

HOTĂRÂRE Nr. 352 din 18 aprilie 2012

pentru aprobarea Programului "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat"

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI

PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 301 din 7 mai 2012

În temeiul [art. 108](#) din Constituția României, republicată, și al [art. 2](#) alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

ART. 1

Se aprobă Programul "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat", denumit în continuare Program, prevăzut în [anexa](#) care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2

Locuințele construite prin Program reprezintă obiective de investiții promovate și derulate de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, prin Agenția Națională pentru Locuințe.

ART. 3

(1) Pentru implementarea și derularea Programului, Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, prin Agenția Națională pentru Locuințe, încheie contracte de concesiune de lucrări publice, potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Finanțarea structurării economice, tehnice și juridice a proiectelor, inclusiv a elaborării studiilor de fundamentare a deciziei de concesiune și a documentațiilor de atribuire a contractelor necesare implementării Programului, se realizează de către Agenția Națională pentru Locuințe din surse de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, în limita creditelor bugetare aprobate cu această destinație.

(3) Finanțarea proiectării, construcției și exploatarei activelor care fac obiectul Programului se asigură de către investitorii privați din surse proprii sau atrase, în condițiile legii.

ART. 4

Investitorii privați urmează a primi în contrapartida locuințelor realizate o cotă-parte din chiriile încasate, însoțită de plata unor plăți unitare periodice, ce urmează a fi rambursate de către Agenția Națională pentru Locuințe din surse de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

ART. 5

(1) Persoanele fizice pot beneficia de o locuință construită prin prezentul Program, cu respectarea criteriilor-cadru potrivit [art. 1](#) și [17](#) alin. (6) din anexa la prezenta hotărâre.

(2) Poate beneficia de locuințe construite prin Program și personalul propriu al autorităților publice centrale, în condițiile legii.

ART. 6

Locuințele construite prin Program aparțin domeniului public al statului și sunt administrate de Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit prevederilor legale în vigoare.

ART. 7

Programul se dezvoltă prin proiecte realizate pe amplasamente puse la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe de către autoritățile publice locale și/sau centrale, potrivit prevederilor legale în vigoare și în condițiile prezentei hotărâri.

ART. 8

Implementarea și derularea Programului se fac cu respectarea prevederilor [art. VIII](#) și [IX](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative.

PRIM-MINISTRU
MIHAI-RĂZVAN UNGUREANU

Contrasemnează:
Ministrul dezvoltării
regionale și turismului,
Cristian Petrescu

Ministrul administrației și internelor,
Gabriel Berca

Ministrul finanțelor publice,
Bogdan Alexandru Drăgoi

București, 18 aprilie 2012.
Nr. 352.

ANEXA 1

PROGRAMUL "CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE CU CHIRIE, REALIZATE PRIN ATRAGEREA CAPITALULUI PRIVAT"

CAPITOLUL I Promovarea investițiilor

ART. 1

Programul "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat", denumit în continuare Program, are drept scop constituirea unui fond de locuințe la nivel național, destinate închirierii, care să permită accesul tuturor persoanelor fizice la o locuință, cu respectarea standardelor de locuit în vigoare și a criteriilor-cadru prevăzute în [anexa nr. 1](#).

ART. 2

(1) Implementarea și promovarea Programului se realizează de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, denumit în continuare MDRT, prin Agenția Națională pentru Locuințe.

(2) Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare ANL, informează, prin toate mijloacele de care dispune, persoanele interesate de condițiile Programului.

ART. 3

(1) ANL inventariază solicitările pentru realizarea de locuințe prin Program, formulate de autoritățile publice locale și/sau centrale, precum și datele privind terenurile disponibile și/sau construcțiile nefinalizate în diverse stadii de execuție aflate în proprietatea acestora, inclusiv situația rețelelor de utilități și a dotărilor tehnico-edilitare necesare asigurării condițiilor de locuit, în conformitate cu chestionarul al cărui model este prevăzut în [anexa nr. 2](#).

(2) Inventarul solicitărilor prevăzut la alin. (1) se actualizează permanent, ANL constituind o bază de date în acest scop.

ART. 4

(1) În vederea pregătirii și implementării fiecărui proiect în cadrul Programului, ANL încheie contracte distincte cu fiecare autoritate publică locală care solicită includerea în Program și pune la dispoziție, în condițiile legii, terenurile disponibile și/sau construcțiile nefinalizate în diverse stadii de execuție aflate în proprietatea acesteia, conform contractului al cărui model este prevăzut în [anexa nr. 3](#).

(2) În vederea includerii în Program, autoritățile publice locale vor face dovada că dispun de resursele necesare în vederea îndeplinirii obligațiilor prevăzute la [art. 6](#) și [7](#).

ART. 5

(1) Terenurile destinate construcției de locuințe prin Program, aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, precum și, după caz, construcțiile nefinalizate în diverse stadii de execuție se preiau, libere de orice sarcini, în condițiile legii, de către ANL, în folosință gratuită, pe întreaga

durată de existență a construcțiilor realizate prin Program, conform contractului al cărui model este prevăzut în [anexa nr. 3](#).

(2) Terenurile destinate realizării rețelelor de utilități și dotărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării condițiilor de locuit, se predau de către ANL autorităților publice locale la finalizarea lucrărilor de construcții-montaj.

ART. 6

(1) În vederea promovării investițiilor în cadrul Programului, consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și Consiliul General al Municipiului București au obligația de a realiza, pe cheltuială proprie, evaluarea terenurilor și/sau a construcțiilor nefinalizate aflate în diverse stadii de execuție, după caz.

(2) Evaluarea terenurilor și/sau a construcțiilor nefinalizate aflate în diverse stadii de execuție, după caz, se realizează de către evaluatori autorizați, potrivit prevederilor [Ordonanței Guvernului nr. 24/2011](#) privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

(3) Pentru construcțiile nefinalizate aflate în diverse stadii de execuție este obligatorie efectuarea de către consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și de către Consiliul General al Municipiului București, pe cheltuială proprie, a unei expertize tehnice și energetice, după caz, de către un expert tehnic și un auditor energetic autorizați conform legii.

ART. 7

(1) Promovarea investițiilor în construcția de locuințe și dezvoltarea proiectelor imobiliare privind construirea de locuințe prin Program se fac pe terenuri viabilizate sau a căror viabilizare se realizează corelat cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor.

(2) Pentru terenurile prevăzute la [art. 5](#), lucrările de viabilizare și tehnico-edilitare se realizează până la limita exterioară a perimetrului destinat locuințelor, prin obiective de investiții promovate de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, finanțarea fiind asigurată din surse de la bugetul de stat și/sau bugetul local, în limita sumelor aprobate cu această destinație, conform prevederilor legale în vigoare.

(3) ANL inițiază procedura de atribuire a contractului de concesiune numai după începerea lucrărilor prevăzute la alin. (2). Dacă aceste lucrări nu sunt demarate în termen de maximum un an de la preluarea în folosință gratuită a terenurilor, în condițiile legii, ANL reanalizează și supune avizării MDRT oportunitatea realizării investiției respective în cadrul Programului.

(4) Lucrările tehnico-edilitare necesare asigurării condițiilor de locuit în interiorul perimetrului destinat locuințelor ce se realizează prin Program, pe terenurile prevăzute la [art. 5](#), se constituie în obiective de investiții promovate de către investitorul privat în cadrul contractelor de concesiune sau de către autoritățile publice locale, după caz.

(5) Finanțarea lucrărilor prevăzute la alin. (4) este asigurată, după caz, de către investitorul privat, din surse proprii sau atrase în cadrul contractului de concesiune, din surse de la bugetul local, bugetul de stat, precum și din alte surse legal constituite.

(6) Tarifele de emiterie a avizelor de amplasament, a avizelor tehnice de racordare și tarifele de racordare a locuințelor la utilități se finanțează din surse de la bugetele locale, din bugetul operatorilor de utilități, cu acordul acestora, din sursele proprii sau atrase de către investitorul privat în cadrul contractului de concesiune, precum și din alte surse legal constituite, după caz.

ART. 8

Responsabilitățile părților implicate în Program:

1. MDRT asigură bugetarea în mod corespunzător și alocarea sumelor necesare structurării economice, tehnice și juridice a proiectelor, precum și sumele necesare efectuării plăților unitare periodice conform prevederilor [art. 14](#) - 16 din prezenta anexă.

2. ANL asigură:

a) îndeplinirea operațiunilor conform prevederilor [cap. I](#);

b) structurarea economică, tehnică și juridică a proiectelor, inclusiv întocmirea documentației de atribuire și a modelului contractului de concesiune;

c) supunerea spre analiză a documentației de atribuire în forma finală, realizată conform prevederilor lit. b), instituțiilor abilitate, în vederea determinării impactului acestor proiecte asupra deficitului bugetar și datoriei publice guvernamentale;

d) urmărirea și supravegherea tehnică a realizării lucrărilor de construcții-montaj, conform prevederilor legale în vigoare;

e) recepția lucrărilor de construcții-montaj;

f) dezlipirea terenurilor la finalizarea lucrărilor de construcții-montaj și predarea terenurilor prevăzute la [art. 5](#) alin. (2) către autoritățile publice locale;

g) preluarea listei de repartizare de la consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București, Consiliul General al Municipiului București, respectiv de la autoritățile publice centrale, în vederea încheierii contractelor de închiriere;

h) predarea către investitorul privat a listei cuprinzând beneficiarii contractelor de închiriere, pentru exploatarea corespunzătoare a locuințelor;

i) monitorizarea îndeplinirii criteriilor de performanță de către concesionar, conform prevederilor contractului de concesiune;

j) efectuarea plăților unitare periodice, conform prevederilor [cap. IV](#), pe baza sumelor alocate anual prin bugetul MDRT cu această destinație.

3. Consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și Consiliul General al Municipiului București asigură:

a) analiza temeinică a necesarului real de locuințe la nivelul localității, cu asumarea angajamentelor ce decurg din contractul al cărui model este prevăzut în [anexa nr. 3](#);

b) îndeplinirea operațiunilor conform prevederilor [cap. I](#);

c) emiterea tuturor autorizațiilor și avizelor necesare în vederea construirii locuințelor obiect al Programului;

d) preluarea terenurilor prevăzute la [art. 5](#) alin. (2);

e) stabilirea măsurilor necesare pentru luarea în evidență și analiza solicitărilor de locuințe;

f) predarea listei de repartizare către ANL în vederea încheierii contractelor de închiriere;

g) orice alte informații necesare în vederea închirierii în totalitate a locuințelor, la solicitarea ANL.

4. Autoritățile publice centrale interesate, altele decât MDRT, asigură:

a) transmiterea terenurilor, în condițiile legii, în administrarea autorităților publice locale, în vederea realizării locuințelor prin Program;

b) stabilirea măsurilor necesare pentru luarea în evidență, analiza solicitărilor de locuințe și întocmirea listei de repartizare;

c) predarea listei de repartizare către ANL în vederea încheierii contractelor de închiriere;

d) orice alte informații necesare în vederea închirierii în totalitate a locuințelor, la solicitarea ANL.

5. Investitorul privat finanțează și asigură:

a) realizarea și exploatarea lucrărilor contractate, asumându-și riscul de construcție și riscul de disponibilitate definite conform prevederilor legale în vigoare;

b) întocmirea documentației în faza de proiect tehnic și de detalii de execuție, cu respectarea cerințelor stabilite prin studiul de fezabilitate, și supunerea acesteia spre aprobare ANL;

c) execuția lucrărilor de construcții-montaj, conform documentației tehnice aprobate de ANL, cu îndeplinirea criteriilor tehnice prevăzute în contractul de concesiune;

d) transferarea activelor realizate în cadrul contractului de concesiune, precum și a terenurilor aferente către ANL, după finalizarea lucrărilor de construcții-montaj;

e) preluarea de la ANL a listei cuprinzând beneficiarii contractelor de închiriere, pentru exploatarea corespunzătoare a locuințelor;

f) exploatarea activelor realizate în cadrul contractului de concesiune la finalizarea lucrărilor de construcții-montaj, conform prevederilor contractului de concesiune;

g) colectarea și reținerea cotei-părți cuvenite din chirii, precum și virarea diferențelor de sume obținute din chirii către ANL, respectiv către bugetul de stat consolidat, cu respectarea prevederilor [art. 21](#) alin. (5);

h) încasarea de la beneficiarii locuințelor, pe întreaga perioadă de exploatare a activelor care fac obiectul Programului, a sumelor reprezentând cheltuielile privind întreținerea acestora, respectiv achitarea cheltuielilor cu furnizorii de utilități.

ART. 9

(1) La încetarea contractului de concesiune, activele realizate în cadrul Programului rămân în domeniul public al statului și în administrarea ANL.

(2) Predarea-primirea locuințelor realizate prin Program, precum și a terenurilor aferente se face prin protocol încheiat între ANL și concesionar, conform modelului prevăzut în [anexa nr. 4](#), după finalizarea lucrărilor de construcții-montaj.

CAPITOLUL II

Pregătirea proiectelor

ART. 10

În baza solicitărilor primite, prevăzute la [art. 3](#), ANL va întocmi anual lista obiectivelor de investiții cuprinzând locuințele cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat, conform modelului prevăzut în [anexa nr. 5](#), pe care o va supune spre aprobare MDRT.

ART. 11

(1) În vederea atribuirii fiecărui contract de concesiune de lucrări publice din cadrul Programului, ANL are obligația realizării studiilor de fundamentare a deciziilor de concesionare și a documentațiilor de atribuire, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) ANL are dreptul de a achiziționa servicii de consultanță specifice în scopul elaborării studiilor și documentațiilor prevăzute la alin. (1), cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Finanțarea achiziționării serviciilor de consultanță în scopul prevăzut la alin. (2) se asigură din alocații de la bugetul de stat, prevăzute anual cu această destinație, prin bugetul MDRT, precum și din alte surse legal constituite.

(4) ANL poate utiliza studii de fezabilitate, proiecte tehnice și detalii de execuție existente în portofoliul propriu sau asigurate de către consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și de către Consiliul General al Municipiului București.

(5) Studiile de fezabilitate vor respecta prevederile [Hotărârii Guvernului nr. 28/2008](#) privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, precum și ale [Legii](#) locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Aprobarea documentațiilor tehnico-economice ale obiectivelor de investiții prevăzute la [art. 10](#) se face în condițiile prevăzute de lege pentru investițiile publice și va fi însoțită de câte un exemplar al contractului prevăzut la [art. 4](#) alin. (1).

CAPITOLUL III

Atribuirea contractelor de concesiune

ART. 12

Inițierea unui proiect de concesiune de lucrări publice aparține ANL și se referă la un singur obiectiv de investiție, stabilit conform prevederilor [art. 10](#).

ART. 13

(1) Atribuirea contractului de concesiune de lucrări publice prevăzut la [art. 3](#) alin. (1) din hotărâre se realizează conform prevederilor [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006](#) privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 337/2006](#), cu modificările și completările ulterioare, [Hotărârii Guvernului nr. 71/2007](#) pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii prevăzute în [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006](#) privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de

concesiune de servicii și ale Ghidului pentru implementarea proiectelor de concesiune de lucrări publice și servicii în România, aprobat prin [Ordinul](#) ministrului finanțelor publice și al președintelui Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice nr. 1.517/9.574/2009.

(2) Contractul de concesiune urmează a fi încheiat în formă autentică.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de plată

ART. 14

(1) Mecanismul de plată aferent contractului de concesiune are la bază următoarele principii:

a) concesionarul va primi, în completarea cotei-părți ce îi revine din chiriile încasate în temeiul dreptului de exploatare acordat, plăți unitare periodice asociate îndeplinirii criteriilor tehnice asociate realizării activelor ce fac obiectul contractului, respectiv criteriilor de performanță asociate serviciilor care urmează a fi furnizate în legătură cu exploatarea activelor ce fac obiectul contractului;

b) criteriile de performanță referitoare la serviciile care urmează a fi furnizate în legătură cu exploatarea activelor ce fac obiectul contractului au asociate un sistem corespunzător de deduceri pentru neconformități și evenimente de indisponibilitate care se vor aplica în mod unitar pe întreaga perioadă de exploatare a contractului de concesiune;

c) plățile unitare periodice vor fi efectuate pe întreaga perioadă de exploatare a contractului de concesiune, începând cu luna următoare celei în care s-a realizat recepția la terminarea lucrărilor, și pot fi ajustate pe parcursul derulării contractului de concesiune conform prevederilor acestuia.

(2) Valoarea maximă a plăților unitare periodice prevăzute la alin. (1) lit. a), împreună cu cota-parte ce îi revine din chiriile încasate, va acoperi costurile concesionarului cu finanțarea, proiectarea și realizarea activelor rezultate în urma implementării proiectului de concesiune, precum și profitul minim la care acesta este îndrituit conform legii.

(3) Valoarea maximă a plăților unitare periodice prevăzute la alin. (2) poate fi ajustată prin aplicarea sistemului de deduceri corespunzătoare neconformităților și evenimentelor de indisponibilitate, conform prevederilor contractului de concesiune.

(4) Criteriile de performanță referitoare la serviciile care urmează a fi furnizate în legătură cu exploatarea activelor ce fac obiectul contractului definesc, după caz și fără a se limita la cele ce urmează, caracteristici referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, cerințe privind impactul asupra mediului înconjurător, siguranța în exploatare, sisteme de asigurare a calității și condiții pentru certificarea conformității cu standarde relevante, prescripții de proiectare și de calcul al costurilor și, de asemenea, orice alte condiții cu caracter tehnic pe care ANL le va descrie în cuprinsul documentației de atribuire și al contractului de concesiune.

(5) ANL definește sistemul de deduceri pentru neconformități și indisponibilități asociat realizării activelor și/sau executării cu întârziere a lucrărilor, precum și criteriilor de performanță referitoare la serviciile care urmează a fi furnizate în legătură cu exploatarea activelor ce fac obiectul contractului în cuprinsul documentației de atribuire și al contractului de concesiune, conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 15

Nivelul maxim al plăților unitare periodice se bugetează corespunzător, într-un cod de clasificare bugetară distinct în bugetul MDRT, conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 16

Alocațiile de la bugetul de stat pentru finanțarea Programului se virează de către MDRT în contul deschis cu această destinație la Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București pe seama ANL. Din acest cont, ANL efectuează plățile periodice unitare către concesionar, conform prevederilor [art. 14](#) și contractului de concesiune, în condițiile legii.

CAPITOLUL V

Repartizarea locuințelor

ART. 17

(1) Consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și Consiliul General al Municipiului București stabilesc măsurile necesare pentru luarea în evidență și analiza solicitărilor de locuințe și dau publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

(2) Data înregistrării cererii se consideră data la care se depun, în totalitate, actele justificative solicitate de autoritățile publice locale.

(3) Cererile privind repartizarea de locuințe realizate prin Program se analizează de comisii constituite în acest scop.

(4) Structura pe specialități a membrilor comisiilor prevăzute la alin. (3) se aprobă de consiliile locale, la propunerea primarilor localităților, respectiv ai sectoarelor municipiului București, și de Consiliul General al Municipiului București, la propunerea primarului general.

(5) La nivel local, comisiile prevăzute la alin. (3) se vor constitui prin dispoziție a primarilor comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ai sectoarelor municipiului București sau, după caz, prin dispoziție a primarului general al municipiului București.

(6) Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe, precum și repartizarea locuințelor construite prin Program se realizează cu respectarea cumulativă a criteriilor-cadru cuprinse în [anexa nr. 1](#).

(7) Autoritățile publice centrale stabilesc măsurile necesare pentru luarea în evidență a solicitărilor de locuințe formulate de personalul propriu, însoțite de actele justificative necesare, în vederea repartizării locuințelor, potrivit reglementărilor legale.

ART. 18

(1) În urma analizării cererilor privind repartizarea de locuințe realizate prin Program, comisiile constituite în acest scop prezintă consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București și Consiliului General al Municipiului București lista solicitanților care au acces la locuințe.

(2) Analizarea cererilor și stabilirea listei de repartizare se fac anual, până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

(3) Lista de repartizare prevăzută la alin. (2) se întocmește sau se reface anual numai în cazul în care în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi realizate prin Program și se aprobă, după caz, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului, respectiv al sectorului municipiului București sau a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Listele de repartizare, precum și actele administrative prin care au fost aprobate vor fi date publicității în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5) Contestațiile cu privire la actele administrative prin care se realizează repartizarea locuințelor se adresează, după caz, primarului, primarului general al municipiului București sau, după caz, autorității publice centrale, în termen de 30 de zile de la afișarea/publicarea listelor prevăzute la alin. (2), iar soluționarea contestațiilor se asigură de către autoritățile publice locale în termen de 30 de zile de la primirea acestora.

(6) Plângerile formulate împotriva soluțiilor pronunțate conform prevederilor alin. (5) se soluționează potrivit legii contenciosului administrativ.

(7) Locuințele care se eliberează înainte de încetarea contractului de concesiune se repartizează solicitanților cu respectarea prevederilor alin. (1) și (2).

ART. 19

(1) Exploatarea locuințelor realizate prin Program, de către investitorul privat, se face în condițiile stabilite prin contractul de concesiune, încheiat potrivit legii.

(2) Contractul de închiriere se încheie de către ANL pe o perioadă determinată și cuprinde clauze referitoare la drepturile și obligațiile chiriașului, raporturile dintre ANL și investitorul privat, cuantumul chiriei și modul de actualizare a acesteia.

(3) Încheierea contractelor de închiriere prevăzute la alin. (2) pentru locuințele realizate prin Program începe după finalizarea lucrărilor de construcții-montaj, pe baza listei transmise de către autoritățile publice locale și/sau centrale.

(4) La data încheierii contractului prevăzut la alin. (2), titularii acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces, prin depunerea unei declarații pe propria răspundere în formă autentică.

ART. 20

(1) Contractele de închiriere încheiate cu încălcarea dispozițiilor [art. 17](#) și [18](#) se supun sancțiunilor prevăzute de legea civilă.

(2) Nerespectarea dispozițiilor [art. 17](#) și [18](#) atrage răspunderea materială, disciplinară, civilă și penală, după caz, potrivit legii.

ART. 21

(1) Chiria practică pentru locuințe va acoperi cel puțin cheltuielile de administrare, impozitele pe clădiri, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și cheltuielile generate de asigurarea acestora.

(2) Cuantumul chiriei prevăzute la alin. (1) nu poate fi mai mare decât o treime din salariul mediu net pe economie, dar nu mai mic decât valoarea stabilită de amortizarea locuinței pe perioada normată de viață.

(3) Chiria prevăzută la alin. (1) se va actualiza anual cu indicele prețurilor de consum total comunicat de Institutul Național de Statistică.

(4) Modelul de calcul al chiriei este prevăzut în [anexa nr. 6](#).

(5) Sumele încasate din chirii se vor distribui conform prevederilor [art. 16](#) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, astfel: 50% din quantum se constituie venit la bugetul de stat, 30% din quantum revin investitorului privat și 20% din quantum revin ANL.

(6) Cota-parte din sumele provenite din chirii ce revine ANL va fi utilizată de către aceasta pentru finanțarea programelor de construcții de locuințe, precum și pentru acoperirea cheltuielilor generate de administrarea acestora.

ART. 22

Chiriașul va achita în avans o garanție în quantum egal cu valoarea unei chirii lunare pentru denunțarea unilaterală, de către chiriaș, a contractului de închiriere înainte de ajungerea la termen.

CAPITOLUL VI

Dispoziții finale

ART. 23

[Anexele nr. 1 - 6](#) fac parte integrantă din prezentul program.

ANEXA 1

la [program](#)

CRITERII-CADRU

pentru repartizarea locuințelor construite prin Programul "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat"

A. Criterii de acces la locuință:

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe realizate prin Programul "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat" trebuie să fie major la data depunerii cererii. 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 o altă locuință în proprietate exclusivă și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat sau proprietate a unității administrativ-teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuință. Pentru sectoarele municipiului București această restricție se referă la locuințe care sunt deținute în municipiu, indiferent în care sector al acestuia.

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. De asemenea, restricția nu se aplică în cazul chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari.

3. Titularul cererii de locuință trebuie să aibă contract de muncă, cu o vechime minimă neîntreruptă nu mai mică de un an.

4. În funcție de starea civilă, venitul mediu pe membru de familie al titularului cererii de locuință trebuie să fie de cel puțin 50% din salariul mediu brut pe economie și nu mai mult de 100% salariul mediu brut pe economie. Dovada veniturilor se va face prin declarația de impozit pe venitul global din anul anterior formulării cererii.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

1. Vârsta titularului de cerere:

1.1. Până la 35 de ani 30 de puncte

1.2. Peste 35 de ani 10 puncte

2. Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă:

a) căsătorit 20 de puncte

b) necăsătorit 10 puncte

2.2. Numărul de copii în întreținere:

- un copil 3 puncte

- 2 copii 4 puncte

- 3 copii 5 puncte

- mai mult de 3 copii 5 puncte + 1 punct
pentru fiecare copil

3. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională:

3.1. cu școală generală, fără pregătire profesională
și/sau cu specializare la locul de muncă 10 puncte

3.2. cu studii medii, cu pregătire profesională,
prin studii medii sau profesionale de specialitate 15 puncte

3.3. cu studii superioare de scurtă durată 20 de puncte

3.4. cu studii superioare 30 de puncte

4. Situații locative sau sociale deosebite

Persoane evacuate din case naționalizate sau
persoane provenite din centre de ocrotire socială 15 puncte

NOTĂ:

- Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A.

- Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

- În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați 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.

ANEXA 2

la [program](#)

CHESTIONAR

privind includerea unui obiectiv de investiție în cadrul Programului "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat"

1. Suprafața de teren disponibilă pentru proiect (mp)

2. PUZ/PUD

3. Elaboratorul studiului de fezabilitate

4. Elaboratorul proiectului tehnic și detaliile de execuție

5. Datele de identificare a structurii existente (dacă este cazul)

a) Autorizație de construire nr.

b) regim de înălțime

- c) dotări (lift, centrală termică etc.)
- d) număr de unități locative, din care:
- e) 1 cameră
- f) 2 camere
- g) 3 camere
- h) 4 camere
- i) suprafețe (mp)

Acd	Au	Acd				Au			
total	total								
		1	2	3	4	1	2	3	4
		cameră	camere	camere	camere	cameră	camere	camere	camere

Acd - arie construită desfășurată (mp).
 Au - arie utilă (mp).

- 6. Stadiu fizic lucrări
- 7. Valoarea totală a lucrărilor executate (milioane lei), din care:
- a) valoarea lucrărilor de proiectare
- b) valoarea lucrărilor de construcții-montaj
- 8. Lucrări tehnico-edilitare executate de
- 9. Valoarea lucrărilor tehnico-edilitare (milioane lei)
- 10. Numărul de cereri pentru locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat

ANEXA 3
 la [program](#)

- model -

CONTRACT

Între:

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE (ANL), cu sediul în municipiul București, Bd. Unirii nr. 61, bl. F3, sectorul 3, reprezentată de directorul general și directorul general adjunct economic,

și

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ, cu sediul în, reprezentată prin,

în conformitate cu prevederile [art. 5](#) alin. (1) din Programul "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat" (Program), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 352/2012, s-a încheiat prezentul contract:

CAPITOLUL I
 Obiectul contractului

ART. 1

(1) Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea terenului în suprafață de mp, situat în, aflat în proprietatea și în administrarea Consiliului Local al, în folosința gratuită a ANL (împreună cu construcția existentă pe teren, dacă este cazul), pe toată durata de existență a

locuințelor construite prin Program, precum și stabilirea drepturilor și obligațiilor care revin părților în vederea implementării programului enunțat anterior.

(2) Pe terenul prevăzut la alin. (1) ANL va realiza locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat, în baza unui contract de concesiune încheiat cu un investitor privat.

(3) Pentru terenul prevăzut la alin. (1) unitatea administrativ-teritorială va realiza lucrări de drumuri, lucrări necesare asigurării cu utilități și dotări tehnico-edilitare a construcțiilor de locuințe, potrivit planurilor de urbanism aprobate în conformitate cu legislația în vigoare.

ART. 2

Preluarea terenului (și a construcției existente pe teren, dacă este cazul) prevăzut la [art. 1](#) se va face pe bază de proces-verbal de predare-primire între Consiliul Local al și ANL, după semnarea contractului de concesiune.

CAPITOLUL II

Documentele contractului

ART. 3

(1) Identificarea terenului prevăzut la [art. 1](#) se realizează pe baza documentației care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) Documentația prevăzută la alin. (1) cuprinde:

a) schițele cu amplasamentul terenului, suprafața acestuia, precum și categoriile de folosință (anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul contract);

b) numărul de unități locative propuse a se realiza pe amplasamentul identificat (anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul contract);

c) hotărârea Consiliului Local al de transmitere către ANL a terenului, pentru construirea de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat, cu asigurarea din bugetul local a costului utilităților aferente construcțiilor (apă, canalizare, energie termică și electrică, gaze, telefonie, căi de acces, alei pietonale, spații verzi) (anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezentul contract);

d) extras de carte funciară (anexa nr. 4, care face parte integrantă din prezentul contract);

e) documentația privind evaluarea terenului, respectiv a construcției existente, dacă este cazul (anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezentul contract);

f) calendarul activităților (anexa nr. 6, care face parte integrantă din prezentul contract);

g) documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD), aprobate conform legii.

CAPITOLUL III

Durata contractului

ART. 4

Prezentul contract se încheie pe perioada duratei de existență a locuințelor.

CAPITOLUL IV

Obligațiile părților

ART. 5

Unitatea administrativ-teritorială se obligă:

a) să transmită ANL în folosință gratuită terenul pentru construirea de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat, în suprafață de mp, situat în, identificat conform prevederilor [art. 3](#) (precum și construcția existentă pe teren), pe toată durata de existență a construcțiilor;

b) să pună la dispoziția ANL terenul liber de orice sarcini (și construcția existentă, dacă este cazul);

c) să garanteze folosința netulburată a terenului, începând de la predarea acestuia până la sfârșitul duratei contractului;

d) să garanteze ANL împotriva tuturor cheltuielilor generate ca urmare a pretențiilor oricăror persoane în legătură cu sau referitoare la expropriere, posesie, proprietate sau orice alte drepturi sau drepturi pretinse asupra oricărei părți din amplasament;

e) să evalueze terenul și/sau construcțiile nefinalizate aflate în diverse stadii de execuție, precum și să asigure pentru construcțiile nefinalizate realizarea unei expertize tehnice și energetice, după caz;

f) să elaboreze documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și să suporte cheltuielile legate de acestea;

g) să asigure de la bugetul local sursele necesare pentru execuția și finalizarea utilităților aferente perimetrului (apă, canalizare, energie termică și electrică, gaze, telefonie, căi de acces, alei pietonale, spații verzi) până la recepția la terminarea locuințelor, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile efectuate de ANL și investitorul privat pentru realizarea investiției, aferente acestor utilități;

h) să obțină toate avizele conform certificatului de urbanism, inclusiv acordul unic și studiul geotehnic verificat de un geotehnician atestat;

i) să emită autorizația de construire pentru execuția lucrărilor care fac obiectul contractului de concesiune;

j) să respecte termenele de execuție și de punere în funcțiune a utilităților, corelate cu graficele de execuție stabilite de ANL împreună cu investitorul privat la încheierea contractului de concesiune, și să informeze în scris ANL cu privire la finalizarea utilităților;

k) să respecte calendarul activităților, prevăzut în anexa nr. 6;

l) să informeze în scris ANL, înainte de demararea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu privire la intenția de renunțare la lucrările de construire și scoaterea obiectivului de investiție din Program, cu suportarea tuturor cheltuielilor efectuate de ANL până la data informării privind intenția de renunțare;

m) să defalce suprafața de mp, situată în, pe fiecare obiectiv recepționat, în vederea întocmirii de către ANL a protocolului de predare-primire a obiectivului de investiție recepționat și a terenului aferent;

n) să stabilească măsurile necesare pentru luarea în evidență și analiza solicitărilor de locuințe;

o) să predea lista de repartizare către ANL, în vederea încheierii contractelor de închiriere;

p) să completeze lista de repartizare ori de câte ori este necesar, după eliberarea locuințelor, cu noi solicitanți;

q) să asigure orice alte informații necesare în vederea închirierii, în totalitate, a locuințelor, la solicitarea ANL.

ART. 6

ANL se obligă:

a) să primească în folosință gratuită terenul în suprafață de mp, situat în, identificat potrivit prevederilor [art. 3](#), liber de orice sarcini (precum și construcția existentă pe teren), pe durata de existență a locuințelor realizate prin Program;

b) să asigure implementarea Programului pe terenul prevăzut la lit. a);

c) să aducă la cunoștință, în scris, unității administrativ-teritoriale termenele de finalizare a locuințelor, în conformitate cu graficele de execuție;

d) să aducă la cunoștință, în scris, unității administrativ-teritoriale locuințele recepționate, în conformitate cu procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;

e) să preia lista de repartizare de la Consiliul Local al, în vederea încheierii contractelor de închiriere.

CAPITOLUL V

Răspunderea contractuală

ART. 7

(1) Nerespectarea obligațiilor contractuale de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să pretindă daune-interese pentru repararea prejudiciului cauzat, conform normelor legale în vigoare.

(2) Executarea cu întârziere a obligațiilor stabilite în prezentul contract la [art. 5](#) lit. a), b), e), f), h), i), j) și m), respectiv la [art. 6](#) lit. c), d) și e) conduce la plata de majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi din valoarea terenului stabilită în anexa nr. 5, pentru fiecare zi de întârziere, calculate începând cu data expirării

termenului în care obligația trebuie îndeplinită și până la îndeplinirea efectivă a obligației sau până la data rezilierii de plin drept a contractului ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.

(3) În cazul în care nu se prezintă lista de repartizare refăcută de către unitatea administrativ-teritorială, după eliberarea locuințelor, aceasta va suporta contravaloarea chiriilor aferente locuințelor rămase neocupate.

(4) În cazul neexecutării obligațiilor contractuale în termen de un an de la data semnării prezentului contract intervine rezilierea de plin drept a acestuia, fără punere în întârziere, fără îndeplinirea altor formalități și fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești.

CAPITOLUL VI

Forța majoră

ART. 8

(1) Prin forță majoră se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract pe toată perioada în care acționează aceasta.

(3) Executarea prezentului contract va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în 24 de ore și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII

Încetarea contractului

ART. 9

Prezentul contract încetează în una dintre următoarele situații:

- a) la termen, în funcție de durata de viață a construcției;
- b) înainte de termen, cu acordul ambelor părți.

ART. 10

Indiferent de cauza încetării înainte de termen a prezentului contract, obligațiile părților vor fi îndeplinite până la data la care va înceta acesta.

ART. 11

Încetarea prezentului contract prin atingerea la termen (expirarea duratei de valabilitate) are ca efect stingerea obligațiilor părților.

ART. 12

Fiecare parte are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea prezentului contract, în unul dintre modurile prevăzute la [art. 9](#), în termen de 5 zile lucrătoare, arătând și motivele acestei solicitări.

CAPITOLUL VIII

Litigii

ART. 13

Litigiile apărute între părți în timpul derulării prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

ART. 14

Dacă părțile nu ajung la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile vor fi soluționate de instanțele competente, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL IX

Dispoziții finale

ART. 15

Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți.

ART. 16

Completările sau modificările ce se vor aduce prezentului contract după semnarea lui se vor efectua prin act adițional, semnat și ștampilat de cele două părți.

Încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare, câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte.

ANL	UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
Director general,
.....	Primar,
Director general adjunct,
.....	Contabil,
Director general adjunct,
.....	Consilier juridic,

Aviz de legalitate
Direcția juridică și comunicare
Director general adjunct,
.....

Verificat

.....
(numele și prenumele în clar)

Serviciul juridic

.....

Întocmit

.....
(numele și prenumele în clar)

ANEXA 4

la program

Agenția Națională pentru Locuințe

Investitor privat

PROTOCOL
de predare-primire a obiectivului de investiții

Locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat

Amplasament cu unități locative, S+P+

Municipiul, județul

Încheiat între:

Investitor privat, cu sediul în, municipiul, județul, reprezentat prin, în calitate de predador,
și

Agenția Națională pentru Locuințe, cu sediul în municipiul București, Bd. Unirii nr. 61, bl. F3, sectorul 3, reprezentată prin directorul general și directorul general adjunct economic, în calitate de primitor; părțile au convenit ca:

- în baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 352/2012 pentru aprobarea Programului "Construcția de locuințe cu chirie, realizate prin atragerea capitalului privat";

- în conformitate cu Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru blocul înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe și nr.
înregistrat la,

să încheie prezentul protocol:

ART. 1

..... predă Agenției Naționale pentru Locuințe obiectivul de investiții situat în str.
..... cu unități locative, S+P+, municipiul, județul

ART. 2

(1) Agenția Națională pentru Locuințe preia de la obiectivul de investiții situat în str.
..... cu unități locative, S+P+, municipiul, județul

(2) se obligă să asigure exploatarea obiectivului de investiții situat în cu unități locative, S+P, municipiul, județul

ART. 3

..... răspunde de exploatarea imobilelor realizate pe toată durata concesiunii.

Prezentul protocol de predare-primire a fost încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, și conține 2 (două) file.

Am predat
Investitor privat
.....

Am primit
Agenția Națională pentru Locuințe
Director general,
.....
Director general adjunct,
.....
Director general adjunct,
.....
Aviz de legalitate,
Direcția juridică și comunicare,
Director general adjunct,
.....

Verificat
Serviciul juridic
.....

Avizat
Șeful Serviciului D.R.U.E.,
.....

Avizat
Șeful Biroului recepții,
.....

Întocmit
.....

Data

	Cu instalații de apă, canalizare, electricitate și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electricitate sau încălzire
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	806	478
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	219	137

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate conform [art. 251](#) alin. (3) din Codul fiscal cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut la [art. 251](#) alin. (5) din Codul fiscal se reduce cu 0,10.

$$\rightarrow 806 \text{ lei/mp} \times (2,5 - 0,1) \times 0,1\% \times 89,1 \text{ mp} = 172,36 \text{ lei.}$$

c) Asigurarea locuinței

Din datele furnizate de societățile de asigurare, valoarea unei polițe de asigurare facultativă, care include și asigurarea obligatorie conform prevederilor legale în vigoare, variază între 0,13 și 0,17% din valoarea locuinței.

Pentru locuințele construite prin Program se va lua în considerare o cotă medie a asigurării de 0,15% din valoarea locuinței.

$$\rightarrow 172.408,50 \text{ lei} \times 0,15\% = 258,61 \text{ lei.}$$

Cost total al cheltuielilor de administrare:

-> 2.442,51 lei + 172,36 lei + 258,61 lei = 2.873,48 lei/an.

- Chiria netă anuală se compune din valoarea amortizării, cheltuielile de administrare, taxe și impozite, precum și cuantumul poliței de asigurare a locuinței.

-> 2.873,48 lei (amortizare) + 2.873,48 lei (administrare) = 5.746,96 lei/an.

- Chiria lunară

5.746,96 lei/12 luni = 478,91 lei/4,3 lei/euro = 111,38 euro.
