 telefon _____ cod numeric personal _____ posesor al B.I.(C.I), seria _____,
 nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, depun
 prezenta

C E R E R E

prin care solicit ca în baza Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor Metodologice nr. 962/2001 modificate și completate ulterior, să fiu luat(ă) în evidență și înscris(ă) în lista solicitanților îndreptățiți să primească o locuință pentru tineri, destinată închirierii.

În vederea atribuirii unei locuințe pentru tineri conform prevederilor legale, declar pe proprie răspundere cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform legii penale pentru declarațiile neadevărate:

Locuința situată la adresa de mai sus se identifică prin :

- Proprietar este d-l (d-na) _____
- Nr. total persoane care locuiesc efectiv în apartament (imobil) _____
- Nr. camere _____ Suprafața totală a camerelor de locuit _____ (mp)
- Nr. camere închiriate _____ suprafața _____ (mp)

- Împreună cu membrii familiei mele nu am deținut și nu am în proprietate o locuință și nici nu dețin în calitate de chirias o altă locuință din fondul de stat;

- Nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

- Subsemnatul(a) și familia pentru care solicit o locuință pentru tineri este compusă din _____ membri, după cum urmează:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Cod numeric personal	Calitatea în familie, (soț, soție, copil, alte persoane)	Locul de muncă
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

Prin prezenta solicit atribuirea unui apartament cu _____ camere.

Mă oblig ca până la data atribuirii locuinței să aduc în scris la cunoștința Consiliului local orice modificare asupra unor situații care ar influența dreptul la acordarea locuinței conform legii.

Data _____
 Toplița

Semnătura,

*** Notă de informare**

Am luat la cunoștință că datele cu caracter personal vor fi prelucrate de Primăria municipiului Toplița cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Semnând acest act sunt de acord în vederea prelucrării lor. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Am fost informat asupra posibilității exercitării drepturilor de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Totodată în conformitate cu Legea 152/1998 datele dvs. vor fi notate pe Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și pe cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și vor fi date publicității prin afișare într-un loc accesibil publicului.

LISTĂ DOCUMENTE NECESARE
ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței pentru tineri destinate închirierii,
construite prin A.N.L.

- cerere tip model anexa nr.1 – în care se va consemna numărul de camere solicitat;
- copie după certificatul de naștere al solicitantului și membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere;
- copie după actul de identitate al solicitantului, a membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere și a tuturor persoanelor cu care titularul cererii locuiește în acest moment;
- copie după certificatul de căsătorie(dacă este cazul);
- sentința de divorț definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- documente din care să rezulte luarea în întreținere a altor persoane în condițiile legislației în domeniu, sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);
- declarație notarială din care să rezulte că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia – soț / soție, copii și / sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și / sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care-și desfășoară activitatea în municipiul Toplița;
- contract de închiriere înregistrat la Administrația locală a finanțelor publice – în cazul în care solicitantul este chiriaș în spațiul din fondul locativ-privat (în contact se va menționa în mod expres suprafața locuibilă) (dacă este cazul);
- documente din care să rezulte suprafața locuibilă deținută (cu chirie/tolerat în spațiu) m.p. / (contract de vânzare-cumpărare; schița locuinței; extras C.F; adeverință de impunere);
- documente din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și /sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus, certificat medical (dacă este cazul) semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale;
- adeverință de la locul de muncă al titularului de cerere din care să rezulte salariul brut/net pe ultimele 12 luni însoțită de o copie după contractul de muncă (titularizarea pe post în cazul celor din învățământ ordinul de repartitie pentru rezidenți sau stagiați). Copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței. Adeverințe de la locul de muncă pe ultimele 12 luni din care să rezulte salariul brut/net, cupon pensie, cupon alocație, adeverință AJPIS Harghita, adeverință de venit de la Administrația Finanțelor Publice (după caz) ale tuturor membrilor familiei care vor locui împreună în locuința de tip A.N.L.;
- documente din care să rezulte nivelul de studii și/sau pregătire profesională a titularului de cerere (diplomă; certificat; atestat, foaie matricolă; etc.);
- alte documente sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii.

CRITERII – CADRU

pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite prin A.N.L. (conform H.G. nr. 962 / 2001 cu modificările și completările ulterioare)

A. CRITERII DE ACCES LA LOCUINȚĂ

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea atât în municipiul Toplița cât și, după caz, în zone limitrofe municipiului Toplița, situate pe o rază de 100 km față de municipiul Toplița, unde își desfășoară activitatea titularul cererii de locuință.

NOTĂ:

Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familisti sau nefamilisti, precum și chirișilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari.

Prin *cămine de familisti sau nefamilisti* se înțelege clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependențele, dotările și utilitățile comune. **De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.**

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în municipiul Toplița sau în localități situate la 100 km de municipiul Toplița.

NOTĂ:

Solicitanții care își desfășoare activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în municipiului Toplița.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ:

- Lista de priorități se stabilește ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.

- Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct.1, 2 și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Luat la cunoștință

CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ

Nr. crt.	CRITERII	PUNCTAJ
1.	I. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ:	
	<input type="checkbox"/> 1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10
	<input type="checkbox"/> 1.2. Tolerat în spațiu	7
	1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar sau membru al familiei solicitantului:	
	<input type="checkbox"/> a) mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv	5
	<input type="checkbox"/> b) mai mare de 12 mp. și până la 15 mp. inclusiv	7
	<input type="checkbox"/> c) 8 mp. și până la 12 mp. inclusiv	9
	<input type="checkbox"/> d) mai mică de 8 mp.	10
	TOTAL CAP.1	
	În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la nr. total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la nr. membrilor familiei solicitantului de locuință.	
2.	II. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ	
	2.1. Stare civilă actuală	
	<input type="checkbox"/> a) căsătorit	10
	<input type="checkbox"/> b) necăsătorit	8
	2.2. Nr. de personae în întreținere	
	a) copii:	
	<input type="checkbox"/> 1 copil	2
	<input type="checkbox"/> 2 copii	3
	<input type="checkbox"/> 3 copii	4
	<input type="checkbox"/> 4 copii	5
	<input type="checkbox"/> > 4 copii	5 pct. +1 pct. pentru fiecare copil
<input type="checkbox"/> b) alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
TOTAL CAP.2		
3.	III. STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ:	
	<input type="checkbox"/> Boala de care suferă solicitantul, un alt membru al familiei sau aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus;	2

TOTAL CAP.3		
4.	IV. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI:	
	<input type="checkbox"/> 4.1. până la 1 an	1
	<input type="checkbox"/> 4.2. între 1 și 2 ani	3

	<input type="checkbox"/> 4.3. între 2 și 3 ani	6
	<input type="checkbox"/> 4.4. între 3 și 4 ani	9
	<input type="checkbox"/> 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani	4
	TOTAL CAP.4	
	V. NIVELUL DE STUDIIȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ:	
5.	<input type="checkbox"/> 5.1. fără studii și fără pregătire profesională	5
	<input type="checkbox"/> 5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8
	<input type="checkbox"/> 5.3. cu studii medii fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10
	<input type="checkbox"/> 5.4. cu pregătire profesională prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată	13
	<input type="checkbox"/> 5.5. cu studii superioare	15
	TOTAL CAP.5	
	Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.	
	VI. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE:	
6.	<input type="checkbox"/> 6.1. tineri proveniți din casele de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15
	<input type="checkbox"/> 6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii	10
	<input type="checkbox"/> 6.3. tineri evacuați din case naționalizate	5
	TOTAL CAP.6	
	VII. VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE:	
7.	<input type="checkbox"/> 7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15
	<input type="checkbox"/> 7.2. întresalariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10
	TOTAL CAP.7	
	TOTAL GENERAL	

NOTĂ: Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A de mai sus. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a căru cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

NOTĂ: Se va marca cu X căsuța corespunzătoare situației în care vă încadrați.

LISTA SOLICITANȚILOR
care au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct. A din
criteriile – cadru anexa nr. 3)

Nr.crt	Numele și prenumele	Adresa	Număr înregistrare dosar	Data depunerii cererii	Număr camere solicitat
1	2	3	4	5	6

Comisia socială de analiză

LISTA SOLICITANȚILOR
care nu au acces la locuință (prin neîndeplinirea prevederilor pct.A din
criteriile – cadru anexa nr. 3)

Nr.crt	Numele și prenumele	Adresa	Număr dosar	Motiv
1	2	3	4	5

Comisia socială de analiză

FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.

Dosar nr. _____

Numele și prenumele solicitantului _____

Vârsta (în ani la data depunerii cererii) _____

Adresa _____

Situația locativă:

– chiriaș în spațiu din fond locativ privat _____

– tolerat în spațiu _____

Suprafața locuibilă deținută m.p./ locatar _____

Starea civilă:

– căsătorit _____

– necăsătorit _____

Starea de sănătate:

– fără probleme de sănătate _____

– afecțiuni ale solicitantului sau membrului de familie care necesită însoțitor sau o cameră în plus

Data depunerii cererii: _____

Numărul de camere solicitat _____

Nivelul de studii și /sau pregătire profesională _____

Locul de muncă și localitatea unde-și desfășoară activitatea _____

Situații locative sau sociale deosebite:

– provenit din case de ocrotire socială _____

– a adoptat sau adoptă copii _____

– evacuat din case naționalizate _____

Alte notificări: _____

Întocmit

FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ

1. Date personale ale titularului de cerere pentru locuință A.N.L.

Numele și prenumele: _____

Adresa: _____

2. Situația locativă:

– chiriaș în spațiu din fondul locativ privat;

– tolerat în spațiu;

3. Starea civilă:

– căsătorit: – necăsătorit: – alte situații: _____

4. Membri de familie și / sau alte persoane care locuiesc în același imobil

Nr.crt	Numele și prenumele
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

5. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie; tolerat în spațiu) m.p. / locatar sau membru al familiei solicitantului:

a) mai mare de 15 m.p. și până la 18 m.p. inclusiv _____

b) mai mare de 12 m.p. și până la 15 m.p. inclusiv _____

c) mai mare sau egală cu 8 m.p. și până la 12 m.p. inclusiv _____

d) mai mică de 8 m.p. _____

6. Consemnări în cazul că situația locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă:

Data _____

Întocmit

Luat la cunoștință

FIȘA DE CALCUL
a punctajului total conform Pct. B. criteriilor – cadru anexa nr. 3

Dosar nr. _____ Titular _____

Criterii	Etalon	Acordat
I. Situația locativă actuală:	X	X
1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10	
1.2. Tolerat în spațiu	7	
1.3. Suprafața locuibilă deținută(cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar sau membru al familiei solicitantului:	X	X
a) mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv	5	
b) mai mare de 12 mp. și până la 15 mp. inclusiv	7	
c) 8 mp. și până la 12 mp. inclusiv	9	
d) mai mică de 8 mp.	10	
II. Starea civilă actuală		
2.1. Stare civilă actuală		
a) căsătorit	10	
b) necăsătorit	8	
2.2. Nr. de persoane în întreținere		
a) copii:		
- 1 copil	2	
- 2 copii	3	
- 3 copii	4	
- 4 copii	5	
- > 4 copii	5 pct. +1 pct. pentru fiecare copil	
b) alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
III. Starea de sănătate actuală:		
Boala de care suferă solicitantul, un alt membru al familiei sau aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus;	2	
IV. Vechimea cererii solicitantului:		
4.1. până la 1 an	1	
4.2. între 1 și 2 ani	3	
4.3. între 2 și 3 ani	6	
4.4. între 3 și 4 ani	9	
4.5. pentru fiecare an peste 4 ani	4	
V. Nivelul de studii/sau pregătire profesională:		
5.1. fără studii și fără pregătire profesională	5	
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de	8	

muncă		
5.3. cu studii medii fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10	
5.4. cu pregătire profesională prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată	13	
5.5. cu studii superioare	15	
VI. Situații locative sau sociale deosebite:		
6.1. tineri proveniți din casele de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15	
6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii	10	
6.3. tineri evacuați din case naționalizate	5	
VII. Venitul mediu net lunar/membru de familie:		
7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15	
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10	
Total punctaj obținut	X	

Comisia socială de analiză

LISTA DE PRIORITATE/REPARTIZARE
a locuințelor pentru tineri destinate închirierii și construite prin A.N.L.

Nr.crt	Numele și prenumele	Adresa	Număr dosar	Data depunerii cererii	Numărul de camere solicitate	Punctaj realizat	Obs.
1	2	3	4	5	6	7	8

Comisia de analiză

REPARTIȚIE

Nr. _____ din _____

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. _____ din _____ s-a repartizat cu titlul de închiriere locuința construită prin A.N.L. situată în municipiul Toplița str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, Et. _____, ap. _____, D-lui (nei) _____ titular al dosarului de locuință A.N.L. nr. _____.

Prezenta constituie actul justificativ de bază, la încheierea contractului de închiriere.

PRIMAR



ISO 9001

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro
www.primariatoplita.ro
Nr. _____/_____



ISO 14001



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu destinație de locuință

Încheiat între:

Municipiul Toplița, cu sediul în b-dul Nicolae Bălcescu nr.14 în calitate de administrator/locator, reprezentat prin **ing.OLARIU Dumitru** – primar

și
_____ cu domiciliul în municipiul Toplița, str._____, nr.-, bl.____, sc.____,ap._____, județul Harghita, legitimat cu cartea de identitate seria _____ nr._____, eliberată la data de _____, CNP _____ în calitate de chiriaș/locatar, în baza Legii nr. 152/1998-republicată și a repartiției nr. _____ din _____, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii:

Art.1. Primul, în calitate de administrator/locator închiriază iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar ia cu chirie locuința pentru tineri, destinată închirierii din municipiul Toplița, str. _____,bl.____, ap._____, județul Harghita, **cu suprafața utilă de _____ mp. Aria desfășurată construită este de _____ mp.**

Art.2 Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract

Art.3 Termenul de închiriere este de 5 ani începând din data de _____ până la data de _____.

La expirarea perioadei contractuale prelungirea contractului de închiriere se face succesiv, pe perioade de cinci ani cu acordul ambelor părți, la cererea scrisă a chiriașului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirare, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă a locatorului..

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului:

Art.4 1) Chiria lunară este de _____ lei, calculată după modelul prevăzut în anexa nr. 16, punctul II, litera b) la H.G. nr. 962/2001 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998-republicată cu respectarea prevederilor art.8, alin.(9) și alin.(9¹) din lege, în funcție din venitul net lunar pe membru de familie realizat în ultimele 12 luni.

2) Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va revizui în funcție de vârsta solicitantului.

3) Cuantumul chiriei se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la alin. (9) din lege.

4) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularul contractului de închiriere are obligația de a transmite administratorului locuinței, documente din care să rezulte veniturile nete pe membru de familie sau a persoanelor care locuiesc împreună cu acesta, realizate în ultimele 12 luni.

Art.5 Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria primăriei până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs.

Art.6 Neplata la termen a chiriei atrage penalități de 0,05% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art.7 Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, , instalații electrice.

Art.8 Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice proprietarului documentele cu privire la orice modificări intervenite în starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, situația locativă inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie , proprietate de stat, proprietate a unității administrativ teritoriale sau a unității în care își activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.
- să respecte normele/măsurile de apărare împotriva incendiilor;
- să nu subînchirieze spațiul;
- să nu modifice și să efectueze lucrări la locuință fără acordul prealabil scris al proprietarului.

Art.9 Chiriașul răspunde material, civil sau penal după caz, de stricăciunile cauzate în incinta blocului în care se află locuința închiriată, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință, răspunde pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la instalațiile comune proprii clădirilor (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice, centrale termice, etc.).

Art.10 În cazul în care la predarea locuinței ca urmare a încetării contractului de închiriere la termen, rezilierii contractului, a renunțării la contract de către chiriaș sau a evacuării chiriașului, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuie efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială. Proprietarul poate solicita daune interese pentru stricăciunile provocate în afara restituirii valorii lucrărilor de reparații.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului:

Art.11. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art.12. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria 3 luni consecutive;

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți chiriași sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.13 Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Art.14 Contractul încetează în termen de 30 de zile:

- de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele trecute în fișa locativă din prezentul contract nu au solicitat transcrierea acestuia pe numele lor.
- de la data în care soțul/soția sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate sau beneficiază de altă locuință cu chirie proprietate de stat, proprietate a municipiului Toplița.
- nefolosirea neîntreruptă a locuinței timp de 6 luni, fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate.

V. Litigii:

Art.15 Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă acesta nu este posibil, de către instanțele competente.

Art.16 Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat, la chiriași sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea prin act adițional a prezentului contract.

VI. Clauze speciale:

Art.17 (1) - Chiriașul are obligația legală de a permite, semestrial, vizita la domiciliu a comisiei de verificare privind modul de întreținere a locuinței.

- Este interzisă cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.
- Responsabilitățile privind protecția mediului și apărarea împotriva incendiilor cad în sarcina chiriașului.
- Chiriașul va încheia cu furnizori autorizați contracte de utilități privind energia electrică, apă-canal, salubritate și înscrierea în asociația de proprietari, în baza prezentului contract de închiriere.

(2) Părțile convin că, în cazul, în care chiriașul nu își respectă obligațiile sale asumate prin prezentul contract, acesta să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, având drept consecință evacuarea chiriașului din locuință.

Subsemnatul _____, declar pe propria răspundere că sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal.

Semnătura _____

Prezentul contract s-a întocmit în baza art.8 alin(6) din Legea nr.152/1998-republicată, H.G. nr.962/2001-actualizată, Legea nr.114/1996-republicată precum și în temeiul Codului Civil în materie, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare dintre părți.

PRIMAR,
ing.OLARIU DUMITRU

CHIRIAȘ,

VIZAT-CONSILIER JURIDIC,

Întocmit,

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:
Municipiul Toplița – strada _____, bl.____, ap._____
Titular de contract – _____

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața Utilă (mp)	În folosință	
			exclusivă	comună
0.	1.	2.	3.	
1.	Camera			
2.	Camera			
	Total			
3.	Bucătărie			
4.	Baie			
5.	Hol			
6.	Cămară			
	Total			
7.	Balcon			
8.	Logie			
9.	Uscătorie			
	Total			

B.
Date privind membrii familiei și alte persoane care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere

Nr. Crt.	Numele și Prenumele	Calitatea de membru în raport cu titularul contractului de închiriere	Cod Numeric Personal	Observații
0.	1.	2.	3.	4.
1.				
2.				
3.				

PROCES VERBAL

De predare – primire a locuinței situate în str. _____, Bl. _____ Ap. _____, din municipiul Toplița, județul Harghita;

1. În baza repartiției nr. _____ din _____, se încheie prezentul proces verbal de predare primire între municipiul Toplița prin reprezentantul său _____ în calitate de responsabil al fondului locativ care predă și _____ în calitate de chiriaș care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependențele, și alte spații în folosință comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și bunurile din locuință care fac obiectul predării - primirii sunt în stare bună și sunt următoarele:

Pardoseli în camere cu parchet laminat, baia cu gresie și faianțată până la înălțimea de 1,80 m, bucătăria cu gresie și faianță deasupra spălătorului la înălțime de 0,82m x 2,86 m lungime și holul cu gresie.

Nr. Crt.	Denumirea	u/m	Cantitatea	Observații
1.	Centrală termică electrică	buc.		
2.	Robinet termostat calorifer	buc.		
3.	Boiler electric 80l	buc.		
4.	Tablou siguranțe cu sonerie	buc.		
5.	Calorifer	buc.		
6.	Priză dublă	buc.		
7.	Priză simplă	buc.		
8.	Priză telefon și internet	buc.		
9.	Înterupător	buc.		
10.	Aplică	buc.		
11.	Chiuvetă bucătărie	buc.		
12.	Baterie chiuvetă	buc.		
13.	Cadă baie	buc.		
14.	Baterie baie cu duș flexibil	buc.		
15.	Lavoar faianță cu picior	buc.		
16.	Baterie lavoar	buc.		
17.	Oglindă baie	buc.		
18.	Suport prosoape	buc.		
19.	W.C. porțelan cu capac PVC	buc.		
20.	Rezervor W.C.	buc.		
21.	Suport hârtie	buc.		
22.	Săpunieră sanitară	buc.		
23.	Uși interioare	buc.		
24.	Ușă exterioară	buc.		
25.	Ferestre termopan	buc.		
26.	Fereastră+ ușă termopan balcon	buc.		
27.	Contor electric	buc.		
28.	Tablou electric cu siguranțe	buc.		

Obiecte de folosință comună din casa scării:

Nr. Crt.	Denumirea	u/m	Cantitatea	Observații
1.	Radiator electric	buc.		
2.	Aplică	buc.		
3.	Scară metalică intrare în pod	buc.		
4.	Întreprător	buc.		
5.	Stingător	buc.		
6.	Lift	buc.		
7.	Geam termopan	buc.		
8.	Ușă termopan	buc.		
9.	Ușă intrare demisol	Buc.		
10.	Contor electric	buc.		
11.	Tablou electric cu siguranțe	buc.		

3. Acest proces verbal s-a întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat,

Am primit,

**Întocmit – Compartiment Spațiu Locativ,
ec. Bucur Lucia Adriana**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
CONSILIER – TUDOR IONELA**

**SECRETAR GENERAL UAT,
CIOBANU MIHAI**



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
U.A.T.
COMSILIUL LOCAL



Anexa nr. 2 la HCL nr. 83 / 2023

REGULAMENT

DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR REALIZATE PRIN PROGRAMUL AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU LOCUINȚE SITUATE PE RAZA MUNICIPIULUI TOPLIȚA

CAPITOLUL I

Termeni și expresii

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

- **Amortizarea-(A)** - valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul 3471/2008 cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării.
- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea 152/1998-Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate în conformitate cu prevederile legale în materie în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Coeficient de ponderare (Q)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Toplița, coeficientul de ponderare valabil la data aprobării regulamentului este de 0,9 corespunzător rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități)
- **Comision (C)** - comision de 0,99% din valoarea de vânzare a locuinței care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv primăria municipiului Toplița pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
- **Data punerii în funcțiune** - data încheierii protocolului de predare primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele tip ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
- **Locuințe ANL** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile publice locale ale unităților administrative teritoriale în care acestea sunt amplasate.
- **Valoarea de investiție a imobilului (Vii)** comunicată de către ANL prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală

- **Suprafața construită efectivă a locuinței, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Scdl)** - stabilită de autoritatea publică locală în baza măsurătorilor cadastrale
- **Suprafața construită desfășurată imobil (Scdi)** - stabilită în baza măsurătorilor cadastrale de către autoritatea publică locală
- **Valoarea de investiție a locuinței (Vil)** - se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului și suprafața construită desfășurată a imobilului multiplicat cu suprafața construită a locuinței
- **Valoarea de investiție a locuinței diminuată (Vild)** - diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vila) calculată în funcție de durata normata de funcționare a clădirii reținută de autoritățile publice locale și virată către ANL și amortizarea (A)
- **rata inflației (Ri)** - comunicată de INS pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total, disponibil la adresa web:<http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1<=ro>. Data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art.10 alin. (1) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Valoare de investiție actualizată cu rata inflației (V1)** - reprezintă valoarea de investiție locuința diminuată cu amortizarea virată la ANL actualizată cu rata inflației
- **Valoarea de investiție ponderată (V2)** - reprezintă valoarea de investiție actualizată cu rata inflației ponderată cu Cp prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d1) din legea nr.152/1998, respectiv 0,9 în cazul municipiului Toplița.
- **Valoarea finală de vânzare a locuinței (Vvl)** - prețul contractului este compus din valoarea de investiție ponderată la care se adaugă comisionul de 0,99%.
- **Venit mediu net pe membru de familie** - venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
- **Solicitant** - persoana fizică, titular a contractului de închiriere, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează și actualizează de către o comisie numită prin dispoziția ordonatorului de credite.

Comisia are obligația de a stabili prețul de vânzare al locuințelor și de a analiza eligibilitatea cererilor pentru cumpărarea acestora.

CAPITOLUL II

Dispoziții generale

2.1 Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea UAT municipiul Toplița.

2.2 Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

- ✓ Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- ✓ H.G.962/2001, actualizată, 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, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,
- ✓ O.G.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,
- ✓ Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice,
- ✓ HGR 2139/2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe,
- ✓ O.U.G. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr.227/2007, actualizată, privind aprobarea O.U.G. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului,
- ✓ H.G.1058/2009 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 nr. 842/2022 privind aprobarea Strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022 – 2050;

CAPITOLUL III

Procedura de valorificare a locuințelor de tip ANL

3.1 Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin.(3), din Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2 Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

3.3 (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la art.3.1 se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G.962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

(2) La nivelul Municipiului Toplița vânzarea locuințelor se realizează de către UAT Toplița în calitate de administrator al locuințelor.

(3) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la punctul 3.2 după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(4) Cererea trebuie să fie însoțită de documentele prevăzute în Anexa nr.2 la prezentul regulament pentru a se face dovada îndeplinirii condițiilor obligatorii prevăzute la art.10 alin.2 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(5) Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare încheiat de către un notar public.

(6) Cererile prevăzute la art.3.3 alin.3 din prezentul regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de 90 zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar administratorii locuințelor datorează ANL penalități de întârziere calculate pentru fiecare lună în cuantum de 0,01% pe lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței înregistrată în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult decât cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

3.4 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 sau membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/ persoană, prevăzută de Legea nr.114/1994, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- ✓ 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 sau membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr.15/2003, republicată.
- ✓ La data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.

3.5 Prețul locuinței se poate achita:

- Integral la data încheierii contractului de vânzare din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară,
- În rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, în conformitate cu prevederile art.19² alin. 11 din HG 962/2001.

3.6 (1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate egale lunare prevăzută la pct.3.5 din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2) Rata dobânzii de referință a BNR este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

(3) Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data depunerii cererii de cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.7 (1) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate pentru neachitarea la termenul scadent al obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

- Suspendarea se dispune de 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 documente doveditoare privind diminuarea veniturilor,
- Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.
- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.
- 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.

(4) În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa ANL, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate.

(5) Titularul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate va informa vânzătorul despre cererea de suspendare și modul de soluționare a acesteia.

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

3.9(1) În cazul achiziționării locuințelor ANL cu plata în rate cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, conform HG 962/2001.

(2) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- Menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei
- Sau reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(3) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului astfel:

- Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

- Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

(4) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

3.10 (1) În cazul achiziționării locuinței ANL cu plata în rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minim 15% , precum și a comisionului de 0,99% se face la data încheierii contractului de vânzare în forma autentificată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

- 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%,
- În maximum 20 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%,
- În maximum 25 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.

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.11 (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Comisia de vânzare a locuințelor de tip ANL, constituită în acest sens și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței 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 publice locale și virată către ANL conform prevederilor art.8 alin, (13) din Legea nr. 152/1998 și actualizată cu rata inflației comunicată de către INS.

(3) Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(4) Valoarea de investiție a imobilului se comunică de către ANL prin protocolul de predare primire a imobilului către autoritatea publică locală.

(5) Valoarea de investiție a locuinței se calculează astfel:

a) Valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

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

c) Se determină amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

d) 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}).

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

e) Se determină valoarea de investiție (V_{ild}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{ila}), 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., și amortizarea (A).

$$V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$$

f) Se stabilește 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, total, disponibil la adresa web: <http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.

g) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V_1 = V_{ild} \times R_i / 100$$

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

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

i) La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un comision (C) de 0,99% 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.

$$C = 0,99\% \times V_2$$

j) Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

3.13 (1) Pentru stabilirea valorii de vânzare, acolo unde este cazul, se calculează cotă procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construcția locuințelor respective, potrivit prevederilor art.2 alin.7 din Legea 152/1998.

(2) Pentru stabilirea cotei părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construcția locuințelor respective, acolo unde este cazul, la suma constituită din valoarea de vânzare calculată potrivit art.19*2 alin.4 se aplică procentul stabilit potrivit prevederilor alin. 6 al aceiași articol (HG 962/2001)

3.14 În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

3.15 În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/virement bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a valorii de vânzare cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

3.16 În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței se transferă de la vânzător la cumpărător după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate până la transferul dreptului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.17 Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, se pot vinde 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.

Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului aprobată cu modificări și completări prin Legea 227/2007 cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit cu garantarea statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau după caz statul român, prin organele competente vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

3.18 Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor legii 287/2009, republicată cu modificările ulterioare și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

3.19 Interdicția de înstrăinare se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

CAPITOLUL IV

Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren și asupra cotelor părți de construcții și instalații aferente locuințelor ANL

4.1 Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți (suprafețe) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formulă:

$Cpt = (Stx * Sci) : Sci$

St- suprafața totală teren

Sci-suprafața construită locuință conform schiței de defalcare

Sci-suprafața construită imobil obținută prin însumarea suprafețelor construite/locuințe

Art.4.2 Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor ANL se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței ANL.

Art.4.3 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.

CAPITOLUL V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor de tip ANL

5.1 Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe. De asemenea în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL fiind destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

5.2 Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul administrației publice locale, care ulterior virează sumele în contul ANL, în vederea finanțării programului pentru tineri.

5.3 Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în „Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii” la OMFP nr. 1954/2005 privind aprobarea clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

5.4 Sumele reprezentând comisionul de 0,99% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri la primăria municipiului Toplița, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 0,99% în contul Primăriei Municipiului Toplița.

5.5 Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare încasate de UAT Toplița se virează, după reținerea comisionului de 0,99% în contul ANL.

5.6 Sumele obținute din vânzarea locuințelor inclusiv ratele lunare, se virează lunar de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis la Trezoreria statului pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri.

5.7 Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată scadente se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul ANL deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei statului.

5.8 Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor ANL 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.

CAPITOLUL VI

Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuințelor ANL

6.1 Pentru plata cu întârziere a sumelor cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale prin structurile desemnate în acest sens vor calcula/stabili/percepe majorări de întârziere în cuantum de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusive.

6.2 Pentru recuperarea sumelor cu titlu de preț de vânzare pentru locuințe ANL, consiliile locale prin structurile desemnate în acest sens vor proceda la inițierea măsurilor de executare silită conform prevederilor legale.

CAPITOLUL VII

Dispoziții finale

7.1 Contractele de vânzare, precum și orice acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art.8 alin.(3) și ale art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată sunt lovite de nulitate absolută.

7.2 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 legii 152/1998 art.8 alin.(3) sau ale art. 23, după caz.

7.3 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

7.4 Orice document scris va trebui să fie înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Toplița. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

7.5 Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

7.6 Fac parte din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr.1 Cererea de cumpărare locuință ANL

Anexa nr.2 Listă acte necesare cumpărării locuinței ANL

Anexa nr.3 Fișă calcul valoare vânzare locuință ANL

7.7 Contractele cadru sus menționate se completează în conformitate cu prevederile legale, raportat la particularitățile fiecărei vânzări.

Domnului primar al Municipiului Toplița,

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) situate în _____,
str. _____, nr. __ bl. _____, sc. __, ap. __, compusă din _____ camere.

Atașez prezentei, documentele prevăzute în Anexa nr.2 la Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL
situate pe raza Municipiului Toplița

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 Harghita/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. 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;

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

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

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

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

9. Pre-aprobare financiară eliberată de instituția financiară autorizată, dacă prețul se plătește prin contractarea unui credit, pentru cei care optează pentru achitarea integrală a prețului final din credite contractate de la instituții financiare autorizate (se va depune după verificarea condițiilor de eligibilitate și comunicarea prețului de vânzare al locuinței).

10. Declarație notarială 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 analiza documentelor sus-menționate, Primăria municipiului Toplița poate solicita completarea acestora cu alte documente necesare, conform prevederilor legale.

FIȘĂ CALCUL VALOARE VÂNZARE LOCUINȚA ANL

Nr.crt	Descriere	valoare (lei, inclusiv TVA)
1	Data recepție imobil (lună, an)	
2	Valoare de investiție imobil (Vii)	
3	Suprafața construit desfășurată imobil (Scdi) (mp)	
4	Suprafața construit desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (Scdi)	
5	Amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL	
6	Valoarea de investiție locuință $V_{il} = (V_{ii} / Scdi) * Scdl$	
7	Valoarea de investiție locuință diminuată cu amortizarea virată la ANL $V_{ii} = V_{il} - Vila - A$	
8	Rata inflației (comunicată de institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total)	
9	Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației $V_{i} = V_{il}d \times R_i / 100$	
10	Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art.10 alin (2) lit.d1) din Legea 15/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $V_2 = V_1 \times C_p$	
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art.10 alin.(2) lit.d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $C = V_2 \times 0,99\%$	
12	Valoarea finală vânzare locuință $V_{vl} = V_2 + C$	

**Întocmit – Compartiment Spațiu Locativ,
ec. Bucur Lucia Adriana**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
CONSILIER – TUDOR IONELA**

**SECRETAR GENERAL UAT,
CIOBANU MIHAI**