



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
Anexa nr. la Dispoziția Primarului nr.

**PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND VÂNZAREA
LOCUIŢELOR DIN FONDUL LOCATIV**

PO-07.04.01, Ediția II, Revizia 0,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 2 of 22

1.0. Lista responsabililor cu elaborarea, verificarea și aprobarea ediției sau, după caz, a reviziei în cadrul ediției procedurii

	Elemente privind responsabilii/operațiunea	Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
	1	2	3	4	5
1.1.	Elaborat	Giba Crenguța	Consilier		
1.2.	Verificat	Bibiță Alexandru	Coordonator Compartiment		
1.3.	Verificat	Trăistaru Cristian	Director Executiv		
1.3.1	Avizat	Ionescu Alexandru	Secretar Comisie		
1.3.2	Avizat	Băiceanu Liliana	Președinte Comisie		
1.3.3	Avizat	Cioacă Ionuț	Viceprimar		
1.4.	Aprobat	Nicolae Barbu	Primar		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 3 of 22

2.0. Situația edițiilor și a reviziilor în cadrul edițiilor procedurii

	Ediția sau, după caz, revizia în cadrul ediției	Componenta revizuită	Modalitatea reviziei	Data de la care se aplică prevederile ediției sau reviziei ediției
	1	2	3	4
2.1	Ed. I, rev.0			30.09.2014
2.2	Ed. II, rev.0			13.01.2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 4 of 22

3.0. Lista cuprinzând persoanele la care se difuzează ediția sau, după caz revizia din cadrul ediției procedurii

	Scopul difuzării	Ex. nr.	Compartiment	Funcția	Numele și prenumele	Data primirii	Semnătura
	1	2	3	4	5	6	7
3.1.1	aplicare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Luminița		
3.2.1	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Luminița		
3.2.2	informare		Comp. Fond Locativ	Coord. Comp.	Bibiță Alexandru		
3.2.3.	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Moldoveanu Nicoleta		
3.2.3	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Giba Crenguța		
3.2.5	informare		Comp. Fond Locativ	Referent	Căciulan Ilaria		
3.2.6	informare		Comp. Fond locativ	Consilier	Grigore Tamara		
3.2.7	informare		Comp. Fond locativ	Consilier	Vîrbănescu Nicoleta		
3.3	evidență		Comp. Fond Locativ	Consilier	Giba Crenguța		
3.4.	arhivare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Giba Crenguța		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 5 of 22

4.0. Scopul procedurii

- (1) Stabilește activitățile desfășurate în mod obligatoriu în procesul de vânzare a locuințelor fondul locativ al Primăriei Municipiului Giurgiu;
- (2) Dă asigurări cu privire la existența documentației adecvate derulării activității.
- (3) Asigură continuitatea activității, inclusiv în condițiile de fluctuație a personalului;
- (4) Sprijină auditul și/sau alte organisme abilitate în acțiuni de auditare și/sau control, iar pe manager în luarea deciziei;
- (5) Stabilește circuitul documentelor necesare acestei activități.

5.0. Domeniul de aplicare

5.1. Definirea activității la care se referă procedura

- (1) Încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de vânzare a locuințelor din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu

5.2. Delimitarea explicită a activității procedurate în cadrul portofoliului de activități

- (1) Procedura se aplică de către:
 1. Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu – Compartimentul Fond Locativ, ca structură organizatorică de specialitate a autorității contractante, prin respectarea și aplicarea legislației care reglementează evidența, administrarea, gestionarea, întreținerea și exploatarea locuințelor din fondul locativ proprietate publică și privată a Municipiului Giurgiu, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu;
 2. Direcția Economică;
 3. Direcția Juridică și Administrație Locală.
 4. Primarul sau persoana căreia i s-a delegat atribuțiunea

5.3. Principalele activități de care depinde și/sau care depind de activitatea procedurată

- (1) Activitatea procedurată depinde de cererile privind vânzarea locuințelor din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu, aprobarea acestora, precum și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

5.4. Compartimentele furnizoare de date și/sau beneficiare de rezultate ale activității procedurate; compartimentele implicate în procesul activității

1. Compartimentul Fond Locativ, ca structură organizatorică de specialitate a autorității contractante;
2. Direcția Economică;
3. Direcția Juridică și Administrație Locală;
4. Direcția Impozite și Taxe Locale ;
5. Persoanele fizice și juridice, beneficiare ale locuințelor, din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 6 of 22

5.4.1. Direcția Economică

(1) Asigură Controlul Financiar Preventiv.

5.4.2. Direcția Juridică și Administrație Locală

(1) Avizează legalitatea documentelor privind perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare.

5.4.3. Direcția de Impozite și Taxe Locale

(1) Urmărește încasarea ratelor aferente locuințelor din fondul locativ proprietate publică și privată a Municipiului Giurgiu, precum și a locuințelor ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, ține evidența și furnizează datele Compartimentului Fond Locativ și Direcției Economice, pentru evidența, verificarea, compararea și înregistrarea în documentele care stau la baza constituirii bugetului.

6.0. Documente de referință (reglementări) aplicabile activității procedurate

6.1. Reglementări internaționale

6.2. Legislație primară

- (1) O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- (2) Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr.600/2018, privind aprobarea Codului controlului intern/managerial al entităților publice;
- (3) Legea nr. 287/2009, republicată, actualizată, privind Codul civil.
- (4) Legea 152/1998, republicată, actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- (5) HG 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, pentru înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- (6) Legea nr. 114/1996, republicată, actualizată, privind locuințele;
- (7) HG 1275/2000, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996;
- (8) Legea nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului;
- (9) Decret-Lege nr.61/1990, actualizată, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- (10) Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- (11) Legea nr.244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 7 of 22

6.3. Legislație secundară

- (1) Procedura de sistem PS-01 privind realizarea procedurilor formalizate pe activități, aprobată prin Dispoziție de Primar;
- (2) Procedura generală PG-01 privind circuitul documentelor, aprobată prin Dispoziție de Primar;
- (3) HCLM nr.15/23.01.2018 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu;
- (4) HCLM nr. 260/21.08.2014 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau subsecvenți.
- (5) Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr.385/25.09.2019.

6.4. Alte documente, inclusiv reglementări interne ale primăriei

7.0. Definiții și abrevieri

7.1. Definiții

- (1) Locuința - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, construită din fondurile statului înainte de 1990;
- (2) Locuința convenabilă - locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, actualizată, privind locuințele;
- (3) Locuințe ANL – locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate prin programul derulat de către Agenția Națională pentru Locuințe, în baza Legii nr.152/1998.
- (4) Locuința din Fondul Locativ de Stat – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, construită din fondurile statului înainte de 1990;
- (5) Casă naționalizată – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, trecută în proprietatea statului;
- (6) Locuința socială - locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- (7) Locuința de serviciu - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 8 of 22

- (8) Locuința de intervenție - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice;
- (9) Locuința de necesitate - locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării, în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- (10) Suprafața locuibilă - suprafața dormitoarelor și a camerei de zi;
- (11) Dependințe - încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței și anume: antreu, tinda, vestibul, hol, veranda, culoar, bucătărie, chicineta, oficiu, debara, cămara, camera de baie, WC, spălătorie, uscătorie, pivnița, boxa, logie terasa și magazie din zid;
- (12) Suprafața utilă a locuinței - suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependințelor;
- (13) Fond imobiliar – alcătuit din: fondul locativ (locuințe) și spații cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu terenurile aflate în administrare;
- (14) Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale – totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;
- (15) Domeniul public al unităților administrativ-teritoriale – totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local ori județean și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național;
- (16) Domeniul privat al statului – totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privată.

7.2. Abrevieri

- (1) OSGG - Ordinul Secretariatului General al Guvernului;
- (2) HG - Hotărârea Guvernului;
- (3) OUG - Ordonanța de Urgență a Guvernului;
- (4) OG - Ordonanța Guvernului;
- (5) TVA - Taxa pe Valoarea Adăugată;
- (6) DITL - Direcția de Impozite și Taxe Locale;
- (7) CFP - Control Financiar Preventiv;
- (8) PO - Procedură operațională;
- (9) PS - Procedură de sistem;
- (10) PMG - Primăria Municipiului Giurgiu;
- (11) HCL - Hotărâre de Consiliu Local;
- (12) E - Elaborare;
- (13) V - Verificare;
- (14) A - Aprobare;
- (15) Ap.- Aplicare;
- (16) Ah. - Arhivare;
- (17) Ed. - ediție a unei proceduri;
- (18) Rev. - revizie a unei proceduri.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 9 of 22

8. Descrierea procedurii

8.1. Generalități

8.1.1. Locuințele construite prin programele ANL

(1) Agenția Națională pentru Locuințe stabilește măsurile necesare pentru luarea în evidență și analiza solicitărilor de construcție de locuințe proprietate personală prin credit ipotecar.

În acest scop se stabilește și se dă publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

(2) Potrivit alin. (3) art. 4 din Legea nr.152/1998, în cazul în care, în cadrul construcțiilor de locuințe proprietate personală construite prin credit ipotecar, prevăzute anterior, sunt construite locuințe și/sau dependințe care nu sunt contractate la data finalizării lucrărilor, acestea pot fi valorificate:

a) prin transmiterea locuințelor de către ANL, cu aprobarea consiliului de administrație, către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale sectoarelor municipiului București, în care acestea sunt amplasate, prin protocol de predare-primire, în vederea închirierii;

b) prin vânzarea locuințelor, de către ANL, către solicitanții ce pot asigura contravaloarea locuinței doar din resurse proprii.

(3) Locuințele prevăzute la art. 4 alin. (3) lit. a) din Legea nr.152/1998, aparțin domeniului privat al statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate.

(4) Conform art.7 alin.(6) din Legea nr.152/1998, Agenția Națională pentru Locuințe stabilește anual programe de investiții publice în construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construcția de locuințe sociale și de necesitate, construcția de locuințe de serviciu, construcția și/sau reabilitarea locuințelor distruse ori grav avariate, situate în zonele afectate de calamități naturale, construcția de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat, construcția altor locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și intervenții la construcții existente, pe baza proiectelor de investiții aprobate în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu organele administrației publice locale și centrele interesate, pe terenurile destinate amplasării acestor locuințe potrivit legii.

(5) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile Legii nr.152/1998, fac obiectul proprietății private a statului. 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 și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate.

(6) Tinerii, în sensul prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.

(7) Tinerii specialiști din învățământ și din sănătate, în sensul prevederilor art. 8 alin. (1[^]) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 36 de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 10 of 22

luni de la împlinirea acestei vârste, angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

(8) Repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de ANL conform art.7 alin. (6) din Legea nr.152/1998, se face după criteriile stabilite și adoptate de autoritățile administrației publice locale, autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau autoritățile administrației publice centrale care preiau în administrare aceste locuințe, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pe baza unor criterii-cadru de acces la locuințe și, respectiv de prioritate în repartizarea locuințelor, aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(9) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art.8 alin. (3) din Legea nr.152/1998, după caz, 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.

8.1.2. Locuințe din fondul locativ de stat

(1) Potrivit art.1 din Legea 85/22.07.1992 locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

(2) Sunt exceptate de la prevederile art. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de arta sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscina, sauna, sera, crama, bar-vinoteca, camera frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidenta locuințelor de protocol.

(3) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

(4) Conform art.5 alin (2) din Decretul-lege nr.61/1990, locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților a specializate în vânzarea locuințelor.

(5) În art.16 din Decretul-lege nr.61/1990, este specificat faptul că, procesul verbal de predare-primire a locuinței și contractul de vânzare-cumpărare dovedesc dreptul de proprietate asupra locuinței cumpărate în condițiile prezentului decret-lege și constituie titlu de proprietate.

8.1.3. Case naționalizate

(1) Foștii proprietari – persoane fizice – ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr.112/25.11.1995.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 11 of 22

(2) Chiriașii titulari de contract ai imobilelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor imobile cu plata integrală sau în rate a prețului.

(3) Fac excepție chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

De asemenea, sunt exceptate de la vânzare imobilele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.

(4) Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

(5) Vânzarea directă a terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți, se va face cu respectarea Regulamentului aprobat prin HLCM nr.260/21.08.2014.

(6) Persoane care pot avea calitatea de cumpărător:

- proprietarii locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, Decretului-Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei păți comune a locuinței;
- moștenitorii proprietarilor locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, Decretului-Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei păți comune a locuinței;
- cumpărătorilor subsecvenți locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, Decretului-Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei păți comune a locuinței;

(7) Categoriile de persoane prevăzute anterior, au posibilitatea de a-și exercita un drept de preempțiune la cumpărarea cotei de teren care corespunde locuinței aflate în proprietatea privată, prin înregistrarea unei cereri de cumpărare a terenului, însoțită de toate documentele necesare.

8.2. Documente utilizate

8.2.1. Lista și proveniența documentelor utilizate

(1) Documentele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL:

- cerere tip privind achiziționarea locuinței;
- copie carte de identitate a titularului și/sau soției, soțului și după caz a copiilor majori (inclusiv pentru copiii minori care dețin C.I.);
- copie certificate de naștere ale copiilor minori;
- copie certificat de căsătorie (după caz);
- copie sentință de divorț, precum și copie sentință/decizie de încredințare a persoanelor aflate în întreținere (dupa caz);

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 12 of 22

- contractul de închiriere valabil însoțit de toate actele adiționale de prelungire a termenului, în original;
- acte doveditoare privind veniturile realizate în ultimele 12 luni anterioare vânzării pentru toate persoanele majore;
- declarație pe propria răspundere, a titularului contractului de închiriere și a soției/soțului, din care să rezulte faptul că:
 - a) venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, nu depășește cu 100% salariul mediu net pe economie la data vânzării;
 - b) nu deține/deține o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - c) nu dețin la data încheierii contractului de vânzare 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;
 - d) nu a/au beneficiat de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii anterior datei declarației notariale.

(2) Documentele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe din fondul locativ de stat :

- copia documentelor de identificare (BI/CI) soț – soție;
- contractul de închiriere în original;
- adeverințe cu venitul net lunar soț – soție;
- adeverință din care să rezulte că sunt cu plata întreținerii la zi;
- copia documentelor de identificare (BI/CI) ale giranților (maxim 2);
- adeverințe cu venitul net lunar ale giranților (maxim 2).

(3) Documentele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru case naționalizate:

- copia documentelor de identificare (BI/CI);
- contractul de închiriere având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte în indiviziune ce revine corespunzător cotei păți comune a locuinței;
- copie a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței întocmit în baza Legii nr.112/1995, Decretului-Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992 sau a documentelor în baza cărora solicitantul a devenit proprietarul locuinței;
- documentație topo-cadastrală întocmită conform Ordinului nr.634/2006 cu modificările ulterioare, avizată de către OCPI Giurgiu;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului teren curte, solicitat spre cumpărare, vizat de către OCPI Giurgiu;
- extras de carte funciară privind terenul curte actualizat;
- raport de evaluare al terenului curte întocmit de către un evaluator autorizat.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 13 of 22

8.2.2. Conținutul și rolul documentelor utilizate

(1) Respectarea prevederilor legislației în vigoare.

8.2.3. Circuitul documentelor

(1) Cu respectarea procedurii de sistem PS-09.

8.3. Resurse necesare

8.3.1. Resurse materiale: birouri, scaune, rețea, imprimantă, posibilități de stocare a informațiilor, rechizite, linii telefonice, materiale informatice, acces la baza de date și la legislația actualizată.

8.3.2. Resurse umane: personalul de execuție din cadrul Compartimentului Fond locativ.

8.3.3. Resurse financiare: prevăzute anual în bugetul local.

8.4. Modul de lucru

8.4.1. Planificarea operațiunilor și acțiunilor activității

- (1) Prezentarea persoanei beneficiare a locuinței cu care urmează a fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare;
- (2) Primirea documentelor care stau la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor;
- (3) Analizarea corectitudinii documentelor din dosar, de către personalul din cadrul compartimentului Fond locativ;
- (4) Înregistrarea Contractului;
- (5) Încheierea și semnarea contractului;
- (6) Transmiterea către DIT a datelor actualizate;
- (7) Executarea silită în cazul în care nu au fost achitate 6 rate consecutive.

8.4.2. Derularea operațiunilor și acțiunilor activităților

8.4.2.1.

I. Locuințe construite prin programele ANL

(1) Vânzarea locuințelor construite prin programele ANL 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 14 of 22

prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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

Vânzarea locuințelor ANL se realizează 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 menționată face obiectul Contractului de Vânzare.

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.

(2) 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 dobanda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(3) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute anterior, 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.

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

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

(4) 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.

Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 15 of 22

calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(5) 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 ramase, 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;

Dobânda se va aplica la suma ramasă 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;

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.

(6) 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 autentificată, 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;

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

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

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.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 16 of 22

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.

Valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VVL1) se determină după următoarea formulă:

$$VVL1 = (V_i / MP * SCE - A) * q$$

$$SCE = SCL + CI$$

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 {0,94 pentru Municipiul Giurgiu)

Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 2019, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: 1.916,42 lei, inclusiv TVA (conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2097/2019.

$$V_i / MP \text{ 2018} = 1.916,42 \text{ lei/ inclusiv TVA}$$

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.

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).

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 cuantumul 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.

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;

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 17 of 22

formulă:

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

(8) 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 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;

(9) 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.

(10) 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.

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.

II. Case Naționalizate

1) Terenul curte/suprafața de teren curte ce se vinde este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă imobilului corespunzătoare cotei părți indivize a imobilului dobândit în baza Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992.

Procedura de vânzare se demarează sub condiția îndeplinirii clauzelor contractuale pecuniare (achitarea chiriei/accesoriilor/taxei fiscale etc)

2) a) Etapele premergătoare vânzării urmate de către persoanele prevăzute la pct. 8.1.3. alin 6) :

Etapa I Anterior depunerii cererii de cumpărare, titularul/titularii contractelor de închiriere vor depune documentația topo-cadastrale întocmite conform Ordinului nr.634/2006, cu modificările și completările ulterioare, la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea verificării acesteia de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 18 of 22

acesteia de către O.C.P.I. Giurgiu. În mod obligatoriu documentația topo-cadastrală va conține plan de situație conform C.F. din care să reiasă corespondența numărului topo din extrasul C.F. cu respectivul plan.

Etapa II După verificarea documentației topo-cadastrale de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Giurgiu, aceasta se va returna solicitanților în vederea obținerii avizului O.C.P.I. Giurgiu.

Etapa III Titularul/titularii contractului de închiriere va depune la Registratura Primăriei Municipiului o cerere de cumpărare însoțită de toate documentele necesare.

b) Etapele premergătoare vânzării urmate de către autoritatea locală:

Etapa I Direcția Patrimoniu, prin compartimentul de specialitate va verifica documentația depusă raportat la existența tuturor documentelor prevăzute necesare.

Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat se va comunica compartimentului de specialitate pentru verificare și formularea în scris a unui punct de vedere.

Etapa II După verificarea documentației, se va propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și a documentației topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării. Comisia de vânzare stabilită prin Dispoziția Primarului Municipiului Giurgiu va invita titularul contractului de închiriere, în scris, la negocierea prețului de vânzare a cotei de teren curte. După finalizarea negocierii, Comisia va întocmi un raport al procedurii de vânzare care va fi prezentat Primarului Municipiului Giurgiu.

3) Prețul și condițiile de achitare

Prețul de vânzare a terenurilor se stabilește în lei la valoarea de piață, pe baza unui raport de evaluare de către evaluatori autorizați.

Începând cu luna următoare lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul imobilului-teren se va actualiza prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, data încheierii procesului-verbal de negociere direct.

Prețul poate fi achitat astfel:

1. Integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentației topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării;
2. În rate astfel, avans 30% din prețul de vânzare ce se achită în cel mult 60 zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentației topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

Contractul de vânzare-cumpărare se va întocmi în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului.

4) Diferența în rate lunare, eșalonate pe o perioadă cuprinsă între 1 și 3 ani, în funcție de opțiunea exprimată de către persoanele prevăzute la pct. 8.1.3. alin 6), la momentul depunerii cererii de cumpărare, la care se adaugă rata dobânzii de referință a BNR, valabilă la data perfectării contractului, cu mențiunea că dobânda va fi modificată în luna ianuarie a anului, în funcție de rata dobânzii de politică monetară ale BNR, printr-o Notificare comunicată de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

Ratele (inclusiv dobânda aferentă) se achită până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 2% pe lună din quantumul obligației neachitate la termen.

Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 19 of 22

5) Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu un extras de carte funciară.

Cumpărătorul va efectua demersurile privind instituirea unei ipotece în favoarea vânzătorului până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

6) Contractul de vânzare-cumpărare se întocmește de către executivul local în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data achitării prețului/avansului.

III. Locuințele din Fondul Locativ de Stat

1. Chiriașul solicită în scris cumpărarea imobilului pe care îl ocupă în calitate de chiriaș;
2. Compartimentul Fond Locativ contactează evaluatorul autorizat și îi solicită să stabilească prețul locuinței;
3. Evaluator stabilește prețul locuinței;
4. Compartimentul Fond Locativ transmite în scris petentului, prețul stabilit de către evaluator, precum și documentele necesare perfectării unui contract de vânzare-cumpărare;
5. În cazul în care chiriașul este de acord cu prețul comunicat, se prezintă la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu și înaintează documentele solicitate;
6. Se perfectează contractul de vânzare-cumpărare;
7. Locuința poate fi achiziționată integral sau cu plate în rate;
8. Doar în cazul achiziționării imobilului cu plata rate, atunci când titularul de contract nu are soț/soție, sau unul dintre soți nu realizează venituri, se solicită prezența unui girant însoțit de următoarele documente: - copie BI/CI
- adeverință venit net
9. După ce se achită integral imobilul, se eliberează adeverință de achitare integrală.

8.4.2.2. Evidența contractelor de vânzare-cumpărare

(1) Înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare se face la registratura Primăriei și în Registrul special de numere pentru contracte al Compartimentului Fond Locativ - Anexa nr. 3.

(2) Evidența acestor contracte de vânzare-cumpărare se ține în Registrul special de numere pentru contracte.

8.4.3. Valorificarea rezultatelor activității

Locuințele ANL se pot vinde de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la cererea chiriașului și înaintea expirării primului an de închiriere, sau la cererea oricăror persoane, după expirarea primului an de închiriere, cu condiția respectării dreptului de preempțiune în favoarea chiriașului.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 20 of 22

9.0. Responsabilități și răspunderi în derularea activității

9.1. Compartimentul Fond locativ					
(1) Întocmește documentele prevăzute în procedură în sarcina lui, la termenele stabilite;	E	V		Ap.	Ah.
(2) Întocmește și gestionează contractele de vânzare-cumpărare;	E	V		Ap.	Ah.
(3) Asigură corespondența cu chiriașii și cu structurile de specialitate cu competențe în domeniu;	E	V		Ap.	Ah.
9.2. Directorul Direcției Patrimoniu					
(1) Semnează contractele de vânzare-cumpărare;		V	A		
(2) Avizează documentele elaborate de personalul Compartimentului Fond locativ;		V	A		
9.3. Direcția Economică					
(1) Avizează Contractul de vânzare-cumpărare din punct de vedere al Controlului Financiar Preventiv.		V	A		
9.4 Serviciul Juridic Administrație locală					
(1) Avizează Contractele de vânzare-cumpărare;		V	A		
(2) Întocmește documentele aferente demarării procedurilor legale de recuperare a ratelor.		V	A		
9.5. Direcția de Impozite și Taxe Locale					
(1) Încasează ratele și informează lunar/trimestrial Compartimentul Fond locativ cu privire la situația încasării/întârzierii acestora;	E	V			
9.6. Secretarul municipiului					
(1) Avizează contractele de vânzare-cumpărare		V	A		
9.7. Primarul municipiului					
(1) Aprobă Contractele de vânzare-cumpărare.			A		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 21 of 22

10. Anexe, înregistrări, arhivări

Nr. anexa	Denumirea anexei	Elaborat	Aprobat	Nr. ex.	Difuzare	Arhivare		Alte elemente
						Loc	Perioadă	
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Contract de vânzare-cumpărare locuințe ANL cu plata integrală							
2	Contract de vânzare-cumpărare locuințe ANL cu plata prețului în rate							
3	Contract de vânzare-cumpărare locuințe din fondul locativ de stat							
4	Contract de vânzare-cumpărare teren curte							

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind vânzarea locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 22 of 22

11. Cuprins

Numărul componentei în cadrul procedurii	Denumirea componentei din cadrul procedurii	Pagina
	Coperta	1
1	Lista responsabililor cu elaborarea, verificarea și aprobarea ediției, sau, după caz, a reviziei în cadrul ediției procedurii	2
2	Situația edițiilor și a reviziilor în cadrul edițiilor procedurii	3
3	Lista cuprinzând persoanele la care se difuzează ediția sau, după caz, revizia din cadrul ediției procedurii	4
4	Scopul procedurii	5
5	Domeniul de aplicare a procedurii	5
6	Documentele de referință (reglementări) aplicabile activității procedurate	6
7	Definiții și abrevieri ale termenilor utilizați în procedura	7
8	Descrierea procedurii	8
9	Responsabilități și răspunderi în derularea activității	20
10	Anexe, înregistrări, arhivări	21
11	Cuprins	22