

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

**privind modificarea 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**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. II din Ordonanța Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 626 din 4 octombrie 2001, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 19² va avea următorul cuprins:

„Art. 19². — (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art. 15¹, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se poate face:

a) cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;

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

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

(3) În sensul prezentelor norme metodologice, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor de construire a acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, Agenția Națională pentru Locuințe nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză.

(4) Valoarea de vânzare a locuinței 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 locuințelor reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea 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, de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

(5) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul

Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(6) Odată cu stabilirea valorii de înlocuire a locuințelor se calculează, acolo unde este cazul, cota procentuală din această valoare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit prevederilor art. 2 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Pentru stabilirea cotei-părți din valoarea de vânzare care revine construcțiilor aflate în diverse stadii de execuție sau de finalizare și care au fost utilizate pentru construirea locuințelor respective, potrivit prevederilor art. 2 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, acolo unde este cazul, la suma constituită din valoarea de vânzare calculată potrivit alin. (4) se aplică procentul stabilit potrivit prevederilor alin. (6).

(8) Pentru stabilirea prețului final de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare calculată conform prevederilor alin. (4) se adaugă comisionul de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare.

(9) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se realizează de către autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii.

(10) Îndeplinirea condiției referitoare la 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 brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(11) În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare, prevăzută la alin. (2) lit. c), plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) 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 brut 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 brut 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 brut pe economie.

(12) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, după stabilirea prețului final conform alin. (8), se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările

ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare pentru întreaga perioadă a contractului.

(13) În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (21) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(14) În aplicarea tezei a doua a prevederilor art. 10 alin. (22) lit. c) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(15) În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare, prevăzut la alin. (2) lit. c), se înscriu clauzele prevăzute la art. 10 alin. (22) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(16) În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (24) și (25) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractele de vânzare a locuințelor prevăzute la alin. (1) cuprind dispoziții privind dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(17) În contractele de vânzare a locuințelor prevăzute la alin. (1) se înscriu interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 10 alin. (2) lit. f) teza finală din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(18) Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art. 11 din aceeași lege.

(19) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii și în conformitate cu prevederile alin. (17) se înscrie în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare-cumpărare, în condițiile legii. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia

din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

(20) Autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, după reținerea comisionului prevăzut la alin. (8), virează la bugetul local al autorităților publice locale de la care au preluat în administrare locuințele realizate pe construcțiile prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sumele prevăzute la alin. (7), care se constituie ca venituri destinate construcției de locuințe, potrivit legii."

2. La articolul 19³, alineatele (3) și (6) vor avea următorul cuprins:

„(3) Pentru luarea în evidență a valorii de inventar a locuințelor, prevăzută la alin. (2), Agenția Națională pentru Locuințe solicită date și informații de la autoritățile administrației publice locale și, respectiv, de la operatorii economici în a căror administrare se află imobilele, precum și de la autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de la autoritățile unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, pe care îi consiliază și îi sprijină în stabilirea valorii de investiție, respectiv a valorii de inventar, potrivit prevederilor art. 19² alin. (3).

.....

(6) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, prevăzute la alin. (5), după reținerea sumelor reprezentând comisionul prevăzut la art. 19² alin. (8) și a sumelor prevăzute la art. 19² alin. (7), după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de la unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului. Sumele prevăzute la art. 19² alin. (7) se virează la bugetul local, unde se constituie ca venituri destinate construcției de locuințe. Sumele prevăzute la art. 19² alin. (8) se încasează și se constituie venituri ale bugetului local sau, după caz, la bugetul propriu al instituțiilor publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau al unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale, respectiv de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către autoritățile unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora prin gestiune directă, sau ca venituri ale operatorilor economici prin care se realizează vânzarea locuințelor, în cazul în care administrarea și vânzarea locuințelor se fac de către autoritățile administrației publice locale prin gestiune delegată, în condițiile legii."

PRIM-MINISTRU
VICTOR-VIOREL PONTA

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,

ministrul dezvoltării regionale și administrației publice,

Nicolae-Liviu Dragnea

Ministrul finanțelor publice,

Ioana-Maria Petrescu

Ministrul delegat pentru buget,

Liviu Voinea

Ministrul sănătății,

Nicolae Băncicioiu

Ministrul educației naționale,

Remus Pricopie

Ministrul delegat pentru învățământ superior,
cercetare științifică și dezvoltare tehnologică,

Mihnea Cosmin Costoiu

București, 31 iulie 2014.
Nr. 644.