

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, str. Vasile Alecsandri, nr. 76 către titularii contractelor de închiriere

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 37861/23.06.2022 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 37863/23.06.2022 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. 37218/21.06.2022 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;
 - Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Caracal sub nr. 874/15.01.2009;
 - Extras de Carte Funciară nr. 58130 Caracal;
 - 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, str. Vasile Alecsandri, nr. 76, înscrise în Cartea funciară nr. 58130, 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

SOLICITANȚELIGIBILI ÎN VEDEREA ACHIZIȚIIONĂRII LOCUINTELOR A.N.L. SITUATE ÎN MUNICIPIUL CARACAL, B-DUL NICOLAE TIULESCU, NR. 88, JUDEȚUL OLT

Nr. crt.	Nume și prenume chiriaș	Adresa de identificare a bunului	Nr. cadastral	Suprafața construită/deșăurată/locuință (Scdt) mp	Valoare de investiție locuință (Vii) lei	Recuperare investiție (Vila) lei	Valoare amortizare (A) lei	Valoare de investiție locuință diminuată (Vild) lei	Rata inflației (Ri) %	Valoare de vânzare actualizată cu rata inflației (V1) lei	Coefficient ponderare (Cp=0,9)	Valoare de vânzare ponderată (Suma cuvenită ANL) (V2) lei	Comision autoritate locală 1%	Valoare finală de vânzare a locuinței (V+I) 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	CÎRȘTEA OVIDIU CIPRIAN	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 2, ap. 9	58130-C1-UI0	90.69	105 919.75	9 947.00	23 390.61	72 582.14	161.28	117 060.48	0.9	105 354.43	1 053.54	106 407.97
2	NEGRILĂ TUDOR LAURENȚIU	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. , ap.11	58130-C1-UI2	91.84	107 258.65	7 107.00	23 686.29	76 465.36	163.17	124 768.53	0.90	112 291.68	1 122.92	113 414.59
3	STAN GHEORGHE	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. , ap.12	58130-C1-UI3	90.69	105 919.75	10 221.44	23 390.61	72 307.70	163.17	117 984.47	0.90	106 186.03	1 061.86	107 247.89
4	TUDORAN PROFILERICA	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. , ap.13	58130-C1-UI4	90.69	105 919.75	6 237.81	23 390.61	76 291.33	163.17	124 484.56	0.90	112 036.11	1 120.36	113 156.47
5	DOBRE CONSTANTIN	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 4, ap.17	58130-C1-UI8	90.69	105 919.75	6 958.18	23 390.61	75 570.96	163.17	123 309.14	0.90	110 978.22	1 109.78	112 088.00
6	VLADU AURA RALUCA	Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 4 , ap.18	58130-C1-UI9	73.10	85 374.62	4 150.13	18 853.57	62 370.92	163.17	101 770.63	0.90	91 593.57	915.94	92 509.50

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 scadenta 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;

- Obligațiile 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, str. Vasile Alecsandri, nr. 76 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 chirasii 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 cererile 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 către șase solicitanți.

Propun spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre referitor la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, str. Vasile Alecsandri, nr. 76 către titularii contractelor de închiriere.



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, str. Vasile Alecsandri, nr. 76 către titularii contractelor de închiriere

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, astfel în conformitate cu prevederile art. 8 alin. 2 din Legea nr. 152/1998, rep, cu modificările și completările ulterioare, *locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ teritoriale în care sunt amplasate.*

Vânzarea locuințelor pentru tineri se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular si/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. Tranzacția va face obiectului unui contract de vânzare cumparare.

Astfel, procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii respectiv condiții restrictive, stabilirea prețului de vânzare și modalitatea de plată, transferul dreptului de proprietate, garanții, obligațiile vânzătorului și cumpărătorului, interdicții, rezoluțiunea și nulitatea contractului, sunt prevăzute la art. 10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.19² din H.G. nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii :

a) pretul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului si/sau din credite contractate de beneficiar de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobanda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și sotul/sotia acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casa de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;"

d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - sot/sotie, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

e) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie.

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

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.

Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998 și prevederilor art. 19² alin. (4) din H.G. nr. 962/2001. **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.

Pentru stabilirea prețului de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare calculată se adaugă comisionul de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea.

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, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

Valoarea de investiție a imobilului (Vii) se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală.

Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectiv a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Scdl).

Amortizarea (A) se calculează 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 Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare A.N.L., conform prevederilor art. 8

alin. (13) din Legea nr. 152/1998 privind întreprinderea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea de investiție a locuinței (Vil) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (Vii) și suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi), multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Scdl).

$$Vil = (Vii/Scdi) * Scdl$$

Se determină valoarea de investiție (Vild) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (Vila), calculate 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 ANL și amortizarea (A).

$$Vild = Vil - Vila - A$$

Se stabilește rata inflației (Ri), comunicată de Institutul National de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total.

Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației.

$$V1 = Vild \times Ri/100$$

Valoarea rezultată se ponderează cu coeficientul (Cp) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V2 = V1 \times Cp$$

La valoarea de vânzare calculată pentru fiecare locuință se adaugă un 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, rep., cu modificările și completările ulterioare.

$$C = 1\% \times V2$$

Valoarea finală de vânzare (prețul final de vânzare) a locuinței se calculează:

$$Vvl = V2 + C$$

În cazul achiziționării locuinței 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 forma autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu net pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea pretului final, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind esalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Ratele lunare egale cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, valabilă la data încheierii contractului de vânzare și care va rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Transferul de proprietate asupra locuintei se produce dupa achitarea integrala a valorii de vanzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Pana la achitarea valorii de vanzare, locuintele raman in administrarea autoritatilor administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale in care acestea sunt amplasate, iar cele destinate in mod exclusiv inchirierii de catre tineri specialisti din invatamant sau din sanatate in administrarea autoritatilor administratiei publice centrale din domeniul invatamantului, respectiv din domeniul sanatatii ori in administrarea unor unitati aflate in subordinea sau sub coordonarea acestor autoritati, pana la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnarii contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale si pana la achitarea integrala a valorii de vanzare, cheltuielile pentru intretinere, reparatii curente, precum si reparatiile capitale sunt in sarcina titularului contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale.

Obligatiile incheierii contractelor de asigurare a locuintelor impotriva cutremurelor, alunecarilor de teren si inundatiilor si platii primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale.

Cumpărătorul se obliga sa achite ratele lunare la scadenta. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligatiilor de plata, acesta datoreaza **majorări de întârziere de 2%** din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Executarea obligatiei de plata a ratelor poate fi suspendata pentru o perioada de maximum 3 luni.

Suspendarea se dispune de catre autoritatile administratiei publice locale in care sunt amplasate locuintele, în conditiile in care titularul contractului de vanzare cu plata in rate lunare depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori pana la achitarea integrala a valorii de vânzare.

După expirarea perioadei de suspendare a executării obligatiei de plata a ratelor lunare, în cazul neachitarii primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se considera reziliat de drept, fara nicio alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la A.N.L.

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..

În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobândește si dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de constructii si instalatii, precum si asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parte de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii va fi menționată în contractul de vânzare.

În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale. 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.

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 opțiunii cumpărătorului, astfel:

- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare 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.

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.

Radierea dreptului de ipotecă constituit nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

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, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul autorității administrației publice locale, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează de către Municipiul Caracal, în calitate de entitate prin care

se realizează vânzarea locuințelor; aceste sume se constituie venit la bugetul local și acoperă cheltuielile de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate .

Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de administrația publică locală, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență inclusiv cele datorate de autoritatea locală pentru neîndeplinirea obligației de vânzare a locuințelor în termen de 90 de zile de la data la care acestea îndeplinesc condițiile pentru a fi vândute, se virează de către autoritatea administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului. Regulile particulare ale vânzării locuințelor ANL generate de actuala legislație se coroborează și cu prevederile Legii 170/2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare și pentru modificarea art.10(1) din Legea locuinței, care statuează faptul că locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute, iar dovada dreptului de proprietate asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

De la data ultimei ședințe a Consiliului Local Caracal și până la data procesului verbal nr. 37218 din 21.06.2022 al comisiei de analiză, au fost primite opt(8) dosare de cumpărare.

Din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererile de cumpărare depuse, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege de către șase solicitanți, conform prevederilor Legii nr. 152/1998, art. 10, alin. 2 lit. b, c, c¹ și g, astfel:

1. CÎRSTEA OVIDIU CIPRIAN – chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 2, ap. 9;
2. NEGRILĂ TUDOR LAURENȚIU – chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 2, ap. 11
3. STAN GHEORGHE - chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 2, ap. 12
4. TUDORAN PROFILERICA - chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 3, ap. 13
5. DOBRE CONSTANTIN - chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 4, ap. 17
6. VLADU AURA RALUCA- chiriaș locuință situată în Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, et. 4, ap. 18

Prin urmare s-a procedat la calcularea prețului final de vânzare aferent locuințelor din Str. Vasile Alecsandri, nr. 76, pentru cei 6 solicitanți declarați elegibili.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.19² din H.G. nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, Dispoziției 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, conform prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.1650 alin. 1, art.1652 din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale de fond și de formă drept pentru care propunem analiza și adoptarea în plenul Consiliului Local al Municipiului Caracal a proiectului de hotărâre referitor la vânzarea locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Caracal, str. Vasile Alecsandri, nr. 76 către titularii contractelor de închiriere.

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Director executiv,

TUDOR IOMUȚ CĂTĂLIN

COMPARTIMENT
FONDUL LOCATIV

STĂNIA TATIANA LUCIANA