

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12 către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 79415/13.12.2023 al Primarului municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 79420/13.12.2023 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caaracal;
- Dispoziția Primarului Municipiului Caracal nr.751/16.05.2023 privind constituirea Comisiei de vânzare a locuințelor din fondul constituit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- Procesul verbal nr.79231/12.12.2023 al Comisiei de analiză a cererilor de cumpărare a locuințelor pentru tineri construite din fonduri A.N.L. în municipiul 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;
- Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare 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 unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc. C, et. 2, ap. 12 către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. (1) Vânzarea locuinței 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.

(3) Consiliul local al municipiului Caracal aprobă ca prețul final de vânzare prevăzut la alin. (2) să fie actualizat cu recuperarea investiției calculată și virată către A.N.L. până la data perfectării în formă autentică a contractului de vânzare.

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 locuințe, pe durata existenței clădirii, conform prevederilor legale în vigoare.

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

ART. 6. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare în fața notarului public și intabulării ulterioare a apartamentului în Cartea Funciară va fi suportat de cumpărător.

ART. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze la notarul public, contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința prevăzută 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



SOLICITANT ELIGIBIL ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚEI A.N.L. SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL CARACAL, B-DUL NICOLAE TITULESCU, NR. 88, BL. D1, SC.C, ET.2, AP.12, 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 de investiție locuința diminuată (Vild) lei	Indicele prețului de consum Rata inflației (Ri) %	Valoare de vânzare actualizată cu rata inflației (Vi) lei	Coefficient ponderare (Cp=0,9)	Valoare de vânzare ponderată (Suma convenită ANL) (V2) lei	Comision autoritate locală 1%	Valoare finală de vânzare a locuinței (Vvf) lei
1	2	3	4	5	6	7	8=6-7	9	10=8*9	11	12=10*11	13=12*1%	14=12+13
1	MORARU CRISTIANA	Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, sc. C, et.2, ap.12	55338-C1-U55	76.88	63 236.03	0.00	63 236.03	271.04	171 394.94	0.9	154 255.45	1 542.55	155 798.00

În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.2² din Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, 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;
- cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de intarziere;
- executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni.. 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;
- posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, vânzarea nu este condiționată de vârsta solicitantului și nu se operează interdicția de vânzare.
- locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. 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 OUG 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, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, 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, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, 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.

- pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii și pentru care vânzarea nu este condiționată de vârsta solicitantului și pentru care nu se operează interdicția de vânzare 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.

În contractul de vânzare cu plată integrală pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere 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.

În contractul de vânzare cu plată integrală pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu operează interdicția de vânzare.

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12 către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013

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.751/16.05.2023.

Prin solicitarea de cumpărare înregistrată la instituția noastră cu nr.70517/06.11.2023, doamna Moraru Cristiana a optat pentru cumpărarea cu plata integrală sau în rate a prețului de vânzare a locuinței pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr.54/02.12.2013, cu respectarea prevederilor legale în materie.

Din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererea de cumpărare depusă, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege.

Propun spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre referitor la vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12 către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013.



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12 către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013

Prin solicitarea de cumpărare înregistrată la instituția noastră cu nr.70517/06.11.2023, doamna Moraru Cristiana a optat pentru cumpărarea cu plata integrală sau în rate a prețului de vânzare a locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc. C, et.2, ap.12.

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, republicată 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 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, 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 și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, în condițiile legii. Tranzacția va face obiectului unui contract de vânzare cumpărare.

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 privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

b) titularul contractului de inchiriere, precum si sotul/sotia acestuia pot beneficia o singura data de cumpararea unei locuinte pentru tineri destinate inchirierii;

c) titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia - sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia - sa nu detina o alta locuinta in proprietate, inclusiv casa de vacanta, cu exceptia cotelor-parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 m², suprafata utila minimala/persoana, prevazuta de Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

d) titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia - sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia - sa nu detina la data incheierii contractului de vanzare-cumparare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata. La data incheierii contractului de vanzare se anuleaza orice procedura prealabila pentru obtinerea unui teren in conditiile prevazute de Legea nr. 15/2003, republicata;

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.

f) îndeplinirea conditiei referitoare la venitul mediu pe membru de familie, prevazuta la art. 10 alin. (2) lit.g din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se stabileste raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

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.751/16.05.2023.

Valoarea de vanzare a locuintei se stabileste potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) si e) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, la data vanzarii acesteia.

Valoarea de vanzare a locuintei reprezinta valoarea de investitie a locuintei, diminuada cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale si virata catre A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Valoarea obtinuta se actualizeaza cu rata inflatiei, comunicata de Institutul National de Statistica, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune a locuintei si data vanzarii acesteia, data vanzarii fiind considerata data depunerii cererii de achizitionare a locuintei, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Valoarea actualizata se pondereaza cu coeficientul prevazut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru stabilirea prețului de vanzare a locuintei, la valoarea de vânzare calculată se adaugă comisionul de până la 1% al unitatii prin care se efectueaza vanzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidenta si vanzare. Cota de pana la 1% se aplica la valoarea de vanzare calculata a locuintei, stabilita conform art. 10 alin. (2) lit. d) teza intai din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Vanzarea locuintelor prevazute la alin. (1) se realizeaza de catre autoritatile administratiei publice locale, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti, sau de catre operatorii economici in a caror administrare se afla imobilele respective, precum si de catre autoritatile administratiei publice centrale din domeniul invatamantului, respectiv din domeniul sanatatii, sau de catre unele unitati aflate in subordinea ori sub coordonarea acestor autoritati, potrivit legii.

În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuintelor. Centralele termice raman in administrarea consiliilor locale sau a autoritatilor administratiei publice centrale din domeniul invatamantului, respectiv din domeniul sanatatii, sau a unor unitati aflate in subordinea ori sub coordonarea acestor autoritati pana la vanzarea a jumatate plus unu din numarul locuintelor pe care le deservesc.

1. Valoarea de investitie a imobilului (V_{ii}) se comunica de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, denumita in continuare A.N.L., prin protocolul de predare-primire a imobilului catre autoritatea publica locala.

2. Autoritatea publica locala stabileste suprafata construita efectiva a fiecarei locuinte, inclusiv cotele indivize aferente fiecarei locuinte (S_{cdi}).

3. Valoarea de investitie a locuintei (V_{il}) se calculeaza ca fiind raportul dintre valoarea de investitie a imobilului (V_{ii}) si suprafata construita desfasurata (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafata construita a locuintei (S_{cdl}).

$$V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$$

4. Se determina valoarea de investitie diminuata (V_{ild}) astfel: valoarea de investitie a locuintei (V_{il}) diminuata cu valoarea rezultata in urma scaderii contravalorii sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei (V_{iir}), calculata in functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti si/sau centrale si virata catre A.N.L.

$$V_{ild} = V_{il} - V_{iir}$$

5. Se stabileste rata inflatiei (R_i)*, comunicata de Institutul National de Statistica, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei, in baza indicelui anual al preturilor de consum IPC, total ($R_i = IPC_{total} - 100$), disponibil la adresa web:

<http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>.

In sensul normelor metodologice, in cuprinsul sintagmei „rata inflatiei (R_i), comunicata de Institutul National de Statistica, pentru perioada cuprinsa intre data punerii in functiune si data vanzarii locuintei“; pentru actualizarea cu rata inflatiei, data vanzarii este considerata data depunerii cererii de achizitionare a locuintei, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

6. Se actualizeaza valoarea de investitie cu rata inflatiei.

$$V_1 = (V_{ild} \times R_i)/100 + V_{ild}$$

7. Valoarea rezultata la pct. 6, V_1 , se pondereaza cu coeficientul (C_p) prevazut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

$$V_2 = V_1 \times C_p$$

8. La valoarea de vanzare calculata pentru fiecare locuinta se adauga un comision (C) de pana la 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, prevazut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

$$C = 1\% \times V_2$$

9. Valoarea finala de vanzare a locuintei se calculeaza:

$$V_{vl} = V_2 + C$$

Prețul final de vânzare prevăzut în prezenta hotărâre se va actualiza cu amortizarea calculată și recuperarea investiției calculată și virată către A.N.L. până la data perfectării în formă autentică a contractului de vânzare.

În cazul achiziționării locuintei 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 locuintei 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 locuintei 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 locuintei nu depășește cu 50% salariul mediu net pe economie.

In cazul vanzarii locuintelor cu plata in rate lunare egale, dupa stabilirea pretului final conform prevederilor alin. (8), se adauga quantumul integral al dobanzii, stabilita conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, valoarea finala fiind esalonata in rate lunare egale pentru intreaga perioada a contractului.

În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată 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 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, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plată 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 plată 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 plată în rate lunare egale.

Cumpărătorul 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, 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 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 plată în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plată 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 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 plată 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 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.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți 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 se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere 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 și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara, în condițiile legii.

Dreptul de proprietate dobândit de beneficiar în baza contractelor de vânzare prevăzute se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciara potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

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.

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.

În urma solicitării de cumpărare depusă de doamna Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013, pentru locuința construită prin Agenția Națională a Locuinței situată în Municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12, Jud. Olt, au fost verificate înscrisurile justificative anexate la aceasta fiind declarată eligibilă îndeplinind cumulativ condițiile de vânzare prevăzute de lege, și potrivit procesului verbal al Comisiei de vânzare din ședința nr.79231/12.12.2023, s-a procedat la calcularea prețului final de vânzare.

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. 751/16.05.2023 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, consideram ca sunt îndeplinite condițiile legale de fond și de forma drept pentru care propunem analiza și adoptarea în plenum Consiliului Local al Municipiului Caracal a proiectului de hotărâre referitor la vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 88, bl. D1, sc.C, et.2, ap.12, către Moraru Cristiana, titular al contractului de închiriere nr. 54/02.12.2013.

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director Executiv

TUDOR IONUȚ CĂTĂLIN

COMPARTIMENT FOND LOCATIV

Consilier Superior

STĂNIA LUCIANA TATIANA

SERVICIUL JURIDIC

Șef Serviciu

POPESCU MIHAELA RALUCA