



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 328 DATA 20.10.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind transmiterea dreptului de folosinta asupra terenului aferent locuintelor ANL
dobandit in baza Legii nr. 152/1998

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- art. 10 alin (1) si alin 2⁵ din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 271/19.12.2018 privind aprobarea Regulamentului pentru vanzarea locuintelor ANL;
- H.C.L. nr. 82 ÷ 88 din 28.05.2020 privind aprobarea vanzarii unor locuinte ANL;

In temeiul prevederilor art. 129 alin (1), alin (2) lit d, alin (7) lit n, alin (14), ale art. 139 alin (1) si ale art. 196, alin (1) lit a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art.1. Se aproba transmiterea de catre dobanditori a dreptului de folosinta asupra terenului, la instrainarea locuintelor ANL.

Art.2. Dreptul de folosinta asupra terenului transmis conform art. 1. este cu titlu gratuit. Beneficiarii vor achita taxa pe terenul in folosinta conform prevederilor art. 463 alin (2) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015, cu modificarile si completarile ulterioare).

Art.3. Sunt exceptate de la prevederile art.1. si art.2. persoanele care solicita cumpararea terenului aferent locuintei ANL.

Art.4. Contractele de vanzare cumparare incheiate in temeiul Legii nr. 152/1998 se vor completa corespunzator.

Art.5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.6. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
octombrie 2025



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor la proiect de hotarare privind transmiterea dreptului de folosinta asupra terenului aferent locuintelor ANL dobandit in baza Legii nr. 152/1998

Prezentul PH a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- art. 10 alin (1) si alin 2⁵ din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:
(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile [art. 8 alin. \(3\)](#), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 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.
...
- (2⁵) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.*
 - H.C.L. nr. 271/19.12.2018 privind aprobarea Regulamentului pentru vanzarea locuintelor ANL;
 - H.C.L. nr. 82 ÷ 88 din 28.05.2020 privind aprobarea vanzarii unor locuinte ANL;

Avand in vedere cele de mai sus, se propune:

- aprobarea transmiterii de catre dobanditori a dreptului de folosinta asupra terenului la instrainarea locuintelor ANL;
dreptul de folosinta asupra terenului transmis este cu titlu gratuit; beneficiarii vor achita taxa pe terenul in folosinta conform prevederilor art. 463 alin (2) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015, cu modificarile si completarile ulterioare).
- sunt exceptate persoanele care solicita cumpararea terenului aferent locuintei ANL;
- contractele de vanzare cumparare incheiate in temeiul Legii nr. 152/1998 se vor completa corespunzator.

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte servicii/compartimente.

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
octombrie 2025



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

REFERAT DE APROBARE

Referitor la proiect de hotărâre privind transmiterea dreptului de folosință asupra terenului aferent locuințelor ANL dobandit în baza Legii nr. 152/1998

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- art. 10 alin (1) și alin 2⁵ din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 271/19.12.2018 privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea locuințelor ANL;
- H.C.L. nr. 82 ÷ 88 din 28.05.2020 privind aprobarea vânzării unor locuințe ANL;

Având în vedere cele de mai sus, se propune:

- aprobarea transmiterii de către dobanditori a dreptului de folosință asupra terenului la înstrăinarea locuințelor ANL;
dreptul de folosință asupra terenului transmis este cu titlu gratuit; beneficiarii vor achita taxa pe terenul în folosință conform prevederilor art. 463 alin (2) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare).
- sunt exceptate persoanele care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței ANL;
- contractele de vânzare cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 152/1998 se vor completa corespunzător.

Astfel, având în vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre privind transmiterea dreptului de folosință asupra terenului aferent locuințelor ANL dobandit în baza Legii nr. 152/1998.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae


Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
octombrie 2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind actualizarea Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL si a anexelor acestuia

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
 - HCL 271 / 19.12.2018 *privind aprobarea Regulamentului privind vanzarea locuintelor ANL;*
 - HG nr. 1.174 din 28 octombrie 2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
 - Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vanzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
 - prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credite și adecvarea capitalului;
 - Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
 - OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă actualizarea Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL cuprins în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aproba modelul de cerere de cumparare a locuintei cuprins în anexa nr. 2 precum și lista cu actele necesare care constituie Anexa nr. 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 3 Contractul de vanzare-cumparare se va încheia în forma autenticată în fața unui notar public, cu plată în rate sau plată integrală, reținând dispozițiile Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip ANL.

Art.4 Începând cu data prezentei Hotararea Consiliului Local nr. HCL 271 / 19.12.2018 *privind aprobarea Regulamentului privind vanzarea locuintelor ANL* își încetează aplicabilitatea.

Art. 5. Primarul orașului Eforie, prin compartimentele responsabile din aparatul propriu, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de13.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

Eforie, 17.12.2021

Nr. 314

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

CAP. I. Scop și definiții

ART.1. Termeni și expresii

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

Amortizare (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.

Comision (C) - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primăria Orasului Eforie.

Data punerii în funcțiune: data încheierii Protocolului de Predare Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea finala vanzare locuinta (V_vl) Este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.

Solicitant: Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Cota parte teren aferent locuințelor ANL (CPT): Suprafața aferentă la sol plus terenul din jurul blocului conform CF 103413 a Orasului Eforie.

Valoare de inventar (VINV) valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrative teritoriale în care sunt amplasate imobilele A.N.L. și Agenția Națională pentru Locuințe.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_VL) se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d), lit. d)^1 și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA

cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform modelului prevăzut în anexa nr. 23.

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

ART.2. Dispoziții generale

2.1. Scopul prezentului regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

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

- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată,

- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, actualizată,

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

- Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006.

CAPITOLUL II: Procedura de valorificare a locuințelor A.N.L.

ART. 3 .Vânzarea A. N. L.

3.1. Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

3.2. Locuințele A.N.L. , 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 și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. după expirarea a minimum 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.

(3) Tranzacția menționată se va face în forma autenticată în fața unui notar public.

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:



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA

a) 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, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

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

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 5 zile lucrătoare de la data aprobării cererii, de către Primăria Orasului Eforie, sau în rate lunare, inclusive dobânda aferentă, cu un avans minim de 15% din valoarea de vânzare.

3.6. Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate, prevăzute la pct 3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.7. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este calculat și aplicat, conform legislației în vigoare la momentul întârzierii obligațiilor de plată, asupra cuantumului obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8. Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor.



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA

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 de 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 nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.10. În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.11. În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

3.12. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Primăria Orasului Eforie, și se aprobă de Consiliul Local și se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform modelului prevăzut în anexa nr. 23.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină astfel:

I. Elemente de calcul

1. 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

3. 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.

4. 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}).

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

5. 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, și virată către A.N.L., și amortizarea (A).

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

6. 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=ipcl&lang=ro>.

NOTĂ:

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

7. Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

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

8. 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.

$$V_2 = V_1 \times C_p$$



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

10. Valoarea finală de vânzare a locuinței se calculează:

$$V_vl = V_2 + C$$

În situația în care Valoarea finală de vânzare a locuinței **VVL** calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

3.15. Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Orasul Eforie ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

3.16. 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.

3.17. În cazul vânzării locuințelor A.N.L. cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

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

3.19. Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite,



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA

în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;

3.20. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

ART. 4. Dobândirea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L.

4.1.(1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații. Dobândirea cotei-părți de teren aferente locuinței cât și asupra cotelor părți de construcții și instalații pe durata existenței clădirii va fi menționată în Contractul de Vânzare-Cumpărare.

(2) Cota parte de teren aferentă locuințelor A.N.L. (CPT)

$CPT = ST \times Sul/Sua$

unde

ST = suprafața totală de lucru

Sul = suprafața utilă a locuinței

Sua = Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

CAPITOLUL III. Dispoziții tranzitorii și finale

ART.5. Repartizarea sumelor rezultate din vânzarea locuințelor A.N.L.

5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. Deasemenea, 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 Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, „ Venituri din vânzarea locuințelor constituite din fondurile statului ”, deschis pe seama Orasului Eforie care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A

5.3. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuinţelor se încasează şi se constituie venituri ale bugetului local al Orasului Eforie.

5.4. Modalitatea de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele A.N.L. precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Primăriei Orasului Eforie.

5.5. După vânzarea către chiriaşi a 3 unităţi locative din clădire, proprietarii au obligaţia să iniţieze procedurile legale pentru înfiinţarea asociaţiei de proprietari în clădirile în care sunt situate locuinţele vândute.

ART.6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuinţelor A.N.L.

Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de „preţ de vânzare pentru locuinţele A.N.L.” Primăria Orasului Eforie prin compartimentul juridic, va proceda la iniţierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

ART.7. Dispoziţii finale.

7.1. Primăria Orasului Eforie va comunica lunar până la data de 15 a lunii în curs pentru luna anterioară Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe situaţia privind vânzările de locuinţe A.N.L., sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuinţelor A.N.L. în vederea conducerii evidenţelor prevăzute de Legea 152/1998 republicată şi actualizată.

7.2. Contractele de Vânzare-Cumpărare, precum şi orice alte acte încheiate cu încălcarea dispoziţiilor din Legea 152/1998, republicată şi actualizată, sunt lovite de nulitate absolută.

7.3. Constatarea abaterilor prevăzute la art. 7 pct 7.2, respectiv sesizarea instanţelor judecătoreşti pentru constatarea nulităţii înscrisurilor şi restabilirea situaţiei anterioare se realizează prin grija prefectului judeţului Constanţa.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuinţelor A.N.L. se va transmite de către solicitant sub formă de document scris.

7.4. Orice document scris va trebui înregistrat de solicitant la registratura Primăriei Orasului Eforie, Eforie Sud, str. Progresului, nr.1. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată şi ştampilată în cazul expedierii prin poştă, respectiv documentaţia ştampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituţiei.

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

7.6. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 2 – Cerere de cumpărare locuinţe A.N.L.

Anexa nr. 3 – Acte necesare cumpărării locuinţei A.N.L.





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 314 / 17.12.2021

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.

Subsemnatul/a _____ domiciliat(ă) în orașul _____
_____, strada _____, bloc _____, scară _____,
ap. _____ în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____ din data de _____
_____ valabil până la _____ data _____ de _____, vă rog să-
mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (A.N.L.), situată în Oras
Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August, nr. 16, bloc _____, scara _____,
ap. _____, compusă din _____ camere.

Declar ca la data depunerii cererii venitul mediu net pe membru de familie al titularului
contractului de inchiriere a locuintei realizat in ultimele 12 luni este de _____ lei si
nu depaseste cu 100% salariul net pe economie.

Locuința se va cumpăra cu :

- plata integrală ☐
- plata în rate prin primărie ☐

Telefon de contact _____

Data: _____

SEMNĂTURA _____

DOMNULUI PRIMAR AL ORASULUI EFORIE





ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 314 / 17.12.2021

LISTA CU ACTE NECESARE ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR A.N.L.

Cererea de cumpărare TIP (întocmită de către titularul contractului de închiriere) se va depune la Registratura Primăriei Oras Eforie împreună cu următoarele documente:

1. Contractul de închiriere, cu actele adiționale de prelungire pe anul în curs-copii xerox.
2. Chitanță de achitare a chiriei la zi-copie xerox.
3. Adeverință de la Administrator din care să rezulte că locuiește efectiv în apartament și este cu cheltuielile de întreținere achitate la zi-în original.
4. Carte de identitate a titularului de contract și/sau soției și după caz, a copiilor-în copie xerox și original.
5. Certificate de naștere a copiilor minori-în copie xerox și original.
6. Certificat de căsătorie sau sentință de divorț, după caz-în copie xerox și original.
7. În cazul persoanelor aflate în întreținere se va prezenta sentința/decizia de încredințare-în copie xerox și original.
8. Declarații notariale ale titularului de contract și după caz, a soțului/soției, precum și a altor persoane aflate în întreținerea titularului de contract, membrii ai familiei acestuia, din care să rezulte că:
 - nu dețin și/sau nu au deținut 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, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - nu dețin 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, cu modificările și completările ulterioare.
9. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare care să cuprindă venitul net realizat în ultimele 12 luni în care se efectuează cererea de cumpărare/anterior lunii în care se materializează vânzarea pentru soț, soție și ceilalți membri majori ai familiei, menționați în contract.
10. Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Agenția Natională de Administrare Fiscală.
11. Certificat fiscal emis de către Primăria Oras Eforie – Direcția Economică - din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.
12. Alte acte după caz pe care titularul contractului le consideră necesare în dovedirea condițiilor de eligibilitate la vânzarea locuinței A.N.L.

După analizarea dosarului, titularul de contract va fi înștiințat în scris, pentru a i se comunica dacă este eligibil/neeligibil pentru a proceda la vânzarea către acesta a locuinței





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii locuintei pentru tineri, construita prin Agentia Nationala pentru Locuinte, situata in localitatea Eforie Nord, str.23 August bl.C, et.2, ap.9, judetul Constanta, Carte funciara nr.103413-C3-U9

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Prevederile art.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Normele metodologice din 27.09.2001, aprobate prin HG nr.962/2001 pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile ulterioare,
- Prevederile Codului civil,
- Cererile nr.30940/27.11.2019 si nr.2327/29.014.2020 depuse de Emirseit Sena,
- Proces verbal nr.32727/12.12.2019 al comisiei constituita prin HCL nr.106/29.06.2016, modificata prin HCL nr.183/03.11.2016, HCL nr.63/31.05.2017, HCL nr.200/27.09.2018, HCL nr.2/30.01.2019,
- Proces verbal nr.30278/19.11.2019 privind calculul estimativ al locuintelor ANL, conform Regulamentului pentru vanzarea locuintelor ANL,
- Contractul de inchiriere nr.25312/13.11.2009 si actele aditionale,
- Adresa DE nr.7124/20.03.2020 privind valoarea amortizata si virata,
- Prevederile Legii nr.152/1998, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si Normele metodologice din 27.09.2001, aprobate prin HG nr.962/2001 pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile ulterioare,
- HCL nr.271/19.12.2018 privind aprobarea Regulamentului pentru vanzarea locuintelor ANL,
- Act de dezmembrare autentificat cu nr.1122/21.12.2011 la BNP Dumitru Vechiu, rectificat prin Incheierea de rectificare nr.11/14.06.2012 la BNP Dumitru Vechiu, Act aditional de dezmembrare autentificat cu nr.237/09.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu, Foaie de avere intocmita de PFA Biziru Cristian receptionata cu nr.96002/2018 de OCPI Constanta, Incheierea ANCPI nr.20736/13.02.2020. Imobilul constructie si teren este intabulat in Cartea funciara cu nr.103413,
- Extras ANCPI pentru informare nr.40018/19.03.2020.

In temeiul prevederilor art.129 alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, precum si a art.139 alin.2 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba vanzarea locuintei construita prin Agentia Nationala pentru Locuinte situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr.16, corp C3, bl.C, et.2, ap.9, catre Emirseit Sena, in calitate de titular al Contractului de inchiriere nr.25312/13.11.2009, cu actele aditionale ulterioare, cu numar cadastral 103413-C3-U9 (numar cadastral vechi 11855-C3-U09), intabulat in Cartea funciara nr.103413-C3-U9 a UAT Eforie.

Art.2 – Pretul vanzarii este de 109.271,07 lei, din care 1.081,89 lei este comisionul de 1% conform fisei de calcul.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art.3 – Plata se face în rate lunare egale astfel:

-avans de 16.228,38 lei reprezentând 15% din valoarea de vânzare, precum și a comisionului de 1%, respectiv 16.228,38 lei + 1.081,89 lei = 17.310,27 lei

-restul de plată, în valoare de 91.960,80 lei, în 300 de rate lunare egale, conform graficului.

Art.4 – Contractul de vânzare cumpărare cu plată în rate, inclusiv dobânda aferentă, va conține prevederile art.10 alin.2² din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 – Contractul de vânzare se va încheia în termen de maxim 30 zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri, în caz contrar hotărârea devenind nulă.

Art.6 – Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare în fața notarului public și întabulării ulterioare a imobilului în cartea funciara vor fi suportate de cumpărător.

Art.7 – Se aproba transmiterea dreptului de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei părți de teren de 1,31%, respectiv suprafața indiviză de 65,92 mp aferentă apartamentului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr.16, corp C3, bl.C, et.2, ap.9, din terenul în suprafața totală de 5025 mp pe care sunt construite blocurile de locuințe, întabulat în Cartea funciara nr.103413 Eforie. Cumpărătorul are obligația de plată a taxei pentru terenul aflat în folosință, potrivit art.463 alin.2 din Codul fiscal.

Art.8 - (1) În cazul în care cumpărătorul dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre, după termenul stabilit prin lege, prin orice modalitate (vânzare-cumpărare, donație, contract de întreținere, etc), dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent construcției se stinge, iar proprietarul va solicita obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local Eforie, vânzarea-cumpărare terenului aferent locuinței.

(2) Pretul de vânzare al terenului aferent locuinței se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobat ulterior de Consiliul Local Eforie.

Art.9 – Se aproba înscrierea în cartea funciara a interdicției de instrainare a locuinței dobândite prin acte între vii pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii, cu excepțiile prevăzute de lege în favoarea Orasului Eforie, până la achitarea integrală a locuinței, conform art.10 alin.2 lit.f din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.10 – Se aproba înscrierea interdicției de instrainare a locuinței dobândite conform Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Orasului Eforie, până la achiziționarea terenului aferent locuinței.

Art.11 – Se împuternicește Primarul Orasului Eforie să semneze la notarul public contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.12 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.13 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija Secretarului General al Orasului Eforie.

Hotărâre a fost adoptată cu un număr de ...17..... voturi “pentru”,-..... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 28.05.2020

Nr. 84

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONSILIER

TODE ANTONELA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL