

ROMÂNIA
JUDETUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 85 din 29.03.2019 privind aprobarea
Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin
Agenția Națională pentru Locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului primar Cosmin Ionuț Andrei în calitate de inițiator privind modificarea și completarea anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani nr. 85 din 29.03.2019 pentru aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe;

văzând Raportul de specialitate comun al Direcției economice și al Serviciului Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

în baza dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Hotărârii Guvernului nr. 1174/28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe ,

în temeiul art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și ale art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Articolul 9 din Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 85 din 23 martie 2019, se modifică, se completează și va avea următorul cuprins:

„**Art. 9.** (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează prin S.C. Locativa S.A. în calitate de operator economic în a cărei administrare se află imobilele A.N.L. și se aprobă de către U.A.T Municipiul Botoșani și 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 de vânzare astfel stabilită se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările

ulterioare (art. 10 alin. 2 lit. d¹ din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată), iar Municipiul Botoșani este clasificat ca localitate de rangul II.

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

Valoarea de vânzare a locuinței se determină astfel:

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.

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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, 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=ipc1> <=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.

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

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:

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

(3) Prețul de vânzare al locuinței se achită:

a) integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului;

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

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

În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la alin. (2) lit. c), din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) din H.G. nr. 962/2001 se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale 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.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin. (8) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

Ratele lunare cuprind o dobândă anuală 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.

În contractul de vânzare cumpărare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu clauzele prevăzute la art. 10 alin. (2²) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de

vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerută de lege;

b) până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

Termenul de plată a ratei curente este data de 25 a fiecărei luni în curs inclusiv.

Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează, după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorărilor de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul în care termenul scadent cade într-o zi nelucrătoare (sau expiră într-o zi nelucrătoare), plata se consideră în termen dacă este efectuată în ziua lucrătoare imediat următoare.

Dacă achitarea ratei lunare se efectuează după termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul va achita odată cu rata și majorările de întârziere datorate, calculate până la data plății inclusiv.

Neachitarea majorărilor de întârziere menționate mai sus, la achitarea următoarei rate lunare se va încasa cu prioritate majorările de întârziere rămase neachitate, iar suma rămasă se distribuie în contul ratei.

În cazul achitării parțiale la termenul scadent a obligațiilor de plată, pentru obligațiile rămase neachitate se vor calcula majorări din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

Suspendarea obligațiilor de plată se aprobă cu condiția ca titularul contractului de vânzare cumpărare să aibă ratele lunare achitate la zi la data solicitării suspendării.

e) suspendarea executării obligațiilor de plată a ratelor 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;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligațiilor 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;

În cazul neachitării a 3 rate lunare consecutive și a majorărilor de întârziere contractul de vânzare cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligațiilor de a preda locuința la data notificată.

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului de vânzare cumpărare în temeiul lit.f, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în veniturile la A.N.L.

MODEL DE CALCUL pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor:

I. Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R = rată lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% ;

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat;

Numărul de rate (luni totale de rambursare);

II. Mod constituire dobândă:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^n - 1]} / 12$$

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15%;

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului;

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare);

După determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de piață efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă.

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților.

III. Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:

(1) În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2²) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau

b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Suma achitată în avans să fie de minim 10.000 lei, cu condiția ca titularul contractului de vânzare să aibă ratele lunare achitate la zi la data solicitării achitării în avans.

(2) Astfel, 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 opțiunilor dorite, astfel:

1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă.

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - valoare achitată anticipat; $\sum r_j$

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă $\sum r_j$

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - valoare achitată anticipat;

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

1. Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

astfel, determinăm rata lunară.

2. Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$

astfel, determinăm dobânda lunară .

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

Modalități de plată a ratelor lunare:

a) plata în numerar, la caseria S.C. Locativa S.A. ;

b) plata prin decontare bancară - în acest caz data de stingerea obligațiilor fiind considerată data la care Băncile debitează contul persoanei care efectuează plata;

c) plata efectuată prin intermediul Cardurilor Bancare - în acest caz data de stingere a obligațiilor fiind considerată data la care a fost efectuată tranzacția, confirmată prin procedura de autorizare a acesteia.”

Art.2. Primarul Municipiului Botoșani prin serviciile aparatului de specialitate și S.C. Locativa S.A., vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Patrimoniu, S.C. Locativa S.A și Instituției Prefectului –Județul Botoșani pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Daniel Botezatu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu