

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 45773/28.11.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere necesitatea punerii în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 și stabilirea cadrului general al principiilor și a procedurii de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, propunem inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

“Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe”.

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,
Nicolae BARBU



PROIECT

ROMÂNIA



AVIZAT
SECRETAR

Rosu Petre

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru
tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată sub nr.45773/28.11.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, înregistrat sub nr.45776/28.11.2017;
- raportul comisiei administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat,
- prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, modificată și completată ulterior, H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, precum și prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul art.36, alin.(2) lit.”c” și alin.(5) lit.”b” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, precum și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GIURGIU _____ 2017

Nr. _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV
Nr. 45776/28.11.2017



RAPORT DE SPECIALITATE

I.TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.45773/28.11.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională a Locuinței, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II.TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea nr.215/2001, modificată, privind Administrația Publică Locală, Direcția Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Regulamentul are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

La nivelul Municipiului Giurgiu, vânzarea locuințelor se realizează de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu (UAT Giurgiu), în calitate de administrator al locuințelor.

Imobilele ANL se vând la solicitarea chiriașilor, după expirarea a minimum 1 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. Tranzacția va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare.

Cererile chiriașilor se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute.

Locuințele pentru tineri, destinate închirierii se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv case 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, prevăzute de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, 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;

- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

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 funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobanda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

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, iar ratele lunare egale se pot achita 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 brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%; 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 brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80% sau 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 brut pe economie;

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Compartimentul Fond Locativ și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, modificată și completată ulterior, H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, art.36, alin.2 lit."c", alin.5 lit."b" și art.45 din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

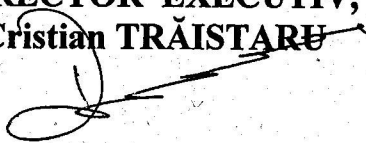
Prezentul proiect de hotărâre are un caracter normativ fiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

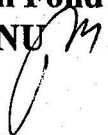
Față de cele anterior menționate, propunem aprobarea Regulamentului privind vânzarea locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU



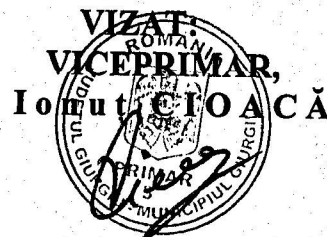
Coordonator Compartimentul Fond Locativ,
Ioana GORNEANU



Întocmit,
Zlate Luminița
Zlate

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU



REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PENTRU TINERI PRIN AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

CAPITOLUL I : TERMENI ȘI EXPRESII

1. 1. În înțelesul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- **Amortizarea (A)** - valoarea calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr.3471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL până la data vânzării;

- **Administratorii locuințelor** - sunt prevăzuți la art.8 alin.2 din Legea 152/1998- Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- **Coeficient de ponderare(Q)** - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, în cazul municipiului Giurgiu, coeficientul de ponderare, valabil la data aprobării prezentului Regulamentului este de 0,80 corespunzător rang II (municipii de importanță interjudețeană);

- **Comision (C)** - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței care se include împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primăria Municipiului Giurgiu, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare ;

- **Data punerii în funcțiune** - data încheierii Protocolului de Predare-Primire între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe ;

- **Locuințe ANL** - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate;

- **Preț final de vânzare al locuinței (CPFVL)** - Prețul contractului - este compus din valoarea de vânzare a locuinței /valoarea actualizată de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%;

- **Solicitant** - persoana fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă ;

- **Valoare de inventar (VINV)** - valoarea locuințelor înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere;

- **Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire(VVLI)** - reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării. Valoarea astfel calculată este ponderată cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri;

- **Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de inventar(VVL2I)** - reprezintă valoarea de inventar a locuințelor, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către ANL;

- **Valoarea de vânzare a locuinței (Q'YLI)** - în situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mică decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar, iar în situația în care valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire este mai mare decât valoarea de inventar, se va utiliza valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de înlocuire;

- **Valoarea actualizată de vânzare a locuinței** - valoarea de vânzare a locuinței se actualizează de către Compartimentul Fond Locativ ținând cont de:

- amortizarea calculată de către Direcția Economică de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;
- valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine ale Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;
- sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

- **Valoarea de înlocuire (Vi/MP)** - valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin ;

- **Venit mediu brut pe membru de familie** - venitul mediu brut pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora;

CAPITOLUL II : DISPOZIȚII GENERALE

Art. 2. 1. Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL aflate în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Art. 2. 2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general a principiilor și procedurii privind vânzarea locuințelor de tip ANL o reprezintă:

a. Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

b. Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

c. Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d. Ordonanța de Guvern nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

e. Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporative aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

f. HGR nr.2139/2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;

g. Ordinul nr. 3776/25.07.2017 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2017 în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

h.O.U.G. nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

i. Legea nr.227/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

j. H.G. nr.1058/2009 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora ;

CAPITOLUL III:PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR DE TIP ANL

Art.3.1.Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau art. 23, după caz, din Legea nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.3.2. Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Art.3.3. (1) Vânzarea locuințelor prevăzute la Art.3.1. se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) La nivelul municipiului Giurgiu, vânzarea locuințelor se realizează de către UAT Giurgiu în calitate de administrator al locuințelor.

(3) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. după expirarea a minimum 1 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.

(4) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 respectiv Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

(5) Cererile prevăzute la Art.3.2 alin. (3) din prezentul Regulament se soluționează de către administratorii locuințelor în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, administratorii locuințelor datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, în contabilitatea autorității publice locale și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

În situația în care administratorii locuințelor nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești, în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3.4. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr.152/1998 se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv case 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, prevăzute de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, 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.

- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

Art.3.5. Prețul locuinței se poate achita:

- a. 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 funciară, sau

- b. în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art.3.6.(1) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la pct.3.5. din prezentul regulament, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rambursată de achitat.

(2). Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

(3). Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.7. (1) În cazul achiziționării locuințelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorării de întârziere este de 2% din quantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni, cu respectarea următoarelor condiții:

a) 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

b) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător.

c) 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.

d) 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 nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

(4). 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.

(5). Titularul contractului cu plata în rate va informa vânzătorul despre cererea de suspendare și modul de soluționare a acesteia.

Art.3.8. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o 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.

Art.3.9.(1) 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.

(2) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin: menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei;

sau

reducerea ratei lunare și menținerea perioadei;

(3) 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:

- rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă;

(4) 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.

Art.3.10.(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, 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 brut 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 brut 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 brut pe economie;

(2) În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea valorii de vânzare a locuinței, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

Art.3.11. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către Compartimentul Fond Locativ și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVLI) reprezintă produsul dintre:

a) valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia

și

b) coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

(2.1) Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire stabilită prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

În situația în care vânzarea locuințelor se face în condițiile prevăzute la art. 192 alin. (2) lit. b) din norme, valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire în vigoare la data încheierii, în condițiile legii, a antecontractului de vânzare, în formă autentică, iar dacă nu este încheiat un antecontract de vânzare, în condițiile prevăzute la aliniatul precedent.

(2.2) Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVLI) se determină după următoarea formulă:

$$VVLI = (Vi/MP * SCE - A) * q$$

$$SCE = SCL + CI$$

unde:

V i/MP - Valoarea de înlocuire per metru pătrat; A - amortizarea;

SCE - suprafața construită efectiv;

SCL - suprafața construită a locuinței; CI - cotele indivize;

q - coeficient de ponderare {0,80 pentru Municipiul Giurgiu}

(2.3) Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 2016, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: 1600,20 lei, inclusiv TVA (conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3776/29.07.2017);

Vi/MP 2017 = 1600,20 lei/ inclusiv TVA

(2.4) De la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin, se va utiliza Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noul ordin.

(3) În situația în care Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (Yvul) este mai mică decât valoarea de inventar, atunci se utilizează valoarea de vânzare a locuințelor calculate în baza valorii de inventar (VVL2).

(4) Valoarea de vânzare a locuințelor calculată în baza valorii de inventar (VVL2) este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

Art.3.12. (1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, Primaria Municipiului Giurgiu beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

(2) Prețul final de vânzare al locuinței ANL (prețul contractului) se determină după următoarea formulă:

$$P_{fVL} = VVL + C \cdot C - VVLX \cdot 1\%$$

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se actualizează la data vânzării acesteia de către Primăria Municipiului Giurgiu ținând cont:

- de amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare;

- de Valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin noi ordine;

- sumele rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale până la finele lunii anterioare încheierii contractului de vânzare și virată către Agenția Națională pentru Locuințe;

Art.3.13. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

Art.3.14. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Art.3.15. În cazul vânzării locuințelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinței, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, 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, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

Art.3.16. 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 silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Art.3.17. 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.

Art.3.18. 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.

Art.3.19. Radierea 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.

Art.3.20. 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.

CAPITOLUL IV: DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI-PĂRȚI DE TEREN ȘI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINTELOR ANL

Art.4 1. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafeței) de teren aferente locuinței, 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 este menționată în Contractul de Vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexele nr. 1 și 2 la prezentul Regulament.

(2) Cota-parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpr) se determină după următoarea formulă:

$$CPT = ST * SUL / SUA$$

ST- suprafața totală teren;

SUL.-suprafața utilă a locuinței;

SuA-Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul;

Art.4.2. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

Art.4.3. 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.

CAPITOLUL V: DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.5. REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Art.5.1. Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe. De asemenea, în cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe, fiind destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe.

Art.5.2. 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...

Art.5.3. Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis de Autoritatea Administrației Publice Locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 <<Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii>> la Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

Art.5.4. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează și constituie venituri ale Primăriei Municipiului Giurgiu pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Art.5.5. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare încasate, se virează de către Direcția de Impozite și Taxe Locale, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.5.6. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, după reținerea sumelor prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea 152/1998, după caz, se virează lunar, de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis la Trezoreria Statului, pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. Sumele prevăzute la art. 2 alin. (7) din Legea 152/1998, se constituie ca venituri la bugetul local destinate construcției de locuințe.

Art.5.7. Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență (art. 3 pct. 3.7 din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art. 3 pct. 3.3 alin.5 din prezentul Regulament se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

Art.5.8. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale A.N.L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate. Agenția Națională pentru Locuințe monitorizează acțiunea de vânzare a locuințelor, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare. Eventualele diferențe dintre Agenția Națională pentru Locuințe și autoritățile administrației publice locale se clarifică și se rezolvă prin intervenția direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, la solicitarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

Art.5.9. Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către Direcția Economică.

Art.5.10. Auditarea modului de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele ANL precum cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

CAPITOLUL VI: RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR ANL

Art.6.1. Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de "preț de vânzare pentru locuințele ANL", Primăria Municipiului Giurgiu va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL VII: DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.7.1. Primăria Municipiului Giurgiu-Direcția Economică va comunica, lunar- până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr.152/1998 republicată și actualizată.

Art.7.2. Compartimentul Fond Locativ, va comunica lunar- până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară compartimentelor abilitate din cadrul Primăriei Giurgiu, situația privind Contractele de Vânzare -Cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art.7.3 Contractele de vânzare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin.(3) și ale art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art.7.4. În cazul locuințelor pentru care contractul de vânzare a fost reziliat de drept, acestea se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor Legii 152/1998 -art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz.

Art.7.5 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor ANL se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

Art.7.6. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei Municipiului Giurgiu. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire.

Art.7.7. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.7.8. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr.1.Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

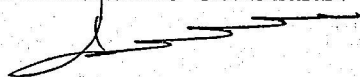
Anexa nr. 2. Contractul Cadru de Vânzare pentru locuința ANL (cu plata în rate);

Anexa nr.3. Cererea de cumpărare locuință ANL;

Anexa nr.4. Lista cu actele necesare achiziționării locuinței ANL.

Art.7.9. Contractele cadru sus-menționate vor putea fi adaptate și modificate de către Compartimentul Fond Locativ, cu avizul Direcției Juridice și Administrație Locală, raportat la particularitățile fiecărei vânzări, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
TRAIȘTARU CRISTIAN**



**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,
Ioana GORNEANU**

