

CONSILIUL LOCAL
(Consiliul Județean)
(Consiliul General al Municipiului București)
(Ministerul)

INVENTARUL
locuințelor pentru tineri propuse a fi finanțate în cadrul Programului aprobat conform Legii nr. 152/1998

Denumirea localității, adresă obiectiv	Număr cereri localitate	Număr locuințe propus	Regim înălțime propus	Stadiu fizic existent la data propunerii	Suprafață teren (mp)	Stadiu viabilizare	Plan urbanistic
0	1	2	3	4	5	6	7
Localitatea ...							
Obiectiv							
Obiectiv							
.....							
Total localitate							
.....							
TOTAL GENERAL							

*Primar,
(Președintele Consiliului Județean)
(Primarul general)
(ministrul sau altă persoană desemnată de acesta)*

La coloana 4 se completează stadiul fizic existent în procente.
La coloana 6 se completează lucrările de viabilizare realizate pe amplasamentul propus.
La coloana 7 se completează planurile urbanistice aprobate pentru amplasamentul propus.

Anexa se centralizează la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe pe baza datelor transmise de consiliile locale și de autoritățile administrației publice centrale interesate.

AGENTIA NATIONALĂ PENTRU LOCUINTE

Se aprobă
Ministru,
.....

LISTA

cuprinzând locuințele pentru tineri, destinate închirierii, propuse a fi finanțate conform Legii nr. 152/1998 în anul

[illegible]

Nr. crt.	Județul	Localitatea	Amplasament	A	B	C	Program (credite bugetare)	din care:				Program (credite de angajament)	din care:			
								Buget de stat		Surse proprii ANL			Buget de stat		Surse proprii ANL	
								D	E	F	G		H	I	J	K
Obiective de investiții noi																
	Obiectiv															
	Obiectiv															
																
	Total 2															
	TOTAL GENERAL															

Semnificația coloanelor din tabelul de mai sus este următoarea:

- A — Numărul de locuințe în execuție
B — Valoarea totală de finanțat prin ANL
C — Rest de executat la 01.01.....
D ÷ G — Titlul
H ÷ K — Titlul

Pentru prioritizarea investițiilor propuse a se include în programul anual de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, se au în vedere următoarele criterii:

Cu excepția obiectivelor de investiții contractate, aflate în diverse stadii de execuție, se vor asigura fondurile, cu prioritate, la obiectivele de investiții incluse în proiectele finanțate din credite externe.

a) Obiective de investiții în continuare

Criteriul	Punctaj
1. Obiective de investiții contractate, aflate în diverse stadii de execuție Stadiul fizic (procentual) al realizării obiectivului de investiții, începând cu stadiul fizic cel mai ridicat la data aplicării criteriului, astfel: — pentru cel mai ridicat stadiu fizic se acordă 50 puncte; — pentru alt stadiu fizic: Punctaj = (stadiul fizic curent/stadiul cel mai ridicat) x 50 puncte	50
2. Obiective de investiții contractate, pentru care nu s-a emis ordinul de începere lucrări Data semnării contractului de execuție lucrări, astfel: — pentru cea mai înaintată dată (număr zile calendaristice de la data semnării contractului față de data aplicării criteriului) se acordă 30 puncte; — pentru altă dată: Punctaj = (număr zile pentru dată curentă/număr zile pentru data cea mai înaintată) x 30 puncte	30
3. Obiective de investiții pentru care s-a elaborat proiectul tehnic și care nu necesită actualizări Data recepționării proiectului tehnic la ANL, astfel: — pentru cea mai înaintată dată (număr zile calendaristice de la data semnării contractului față de data aplicării criteriului) se acordă 20 puncte; — pentru altă dată: Punctaj = (număr zile pentru dată curentă/număr zile pentru data cea mai înaintată) x 20 puncte	20

NOTE:

1. Ierarhizarea obiectivelor de investiții se face în ordinea descrescătoare a punctajului.
2. Sumele necesare pentru finanțarea obiectivelor de investiții cuprinse în acest capitol de cheltuieli se alocă în limita fondurilor bugetare alocate anual de la bugetul de stat pentru programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, cu prioritate pentru finalizarea lucrărilor de construcții-montaj începute în anii anteriori.

b) Obiective de investiții noi

Criteriul	Punctaj
1. Obiective de investiții pentru care s-a emis Aviz CTE Data emiterii avizului, astfel: — pentru cea mai înaintată dată (număr zile calendaristice de la data emiterii avizului față de data aplicării criteriului) se acordă 20 puncte; — pentru altă dată: Punctaj = (număr zile pentru dată curentă/număr zile pentru data cea mai înaintată) x 20 puncte	20 5
2. Amplasarea pe terenuri libere de orice sarcini — terenuri viabilizate complet — terenuri viabilizate parțial	20 5
3. Planuri de urbanism (PUZ) — planuri aprobate — planuri în curs de aprobare	10 5
4. Acoperirea numărului de locuințe propus cu numărul de cereri — în proporție de peste 200% — în proporție de peste 150% — în proporție de peste 100%	20 10 5
5. Regim de înălțime — S + P + 1 – 2E + M — S + P + 3E + M — peste S + P + 3E + M	5 10 7
6. Stadiu fizic la data includerii în program — investiție nouă — structură existentă realizată în proporție de 51—100% — structură existentă realizată în proporție de până la 50%	20 10 5

NOTE:

1. Ierarhizarea obiectivelor de investiții se face în ordinea descrescătoare a punctajului.

2. Sumele necesare pentru finanțarea obiectivelor de investiții cuprinse în acest capitol de cheltuieli se alocă în limita fondurilor bugetare alocate anual de la bugetul de stat pentru programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICEAGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
Director general,

Direcția

Direcția

Direcția

Direcția

Control financiar preventiv

ANEXA Nr. 3(Anexa nr. 3 la normele metodologice)

PROGRAM

de derulare a investițiilor privind construcțiile de locuințe pentru tineri, destinate închirierii

Nr. crt.	Obiective	Execută	Coordonează și răspund	Termen
0	1	2	3	4
1	Inventarierea solicitării de locuințe, a amplasamentelor de construcții și a lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora, inclusiv planurile urbanistice aprobate pentru amplasamentele propuse (conform modelului prevăzut în anexa nr. 1)	Autoritățile publice locale și/ sau centrale	A.N.L. Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice	Anual sau ori de câte ori este cazul

0	1	2	3	4
2	Elaborarea și aprobarea programului anual de construcții locuințe (conform modelului prevăzut în anexa nr. 2)	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin direcțiile de specialitate	După comunicarea bugetului de stat alocat pentru program
3	Rectificarea programului anual de finanțare de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii în funcție de sumele aprobate cu această destinație	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin direcțiile de specialitate	După comunicarea rectificării bugetului de stat alocat pentru program și ori de câte ori este cazul
4	Preluarea, în condițiile legii, a terenurilor de construcție prin contract (conform modelului prevăzut în anexa nr. 13)	Autoritățile publice locale și/sau centrale	A.N.L.	După 15 zile de la comunicarea includerii în programul de finanțare
5	Elaborarea și aprobarea studiilor de fezabilitate, inclusiv a indicatorilor tehnico-economici, cu respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniu	A.N.L. împreună cu autoritățile publice locale și/sau centrale	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin direcțiile de specialitate A.N.L.	După 30 zile de la comunicarea includerii în programul de finanțare
6	Promovarea și derularea investițiilor în construcția de locuințe:			După aprobarea indicatorilor tehnico-economici
	a) achiziția publică a serviciilor de proiectare și a lucrărilor de execuție			
	a.1) achiziția și elaborarea proiectului tehnic	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	a.2) autorizarea lucrărilor de construcții	A.N.L. prin proiectantul general al lucrărilor	Autoritățile publice locale Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	a.3) achiziția și contractarea lucrărilor de execuție	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	b) realizarea lucrărilor de construcții-montaj			
	b.1) preluarea amplasamentelor	A.N.L. împreună cu autoritățile publice locale și/sau centrale și executantul lucrărilor	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform legii și prevederilor contractului semnat între A.N.L. și autoritățile publice locale și/sau centrale
	b.2) urmărirea și decontarea lucrărilor de construcții-montaj, conform legislației în vigoare	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor contractuale
	b.3) recepția lucrărilor de construcții-montaj	A.N.L. împreună cu instituțiile abilitate, conform prevederilor legale în vigoare	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor contractuale și prevederilor legislative în vigoare în domeniu

0	1	2	3	4
	b.4) predarea obiectivelor de investiții către autoritățile publice locale și/sau centrale	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	
	b.5) repartizarea locuințelor către beneficiari	Autoritățile publice locale și/sau centrale		După primirea locuințelor în administrare, conform prevederilor legale în vigoare
7	Finanțarea obiectivelor de investiții care se realizează conform programului anual			
	a) fundamentarea sumelor necesare de la bugetul de stat, conform listelor întocmite și aprobate conform pct. 2	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	b) deschiderea finanțării obiectivelor de investiții	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	c) evidențierea surselor de finanțare în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului	Ministerul Finanțelor Publice	A.N.L.	Permanent
	d) solicitarea lunară a necesarului de fonduri de la bugetul de stat pentru decontarea lucrărilor executate	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin A.N.L.	Conform prevederilor legislative în vigoare
	e) solicitarea alocațiilor bugetare pentru decontarea producției executate (conform modelului prevăzut în anexa nr. 9)	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin direcțiile de specialitate	Conform prevederilor legislative în vigoare
	f) monitorizarea derulării programului de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii	A.N.L.	Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin direcțiile de specialitate	Lunar, conform prevederilor legislative în vigoare

*ANEXA Nr. 4
(Anexa nr. 9 la normele metodologice)*

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Se aprobă
Ministru,
.....

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru decontarea lucrărilor executate la construcțiile de locuințe pentru tineri conform Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, pe luna

— milioane lei —

1. Program anul
2. Valoarea lucrărilor realizate de la începutul anului până la
din care:
 - a) proiectare
 - b) organizarea și desfășurarea procedurilor de achiziții publice
 - c) lucrări de C + M
 - d) alte cheltuieli pentru investiții

3. Valoarea lucrărilor decontate cumulativ de la începutul anului

din care:

- a) proiectare
- b) organizarea și desfășurarea procedurilor de achiziții publice
- c) lucrări de C + M
- d) alte cheltuieli pentru investiții

4. Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate până la finele lunii

din care:

- a) proiectare
- b) organizarea și desfășurarea procedurilor de achiziții publice
- c) lucrări de C + M
- d) alte cheltuieli pentru investiții

5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea lucrărilor executate și nedecontate până la finele lunii

din care:

- a) proiectare
- b) organizarea și desfășurarea procedurilor de achiziții publice
- c) lucrări de C + M
- d) alte cheltuieli pentru investiții

6. Alocații solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea lucrărilor preliminate pentru luna în curs

din care:

- a) proiectare
- b) organizarea și desfășurarea procedurilor de achiziții publice
- c) lucrări de C + M
- d) alte cheltuieli pentru investiții

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice

Avizăm favorabil

Secretar de stat,

.....

Propunem avizarea

Direcția generală economică

Director general,

.....

Direcția generală construcții locuințe

Director general,

.....

Agencia Națională pentru Locuințe

Director general,

.....

Director general economic,

.....

Control financiar preventiv,

.....

ANEXA Nr. 5

(Anexa nr. 11 la normele metodologice)

C R I T E R I I - C A D R U

pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii

A. Criterii de acces la locuință:

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.

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 și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință. Pentru

sectoarele municipiului București această restricție se referă la locuințe care au fost sau sunt deținute în municipiu, indiferent în care sector al acestuia. Cuprinderea teritorială la care se referă această cerință se va stabili de către consiliile locale, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în sensul și în corelare cu cele precizate la criteriul de acces de la pct. 3.

Acte doveditoare: declarații autentificate ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia 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. Restricția nu

se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familisti sau nefamilisti, precum și chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin *cămine de familisti sau nefamilisti* se înțelege clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependențele, dotările și utilitățile comune. **De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membrii ai familiei acestuia — soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.**

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care sunt amplasate locuințele. Cuprinderea teritorială la care se referă această cerință se va stabili de consiliile locale, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. Se va avea în vedere posibilitatea extinderii acestei cuprinderi teritoriale și în afara localității în care s-a solicitat locuința, în cazuri motivate de existența unor platforme industriale, puncte de lucru ale unor unități economice din localitate, așezăminte de ocrotire socială, aeroporturi, nave maritime sau fluviale, unități turistice, cultural-sportive și de agrement sau alte asemenea cazuri, în care își desfășoară activitatea solicitanții de locuințe.

NOTĂ:

Prin excepție, în cazul când se extinde cuprinderea teritorială a criteriului, solicitanții care își desfășoară activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în această localitate.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ:

— Lista de priorități se stabilește anual.

— Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct. 1, 2 și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

1. Situația locativă actuală

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat 10 puncte

1.2. Tolerat în spațiu 7 puncte

1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): — mp/locatar —

a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv 5 puncte

b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 puncte

c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 puncte

d) mai mică de 8 mp 10 puncte

NOTĂ:

În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la cap. A pct. 2.

2. Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă:

a) căsătorit 10 puncte

b) necăsătorit 8 puncte

2.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii

— 1 copil 2 puncte

— 2 copii 3 puncte

— 3 copii 4 puncte

— 4 copii 5 puncte

— > 4 copii 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală

Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus 2 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

4.1. până la 1 an 1 punct

4.2. între 1 și 2 ani 3 puncte

4.3. între 2 și 3 ani 6 puncte

4.4. între 3 și 4 ani 9 puncte

4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 4 puncte

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 puncte

5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 8 puncte

5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 10 puncte

5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată 13 puncte

5.5. cu studii superioare 15 puncte

NOTĂ:

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

6. Situații locative sau sociale deosebite

6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani 15 puncte

6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte

6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 puncte

7. Venitul mediu brut lunar/membru de familie:

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie 15 puncte

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie 10 puncte

NOTĂ:

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

— În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face 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. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

— În cazul locuințelor destinate în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate se pot propune și adopta criterii specifice în suplimentarea celor prevăzute de criteriile-cadru, în condițiile legii.

CONTRACT-CADRU

Încheiat între:

Agenția Națională pentru Locuințe, cu sediul în, reprezentată de director general

și
Unitatea administrativ-teritorială, prin consiliul local, consiliul județean, Consiliul General al Municipiului București, după caz, în calitate de autorități deliberative, cu sediul în, reprezentată prin

Părțile au convenit ca, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (8) și ale art. 3 alin. (1), (3) și (5) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, să încheie prezentul contract.

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. — (1) Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea, în condițiile legii, a terenului, în suprafață de mp, în folosința gratuită a Agenției Naționale pentru Locuințe (împreună cu construcția existentă pe teren, dacă este cazul) pe durata realizării investiției, defalcat astfel:

— mp proprietatea publică a statului/unității administrativ-teritoriale și în administrarea unității administrativ-teritoriale, pentru realizarea a locuințe;

— mp proprietatea privată a statului/unității administrativ-teritoriale și în administrarea unității administrativ-teritoriale, pentru realizarea a locuințe.

(2) Pe terenul prevăzut la alin. (1) Agenția Națională pentru Locuințe realizează locuințe

(3) **Pe terenul prevăzut la alin. (1) se realizează utilitățile și dotările tehnico-edilitare până la limita exterioară a perimetrului destinat construcției de locuințe, anterior inițierii de către Agenția Națională pentru Locuințe a procedurii de promovare a investiției.**

(4) Pe terenul prevăzut la alin. (1), **în interiorul perimetrului destinat construcției de locuințe**, unitatea administrativ-teritorială realizează 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. — (1) Preluarea terenului (și a construcției existente pe teren, dacă este cazul) prevăzut la art. 1 se face pe bază de proces-verbal de predare-primire între unitatea administrativ-teritorială și Agenția Națională pentru Locuințe, după transmiterea deschiderii de finanțare pentru începerea lucrărilor de construcție.

(2) Până la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire, terenul și construcția existentă pe teren rămân în administrarea unității administrativ-teritoriale

CAPITOLUL II

Documentele anexate contractului

Art. 3. — (1) Identificarea terenului prevăzut la art. 1 se realizează pe baza documentelor anexate prezentului contract, care fac parte integrantă din acesta.

(2) Documentele prevăzute la alin. (1) cuprind:

a) schițele cu amplasamentul terenului, suprafața acestuia, precum și categoriile de folosință (anexa nr. 1 la contract);

b) numărul de unități locative propuse a se realiza pe amplasamentul identificat (anexa nr. 2 la contract);

c) hotărârea Consiliului Local de transmitere către Agenția Națională pentru Locuințe a terenului, pentru construirea de locuințe, cu asigurarea din bugetul local a costului utilităților aferente construcțiilor, și încheierea contractelor de execuție a lucrărilor cu societățile furnizoare de utilități (apă, canalizare, energie termică și electrică, gaze, telefonie, căi de acces, alei pietonale, spații verzi);

d) documentațiile de urbanism (P.U.G., P.U.Z., P.U.D.), aprobate conform legii;

e) extrasul de carte funciară.

CAPITOLUL III

Durata contractului

Art. 4. — Contractul se încheie pe perioada construcției locuințelor și încetează la semnarea protocolului de predare-primire încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și unitatea administrativ-teritorială

CAPITOLUL IV

Obligațiile părților

Art. 5. — Unitatea administrativ-teritorială se obligă:

a) să transmită Agenției Naționale pentru Locuințe în folosință gratuită terenul pentru construirea de locuințe, în suprafață totală de mp, situat în, identificat conform prevederilor art. 3 (precum și construcția existentă pe teren), pe toată durata executării construcției;

b) să pună la dispoziție Agenției Naționale pentru Locuințe terenul liber de orice sarcini (și construcția existentă) **și pentru care se realizează utilitățile și dotările tehnico-edilitare până la limita exterioară a perimetrului destinat construcției de locuințe, anterior inițierii de către Agenția Națională pentru Locuințe a procedurii de promovare a investiției, potrivit legii;**

c) să realizeze, pe cheltuială proprie, evaluarea terenurilor și/sau a construcțiilor existente, aflate în diverse stadii de execuție ori finalizate și neexploatate;

d) să efectueze, pe cheltuială proprie, expertiza tehnică și energetică, după caz, asupra construcțiilor existente, aflate în diverse stadii de execuție ori finalizate și neexploatate, cu experți tehnici și auditori energetici autorizați conform legii;

e) **să elaboreze studiul de prefezabilitate;**

f) să elaboreze documentațiile de urbanism (P.U.G., P.U.Z., P.U.D.) și să suporte cheltuielile legate de acestea;

g) să asigure de la bugetul local sursele necesare pentru execuția utilităților aferente construcției (apă, canalizare, energie termică și electrică, gaze, telefonie, căi de acces, alei pietonale, spații verzi), **în interiorul perimetrului destinat locuințelor, până la recepția la terminarea lucrărilor de construcții-montaj;**

h) să obțină extras de carte funciară;

i) să elaboreze studiul de fezabilitate și studiile conexe (ridicare topografică, studiu geotehnic etc.), după caz;

j) să obțină toate avizele conform cu certificatul de urbanism, inclusiv acordul unic;

k) să emită autorizația de construire a locuințelor, în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19 alin. (3) lit. a) din 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, cu modificările și completările ulterioare;

l) să respecte termenele de execuție și de punere în funcțiune a lucrărilor și a utilităților, corelate cu graficele de execuție stabilite de Agenția Națională pentru Locuințe împreună cu antreprenorul general la încheierea contractului de execuție de locuințe (inclusiv eventualele decalări ale termenelor din motive independente de voința celor două părți) și să informeze în scris Agenția Națională pentru Locuințe cu privire la finalizarea utilităților;

m) să informeze în scris Agenția Națională pentru Locuințe cu privire la intenția de renunțare la lucrările de construire și scoaterea obiectivului de investiție din „Programul privind construcția de locuințe, cu suportarea tuturor cheltuielilor efectuate de Agenția Națională pentru Locuințe;

n) să defalce suprafața de mp, situată în, pe fiecare obiectiv recepționat, în vederea întocmirii de către Agenția Națională pentru Locuințe a protocolului de predare-primire a obiectivului de investiție recepționat și a terenului aferent.

Art. 6. — Agenția Națională pentru Locuințe se obligă:

a) să primească în folosință gratuită, pe durata executării construcției de locuințe, terenul în suprafață totală de mp, situat în, identificat potrivit prevederilor art. 3, liber de orice sarcini (precum și construcția existentă pe teren);

b) să elaboreze studiul de fezabilitate și studiile conexe (ridicare topografică, studiu geotehnic etc.), după caz;

c) să asigure execuția construcției de locuințe, în limita fondurilor alocate de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru Programul guvernamental

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

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

f) să transmită unității administrativ-teritoriale terenul și construcțiile de locuințe, după caz, pe bază de protocol de predare-primire, odată cu recepția la terminarea lucrărilor de construcție.

CAPITOLUL V

Răspunderea contractuală

Art. 7. — Nerespectarea obligațiilor contractuale de către una dintre părți dă dreptul părții prejudiciate de a pretinde daune-interese pentru repararea prejudiciului cauzat, conform normelor legale în vigoare.

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

Agenția Națională pentru Locuințe,

.....

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 8. — (1) Prin *forță majoră* se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără legătură cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

(3) Îndeplinirea contractului este 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 are dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin 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, în condițiile legii:

a) expirarea duratei contractului;

b) înainte de termen, cu acordul ambelor părți, în conformitate cu reglementările în vigoare.

Art. 10. — Indiferent de cauza încetării înainte de termen a contractului, obligațiile părților se aduc la îndeplinire până la data la care încetează contractul.

Art. 11. — Încetarea contractului prin expirarea duratei contractului impune stingerea obligațiilor părților.

Art. 12. — Fiecare parte are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea contractului, în unul dintre modurile prevăzute la art. 9, în termen de 5 zile lucrătoare, arătând și motivele acestei solicitări.

CAPITOLUL VIII

Litigii

Art. 13. — Neînțelegerile apărute între părți în timpul derulării contractului se soluționează pe cale amiabilă.

Art. 14. — Dacă părțile nu ajung la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile sunt 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, potrivit legii.

Art. 16. — Completările sau modificările ce se aduc prezentului contract, în conformitate cu reglementările în vigoare, după semnarea lui, se efectuează prin act adițional, semnat și ștampilat de cele două părți.

Unitatea administrativ-teritorială

Județul

.....

EXEMPLU DE CALCUL AL CHIRIEI

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei

1. Valoarea de înlocuire a construcției (apartament):

Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 2015, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: 1.691,29 lei, inclusiv TVA (conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 373/2015), reprezentând 382,93 euro (1 euro = 4,4167 lei la 30 septembrie 2015)

Valoarea de înlocuire a construcției (apartament): reprezintă suprafața construită desfășurată a locuinței multiplicată cu valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată anual

2. Durata de amortizare:

Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004, cu modificările ulterioare)

Cod de clasificare	Denumire active fixe	Durata normală (ani)
1.6	Construcții de locuințe și social-culturale	
1.6.1	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine, în afară de:	40—60
1.6.1.1	— clădiri de locuințe sociale, moteluri și cămine amplasate în centre industriale, WC public	32—48

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

— întreținere curentă (I);
— reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de înlocuire a construcției;
— reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de înlocuire a construcției.

4. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal cu 0,20% din valoarea de înlocuire a construcției.

5. Sunt avute în vedere locuințe convenabile, care îndeplinesc exigențele minime prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu art. 8 alin. (9) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de veniturile chiriașului pe membru de familie, valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, se ponderează astfel:

Venit	Coeficient
Venitul pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul minim brut pe economie	0,90
Venitul pe membru de familie mai mare decât salariul minim brut pe economie și care nu depășește cu 100% salariul minim brut pe economie	0,95
Venitul pe membru de familie mai mare decât 100% salariul minim brut pe economie	1,00

II. Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 8 alin. (10) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

a) Tinerii cu vârsta de până la 35 de ani

Numărul de camere	Acđ/ap (mp)	Preț euro/mp Acđ	Valoare de înlocuire a construcției (euro)	Recuperarea investiției (amortizare) (euro)	Cheltuieli de întreținere curentă și reparații curente (euro)	Cheltuieli reparații capitale (euro)
0	1	2	3 = 1 x 2	4 = 3 : 60 ani	5 = 3 x 0,40%	6 = 3 x 0,51%
1	58,00	382,93	22.209,94	370,17	88,84	113,27
2	81,00	382,93	31.017,33	516,96	124,07	158,19
3	102,00	382,93	39.058,86	650,98	156,24	199,20
4	135,00	382,93	51.695,55	861,59	206,78	263,65

6. Calculul chiriei pentru locuințele deținute de tineri se va realiza conform modelului prezentat la pct. II. **Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, respectiv:**

a) pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale;

b) pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 1%.

În conformitate cu art. 8 alin. (8) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a IV-a — Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, valoarea chiriei lunare, stabilită conform punctului II, se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localității	0	I	II	III	IV	V
Coeficient	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	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.

— continuare tabel lit. a) —

Cheltuieli de administrare (euro)	Cotă autorități publice (euro)	Chirie netă anuală (euro)	Chiria lunară (euro)	Valoare chirie după ponderare rang localități (euro)	Valoare chirie după ponderare venituri (euro)
$7 = 3 \times 0,20\%$	$8 = 3 \times 0\%$	$9 = 4 + 5 + 6 + 7 + 8$	$10 = 9/12$	$11 = 10 \times \text{Rang}$	$12 = 11 \times \text{Venit}$
44,42	0,00	616,70	51,39	41,11	37,00
62,03	0,00	861,25	71,77	57,42	51,67
78,12	0,00	1.084,53	90,38	72,30	65,07
103,39	0,00	1.435,41	119,62	95,69	86,12

b) Tinerii cu vârsta de peste 35 de ani

Numărul de camere	Acd/ap (mp)	Preț euro/mp Acd	Valoare de înlocuire a construcției (euro)	Recuperarea investiției (amortizare) (euro)	Cheltuieli de întreținere curentă și reparații curente (euro)	Cheltuieli reparații capitale (euro)
0	1	2	$3 = 1 \times 2$	$4 = 3 : 60 \text{ ani}$	$5 = 3 \times 0,40\%$	$6 = 3 \times 0,51\%$
1	58,00	382,93	22.209,94	370,17	88,84	113,27
2	81,00	382,93	31.017,33	516,96	124,07	158,19
3	102,00	382,93	39.058,86	650,98	156,24	199,20
4	135,00	382,93	51.695,55	861,59	206,78	263,65

— continuare tabel lit. b) —

Cheltuieli de administrare (euro)	Cotă autorități publice (euro)	Chirie netă anuală (euro)	Chiria lunară (euro)	Valoare chirie după ponderare rang localități (euro)	Valoare chirie după ponderare venituri (euro)
$7 = 3 \times 0,20\%$	$8 = 3 \times 1\%$	$9 = 4 + 5 + 6 + 7 + 8$	$10 = 9/12$	$11 = 10 \times \text{Rang}$	$12 = 11 \times \text{Venit}$
44,42	222,10	838,80	69,90	55,92	50,33
62,03	310,17	1.171,42	97,62	78,09	70,29
78,12	390,59	1.475,12	122,93	98,34	88,51
103,39	516,96	1.952,37	162,70	130,16	117,14

NOTE:

1. Chiria cuprinsă la coloana 10 reprezintă valoarea maximală determinată conform art. 8 alin. (7) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Pentru coloanele 11 și 12 s-au luat în calcul situațiile cele mai defavorabile, stabilite conform prevederilor art. 8 alin. (8) și (9) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare (coeficient ponderare pe rang = 0,8 aplicat la coloana 10 și coeficient ponderare pe venit = 0,9 aplicat la coloana 11).

3. Acd/ap reprezintă aria construită desfășurată/apartament.

*ANEXA Nr. 8
(Anexa nr. 18 la normele metodologice)*

Agencia Națională pentru Locuințe

.....

Unitatea administrativ-teritorială/autoritatea administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, direct sau prin unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei autorități

.....

PROTOCOL de predare-primire a obiectivului de investiții

Locuințe

Amplasament cu u.l., S + P +

municipiul, județul

Încheiat între:

Agencia Națională pentru Locuințe, cu sediul în, reprezentată prin director general și director general adjunct economic, în calitate de predator,

și
Unitatea administrativ-teritorială prin consiliul local, consiliul județean, Consiliul General al Municipiului București, după caz, în calitate de autorități deliberative/autoritatea administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, direct sau prin unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei autorități, cu sediul în județul, municipiul, județul, reprezentată prin, în calitate de primitor.

Părțile au convenit ca, în baza:

— art. 8 alin. (2) și ale art. 9 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

— Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru blocul, înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe cu nr., respectiv înregistrat la unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau la unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții, județul cu nr., să încheie prezentul protocol.

Art. 1. — (1) Agenția Națională pentru Locuințe predă către unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau către unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții, județul, obiectivul de investiții situat în str. cu u.l., S + P +, în suprafață construită desfășurată de mp, municipiul, județul, obiectiv de investiție proprietate privată a statului.

(2) Agenția Națională pentru Locuințe predă către unitatea administrativ-teritorială, județul, obiectivul de investiții situat în str. cu u.l., S + P +, în suprafață construită desfășurată de mp, municipiul, județul, obiectiv de investiție proprietate publică a statului.

Art. 2. — (1) Unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții preiau de la Agenția Națională pentru Locuințe obiectivul de investiție situat în str. cu u.l., S + P +, în suprafață construită desfășurată de mp, municipiul, județul, obiectiv de investiție proprietate privată a statului.

(2) Unitatea administrativ-teritorială preia de la Agenția Națională pentru Locuințe obiectivul de investiție situat în str. cu u.l., S + P +, în suprafață construită desfășurată de mp, municipiul, județul, obiectiv de investiție proprietate publică a statului.

(3) Unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții obligă să asigure administrarea, exploatarea și paza obiectivului de investiții situat în cu, S + P, municipiul, județul, obiectiv de investiție proprietate privată a statului.

Art. 3. — Odată cu predarea/preluarea obiectivului de investiții prevăzut la art. 1 și 2 din prezentul protocol, încetează dreptul de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de mp, transmis de către unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de unitățile

aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții Agenției Naționale pentru Locuințe, conform Contractului nr., în vederea realizării obiectivului de investiții ce face obiectul prezentului protocol.

Art. 4. — **Valoarea investițiilor efectuate de către Agenția Națională pentru Locuințe pentru obiectivul de investiții situat în str. este de lei (inclusiv TVA).**

Art. 5. — De la data predării obiectivului de investiții de către Agenția Națională pentru Locuințe, răspunderea asupra acestuia privind asigurarea pazei și conservării lucrărilor până la data repartizării locuințelor trece în sarcina unității administrativ-teritoriale/instituției administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau a unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții, județul

Art. 6. — Unitatea administrativ-teritorială/instituția administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții, județul, răspund de paza și conservarea imobilelor preluate până la repartizarea acestora către beneficiarii de drept, urmând să efectueze pe cheltuiala lor toate remedierile necesare la imobilele preluate și nerepartizate la care se constată deteriorări ca urmare a neutilizării lor.

Art. 7. — (1) Până la recepția finală, în perioada de garanție a obiectivului de investiții, executantul lucrărilor, S.C., are obligația înlăturării pe cheltuiala sa, potrivit legii, a tuturor deficiențelor ce nu sunt generate de exploatarea defectuoasă, apărută ulterior repartizării locuințelor.

(2) Pentru constatarea deficiențelor, precum și a responsabilităților asupra remedierii lor se constituie o comisie formată din: președinte — consilier zonal, 2 membri din partea Agenției Naționale pentru Locuințe și 2 membri din partea unității administrativ-teritoriale/instituției administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau a unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei instituții, județul

Art. 8. — În perioada de garanție de 2 (doi) ani de la data recepției la terminarea lucrărilor până la recepția finală sunt interzise modificări la proiectul obiectivului de investiție predat prin prezentul protocol.

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

Am predat,
Agenția Națională pentru Locuințe
.....

Am primit,
Unitatea administrativ-teritorială/autoritatea administrației
publice centrale din domeniul învățământului, respectiv
din domeniul sănătății, direct sau prin unitățile
aflate în subordinea ori sub coordonarea acestei autorități
.....

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Nr. /

S.C. S.R.L.

Nr. /

CONVENȚIE

Încheiată între:

Agencia Națională pentru Locuințe, cu sediul în, tel. / fax., cod fiscal, având cont IBAN, deschis la, reprezentată prin director general, denumită în cele ce urmează *ANL*,

și
S.C. S.R.L., cu sediul în, tel./fax 0....., având cont IBAN, deschis la, înmatriculată la registrul comerțului sub nr, CUI, reprezentată prin, denumită în continuare *Executant*.

Prezenta convenție se încheie în temeiul prevederilor art. 6 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 5 alin. (2) din 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, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL I

Obiectul convenției

Art. 1. — Obiectul convenției îl reprezintă constituirea, în condițiile legii, în conturile bancare ale ANL a garanției de bună execuție aferentă contractului de execuție/antrepriză generală nr., corespunzător obiectivului de investiție din, și gestionarea acesteia de către ANL.

CAPITOLUL II

Obligațiile părților

Art. 2. — Executantul se obligă:

— să accepte constituirea în conturile bancare ale ANL a garanției de bună execuție aferentă lucrărilor executate la obiectivului de investiție din, conform prevederilor contractului de execuție/antrepriză generală nr. și a eventualelor acte adiționale la acesta;

— să notifice în scris ANL în cazul în care condițiile de restituire parțială sau integrală a garanției de bună execuție sunt îndeplinite.

Art. 3. — ANL se obligă:

— să gestioneze și să utilizeze, în temeiul prevederilor art. 6 alin. (1) lit. e) și g) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, garanția de bună execuție constituită prin reținerea din valoarea situațiilor de lucrări prezentate lunar spre decontare de către Executant, în conturile bancare ale ANL;

— să țină evidența sumelor reprezentând garanții de bună execuție;

— să restituie garanția de bună execuție conform legislației în vigoare și prevederilor din contractul de execuție/antrepriză generală nr., aferent obiectivului de investiție din

— să calculeze și să vireze separat, odată cu restituirea garanției de bună execuție, dobânda aferentă, prevăzută la art. 5 alin. (1) din 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, cu modificările și completările ulterioare, respectiv dobânda la vedere practică de banca agreată de ANL, la care este deschis contul în cauză. Calculul dobânzilor la vedere practicate de băncile agreate de ANL se face de la data intrării în conturile ANL a garanțiilor de bună execuție conform extraselor de cont bancare și până la data ordinului de plată de restituire a garanției de bună execuție.

CAPITOLUL III

Litigii

Art. 4. — (1) Orice neînțelegere decurgând din prezenta convenție va fi soluționată pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care nu se va putea ajunge la o înțelegere, părțile convin ca neînțelegerile să fie soluționate de instanțele judecătorești competente.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 5. — Limba care guvernează această convenție este limba română.

Art. 6. — (1) Comunicările între părți, referitoare la îndeplinirea obligațiilor stabilite prin prezenta convenție, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

(3) Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, e-mail sau fax cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. 7. — Convenția va fi interpretată conform prevederilor legale române.

Art. 8. — Orice modificare a prezentei convenții se face numai cu acordul scris al părților.

Art. 9. — Toate clauzele prezentei convenții au fost negociate și acceptate de către părți.

Prezenta convenție se încheie astăzi, în 2 (două) exemplare, din care 1 (un) exemplar pentru ANL și 1 (un) exemplar pentru Executant, ambele având aceeași valabilitate.

ANL

Executant

MODEL DE CALCUL
al chiriei pentru locuințele prevăzute la art. 4 alin. (3) din Legea nr. 152/1998

1. Valoare de inventar a locuinței: 150.000 lei, inclusiv TVA

2. Durata de amortizare:

Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004, cu modificările ulterioare)

Cod de clasificare	Denumire active fixe	Durata normată (ani)
1.6	Construcții de locuințe și social-culturale	
1.6.1	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine, în afară de:	40—60
1.6.1.1	— clădiri de locuințe sociale, moteluri și cămine amplasate în centre industriale, WC public	32—48

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală a locuinței, din care:

— întreținere curentă (I);

— reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de inventar a locuinței;

— reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de inventar a locuinței.

4. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal 0,20% din valoarea de inventar a locuinței.

5. Cota de maximum 1% se aplică anual la valoarea de inventar a locuinței.

Exemplu de calcul:

Componentă		Valoare (lei)
Valoare de inventar	1	150.000,00
Recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale (amortizare)	2 = 1/60 ani	2.500,00
Întreținere curentă și reparații curente	3 = 1 * 0,40%	600,00
Reparații capitale	4 = 1 * 0,51%	765,00
Cheltuieli de administrare	5 = 1 * 0,20%	300,00
Cheltuieli nete anuale	6 = 2 + 3 + 4 + 5	4.165,00
Cota 1%	7 = 1 * 1%	1.500,00
Chirie netă anuală	8 = 6 + 7	5.665,00
Chirie lunară	9 = 8/12 luni	472,08

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

• **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% (exemplu: 100.000,00 lei);

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, exemplu: **3,75%**).

Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: **300 luni**)

Exemplu de calcul:

$$R = \frac{100.000,00 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 514,13 \text{ lei}$$

• **Mod constituire dobândă:**

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

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: **100.000,00 lei**);

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: **3,75%**);

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: **300 luni**).

Exemplu de calcul:

$$d_1 = \frac{(100.000,00 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 312,50 \text{ lei}$$

unde:

d_1 = dobânda de plată în prima lună.

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 plată efectivă** din valoarea locuinței prin diferența dintre **rata lunară egală** și **dobânda lunară**.

Exemplu de calcul:

r_1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală – dobânda lunară la prima lună

$r_1 = R - d_1 = 514,13 - 312,50 = 201,63 \text{ lei}$.

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

Exemplu de calcul:

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă).

RA_1 = valoarea de achitat inițială – rata principală la prima lună =

= 100.000,00 – 201,63 = **99.798,37 lei**

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților, astfel:

Dobânda:

$$d_2 = \frac{(99.798,37 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 311,87 \text{ lei}$$

$$d_3 = \frac{(99.596,11 * 3,75\% * [(3,75\% + 1)^{(300+1)}] - (3,75\% + 1))}{(3,75\% + 1) * [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 311,24 \text{ lei}$$

etc.

Rata efectivă:

$r_2 = R - d_2 = 514,13 - 311,87 = 202,26 \text{ lei}$

$r_3 = R - d_3 = 514,13 - 311,24 = 202,89 \text{ lei}$

etc.

• **Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:** În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) 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.

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

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat – Σr_j – valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

Σr_j = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 – 29.302,10 – 10.000,00 = 60.697,90 lei

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

Exemplu de calcul: rambursare parțială la luna 120

Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat – Σr_j – valoare achitată anticipat

Valoare inițială de rambursat = 100.000,00 lei

Σr_j = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial) = 29.302,10 lei

Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei

Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 – 29.302,10 – 10.000,00 = 60.697,90 lei

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 **R** ca fiind:

$$R = \frac{60.697,90 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-180}} = 441,41 \text{ lei}$$

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** ca fiind:

$$d_{121} = \frac{(60.697,90 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180+1)} - (3,75\% + 1)))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 189,67 \text{ lei}$$

$$d_{122} = \frac{(60.446,17 \times 3,75\% \times ((3,75\% + 1)^{(180+1)} - (3,75\% + 1)))}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(180)} - 1]} / 12 = 188,89 \text{ lei}$$

etc.

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.