



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07/274/1998; RO 10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607
www.locativa.ro

Nr. 7076 / 27.07.2022

Către

Consiliul Local al Municipiului Botoșani

Răspuns la e-mailul transmis în data de 26.07.2022, prin care ne solicitați un punct de vedere la pct.28 de pe ordinea de zi din ședința ordinară din 28.07.2022, având în vedere adresele nr.371, 372 și 373, înregistrate la Aparatul Consiliului local, vă transmitem următoarele:

- Având în vedere prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și a Normelor Metodologice de punere în aplicare a Prevederilor Legii nr.152/1998, conform cărora :
 - o Art.8 alin (13) Din Legea 152/1998 : **"Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii"**
 - o Anexa nr.23 la Norme metodologice de aplicare a Legii 152/1998 -Exemplu de calcul – **"se determină amortizarea (A) în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin OMFP nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare ANL, conform prevederilor art.8 alin (13) din Legea nr.152/1998 privind înființarea ANL, republicată cu modificările și completările ulterioare."**
- Având în vedere precizările referitoare la modificările aduse Legii 152/1998 de către OUG 55/2021, în contextul emiterii HG 1174/2021, privind modificarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, publicate pe site-ul ANL - https://www.anl.ro/ro/tineri_cum_cumpar/:
"Astfel, valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, 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 legale 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. Valoarea de vânzare stabilită, se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.,,

Locativa SA, în calitate de administrator al acestor imobile, a efectuat calculul valorii de vânzare a locuințelor ANL în strictă conformitate cu prevederile legale invocate, aplicând prevederile OUG 55/2021, prin diminuarea din valoarea de investiție a construcției a contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de Locativa SA și virată către A.N.L. conform prevederilor legale și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Valoarea de vânzare stabilită conform paragrafului anterior s-a ponderat cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

În concluzie, atât prevederile Legale invocate cât și precizările referitoare la punerea în aplicare a acestora, publicate pe site-ul ANL, conținând și un exemplu de calcul (Anexă la prezenta adresă), fac referire la amortizare doar în legătură cu sumele virate către ANL, și în același sens cu recuperarea investiției.

La calculul valorii de vânzare au fost scăzute toate sumele înregistrate în contabilitatea Locativa SA și virate către ANL potrivit prevederilor legale. În afara acestora, nu există în contabilitatea Locativa și nici a Municipiului Botoșani (conform adresa 10809/CT/12.05.2022) sume înregistrate ca amortizare și virate către ANL.

Cu deosebită considerație,

Director Tehnic

Ing. Florinel Gornea



Director economic

Ec. Achiței Carmen



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, sector 3 T +40 213307 67 19
www.anl.ro F +40(21)320 61 10

8126 / 21.04.2022

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

Cu privire la aplicarea prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precizăm că valoarea de vânzare se determină prin luarea în considerare a sumelor virate, conform prevederilor legale, de autoritățile publice locale către ANL, aspect evidențiat și în Anexa nr. 23 la HG nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL
GABRIEL STANCIU

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

		CLARIFICARI	
Nr. crt.	Descriere	Valoare	
1	Luna/an recepție imobil	mai 2005	În sensul determinării ratei înființării 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 desfasurată (mp)/amplasament (S _{cdi})	1,350.00	Determinată de către autorități în urma măsurătorilor cadastrale
4	Suprafața construită desfasurată (mp)/locuința - se determina de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S _{cdi})	84.38	Determinată de către autorități în urma măsurătorilor cadastrale, pentru fiecare apartament
5	Amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL. Unitățile prin care se realizează vânzarea determină sumele virate către ANL conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și le scad corespunzător. și Suma 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. In anexa 23 valoarea 19500 este o valoare cu titlu de exemplu.	19,500.00	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 Ministrului 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 către ANL conform datelor înregistrate pentru fiecare locuință în parte și le scad corespunzător. și Suma 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. In anexa 23 valoarea 19500 este o valoare cu titlu de exemplu.
6	Valoare de investiție/locuința (V _{il}) = V _{ii} / S _{cdi} * S _{cdi}	120,944.67	Calculată ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V _{ii}) și suprafața construită desfășurată (S _{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S _{cdi}).
7	Valoare de investiție locuință (V _{il}) diminuată cu amortizarea virată la ANL V _{il} = V _{il} - V _{il} - A	101,444.67	Se determină valoarea de investiție (V _{il}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate și virate către ANL, din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V _{il}), 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 înființării (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 calculat data depunerii cererii, respectiv Iunie 2021	179.82	http://statistici.insse.ro/shop/?page=selecti&lang=ro . Se introduce perioada curenta (luna in care a fost depusa cererea de achiziționare) in prima caseta si perioada de referinta (luna in care a fost receptionat blocul) in a doua caseta.

		CLARIFICARI	
Nr. crt.	Descriere	Valoare	
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V_1 = V_{id} \times R_i / 100$	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 (Ri), 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 (Cp) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ⁽¹⁾ din Legea nr. 152/1998 $V_2 = V_1 \times Cp$	182,417.80	Valoarea de investiție care se vîrează 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 locuința $V_1 = V_2 + C$	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 vîrează la ANL este V_2 , respectiv valoarea de investiție actualizată și ponderată.