

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 88, către titularii contractelor de închiriere

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 32108/25.05.2022 al Primarului municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 32111/25.05.2022 al Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Dispoziția Primarului Municipiului Caracal nr. 112/19.02.2019 privind constituirea Comisiei de vânzare a locuințelor din fondul constituit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii;
 - Procesul verbal nr. 31852/24.05.2022 al Comisiei de analiză a cererilor de cumpărare a locuințelor pentru tineri construite din fonduri A.N.L. în municipiul Caracal;
 - Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Caracal sub nr. 13047/09.10.2003;
 - Prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 19² din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 1650 alin. 1 și art. 1652 din Codul Civil;
 - Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1, art. 154 alin. 1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajare a teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism, a Consiliului Local al municipiului Caracal.

În temeiul art. 136 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL
propune următorul
PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 88, înscrise în Cartea funciară nr. 55338, către titularii contractelor de închiriere, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. (1) Vânzarea locuințelor identificate la art. 1 din prezenta hotărâre, se va face, după caz, cu plata integrală sau în rate, conform prevederilor legale.

(2) Prețul final de vânzare, are în vedere valoarea de vânzare convenită Agenției Naționale pentru Locuințe și 1% din prețul calculat al locuinței în beneficiul administratorului, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată.

(2) Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

ART. 4. (1) Transferul dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

(2) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

(3) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent fiecărei locuinței, pe durata existenței clădirii, conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 5. În contractul de vânzare al locuințelor se vor înscrie clauzele prevăzute în anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 6. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractelor de vânzare în fața notarului public și intabulării ulterioare a apartamentelor în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărători.

ART. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze la notarul public, contractele de vânzare-cumpărare pentru locuințele prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

ART. 8. Primarul municipiului Caracal prin direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 9. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal și direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
VIOREL EMIL RĂDESCU



SOLICITANȚI ELIGIBILI ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚELOR A.N.L. SITUATE ÎN MUNICIPIUL CARACAL, B-DUL NICOLAE TITULESCU, NR. 88, JUDEȚUL OLT

Nr. crt.	Nume și prenume chiriaș	Adresa de identificare a bunului	Nr. cadastral	Suprafața construită desfășurată/ locuință (Scdl) mp	Valoare de investiție locuință (Vil) lei	Recuperare investiție (Vila) lei	Valoare amortizare (A) lei	Valoare de investiție locuința diminuată (Vild) lei	Rata inflației (Ri) %	Valoare de vânzare actualizată cu rata inflației (V1)	Coefficient ponderare (Cp=0,9)	Valoare de vânzare ponderată (Suma cuvenită ANL) (V2) lei	Comision autoritate locală 1%	Valoare finală de vânzare a locuinței (Vvl) lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6-7-8	10	11=9*10	12	13=11*12	14=13*1%	15=13+14
1	ISPAS LUCREȚIU IONUȚ		55338-C1-U39	76.88	63 234.39	8 031.00	19 409.45	35 793.94	236.29	84 577.50	0.9	76 119.75	761.20	76 880.95
2	NEAGU GHEORGHE		55338-C1-U35	76.88	63 234.39	496.00	19 409.45	43 328.94	236.29	102 381.95	0.90	92 143.76	921.44	93 065.19
3	BASCH IONUȚ CRISTIAN		55338-C1-U42	82.14	67 563.40	6 795.00	20 738.21	40 030.19	236.29	94 587.34	0.90	85 128.60	851.29	85 979.89
4	GHINEA ALEXANDRU		55338-C1-U44	57.70	47 456.05	4 287.00	14 566.37	28 602.68	236.29	67 585.27	0.90	60 826.75	608.27	61 435.01
5	VÎNTU DANIEL MARIN		55338-C1-U45	76.88	63 234.39	8 353.00	19 409.45	35 471.94	236.29	83 816.65	0.90	75 434.98	754.35	76 189.33
6	ACHIM CRISTIAN COSMIN		55338-C1-U50	76.88	63 234.39	6 533.00	19 409.45	37 291.94	236.29	88 117.13	0.90	79 305.41	793.05	80 098.47

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, rep. cu modificările și completările ulterioare și H.G. 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, **în contractele de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă**, se înscriu următoarele clauze, astfel:

- Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

- Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- Titularul contractului de vânzare cu plata în rate se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere de **2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare luna sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadentă și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.**

- Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

- Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

- După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

- În situația în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare nu înțelege să-și exercite dreptul de a solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni, vânzătorul va notifica titularul contractului (cumpărătorul) în caz de neplată a ratelor lunare aferente unei perioade de 2 luni consecutive, să procedeze la îndeplinirea obligațiilor de plată. Neplata ratelor pe o perioadă de 3 luni consecutive, dă dreptul vânzătorului de a rezilia contractul, fără somație, fără punerea în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

- În cazul rezilierii contractului titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

- De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

- Obligatiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

- Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

- Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Aceasta interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor. În cazul rezilierii contractului pentru încălcarea acestei clauze, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut de lege.

- În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute de lege, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului."

- Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările 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, în condițiile legii. Radieră 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."

În contractele de vânzare cu plata integrală se înscriu următoarele clauze:

- Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

- dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

- interdicția de înstrăinare se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 88, către titularii contractelor de închiriere

Potrivit art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii în Municipiul Caracal, conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, se face de către Comisia de vânzare a locuințelor, constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Caracal nr. 112/19.02.2019.

Prin solicitările de cumpărare chiriei au optat pentru cumpărarea cu plata integrală sau în rate a prețului de vânzare a locuințelor pe care le dețin în calitate de titulari ai contractelor de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în materie.

Din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cele 7 cereri de cumpărare depuse, de la data ultimei ședințe a Consiliului Local și până la data procesului verbal al comisiei de analiză, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege de 6 solicitanți. Un solicitant a fost declarat neeligibil la data analizei dosarelor depuse.

Propun spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre referitor la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 88, către titularii contractelor de închiriere.

