



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, bl.F3, sector 3 T +40(21)307 67 19
www.ant.ro F +40(21)320 61 10



Precizări referitoare la modificările aduse LEGII nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de către Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 55/2021, în contextul emiterii Hotărârii Guvernului nr. 1174/2021, privind modificarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. 962/2001

Prevederile legislative referitoare la vânzarea locuințelor realizate de către ANL prin programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, sunt clare, putând fi aplicate în funcție de situația solicitată, după cum sunt descrise la art. 10, alin. 2, lit. d și lit. d¹ din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

“(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

[...]

d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București 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. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate

imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

d¹) valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

Rangul localității	Coeficient de pondere
0 - București	1,00
I - municipii de importanță națională	0,95
II - municipii de importanță interjudețeană	0,90
III - orașe	0,85
IV - sate reședință de comună	0,80
V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor	0,80

unde:

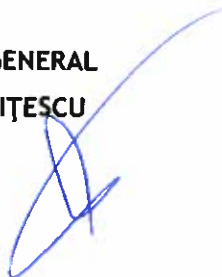
- a) rangul 0 - capitala României, municipiu de importanță europeană;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - sate reședință de comună;
- f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor;"

De asemenea, se vor avea în vedere prevederile art. 19² din Hotărârea nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, unde, la alin. 4, s-a stipulat:

(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 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, 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.

DIRECTOR GENERAL
ADRIAN CHIȚESCU



CLARIFICARI PRIVIND ANEXA NR. 23 LA NORMELE METODOLOGICE APROBATE PRIN HG 962/2001

Nr. crt.	Descriere	Valoare	CLARIFICARI
1	Luna/an recepție imobil	mai 2005	în sensul determinării ratei inflației definite la punctul 8, data recepției locuinței a fost considerată mai 2005
2	Valoare de investiție/amplasament (V_{ii})	1,935,000.00	Valoarea de investiție a obiectivului, comunicată de către ANL
3	Suprafața construită desfășurată (mp)/amplasament (S_{cdh})	1,350.00	Determinată de către autorități în urma măsurătorilor cadastrale
4	Suprafața construită desfășurată (mp)/locuința - se determina de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S_{cdh})	84.38	Determinată de către autorități în urma măsurătorilor cadastrale, pentru fiecare apartament
5	<p>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 Ministerului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL</p> <p>și</p> <p>V_{iia} - 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L</p>	19,500.00	<p>Se determină 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 Ministerului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL. Unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate pentru fiecare locuință în parte și le scad corespunzător.</p> <p>și</p> <p>Sume rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, virate către ANL, determinate de către autorități în conformitate cu prevederile Legii 152/1998. Unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și le scad corespunzător.</p> <p>In anexa 23 valoarea 19500 este o valoare cu titlu de exemplu.</p>
6	Valoare de investiție/locuința (V_{ii}) = $V_{ii} / S_{cdh} * S_{cdl}$	120,944.67	Calculată ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdh}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdl}).
7	Valoare de investiție locuință (V_{iia}) diminuată cu amortizarea virată la ANL $V_{iia} = V_{ii} - V_{iia} - A$	101,444.67	Se determină valoarea de investiție (V_{iia}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate și virate către ANL, din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{iia}), calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și amortizarea (A)
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) - ipoteza calculi: data depunerii cererii, respectiv iunie 2021	179.82	http://statistici.insee.ro/shop/?page=ipci&lang=ro . Se introduce perioada curentă (luna în care a fost depusă cererea de achiziționare) în prima caseta și perioada de referință (luna în care a fost recepționat blocul) în a doua caseta

Nr. crt.	Descriere	Valoare	CLARIFICARI
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V_1 = V_{1id} \times R_i / 100$	182,417.80	Actualizarea valorii de investiție cu rata inflației se va face ținându-se cont că, 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.
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul (C _p) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹) din Legea nr. 152/1998 $V_2 = V_1 \times C_p$	182,417.80	Valoarea de investiție care se virează către ANL se obține prin ponderarea valorii de investiție actualizată cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001. În exemplul de calcul s-a folosit coeficientul 1, aferent municipiului București.
11	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 $C = V_2 \times 1\%$	1,824.18	Comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia; este destinat unităților prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
12	Valoare finală vânzare locuinta $V_f = V_2 + C$	184,241.98	Valoarea finală a locuinței se compune din valoarea de investiție actualizată și ponderată conform prevederilor legislative și comisionul destinat UAT. Valoarea care se virează la ANL este V_2 , respectiv valoarea de investiție actualizată și ponderată.