

ANUNȚ

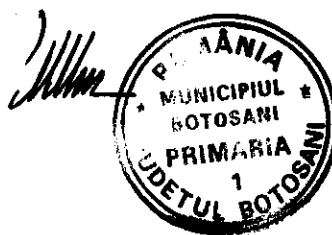
În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următorul proiect de act normativ, care a fost inițiat și urmează a fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Botoșani:

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

Persoanele fizice sau persoanele juridice interesate pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare la proiectul de hotărâre susmenționat ale căror conținut îl prezentăm, până la data de 06.03.2019, la Aparatul permanent al Consiliului Local, în sediul Primăriei, str. Revoluției nr.1, camera 104.

Primar,

Cătălin Mugurel Flutur



PROIECT DE HOTĂRĂRE
privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin
Agenția Națională pentru Locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cătălin Mugurel Flutur privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe,

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

având în vedere prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 13² alin. (13), (14), (15) și (16) ale Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cât și prevederile H.G. nr.77 din 26 ianuarie 2011 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 și prevederile OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile art.36 alin.(1), alin.(2) lit.a) și c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art.45 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate în municipiul Botoșani, prevăzut în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Primarul Municipiului Botoșani prin serviciile aparatului de specialitate și S.C. Locativa S.A. vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Patrimoniu, S.C.Locativa S.A. și Instituției Prefectului –Județul Botoșani pentru verificarea legalității.

Inițiator ,
Primar, Cătălin Mugurel Flutur



Avizat pentru legalitate ,
Secretar, Oana Gina Georgescu



**REGULAMENT
PRIVIND VÂNZAREA LOCUINTELOR CONSTRUITE
PRIN PROGRAMUL AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU LOCUINȚE**

**CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE**

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L.

Art. 2. Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

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

H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998;

H.G. nr. 77 din 26 ianuarie 2011 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;

Ordinul nr. 3776/2017 din 25 iulie 2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

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

Legea nr. 215/2001, republicată și modificată, privind administrația publică locală;

Art. 3. În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

1. locuințe construite prin programul A.N.L. - locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și modificată, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (art. 8 alin. 2 din Legea nr. 152/1998).

2. solicitant - persoana fizică, titular al contractului de închiriere și/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;

3. amortizare (A) - valoarea calculată în conformitate cu prev. art.10, alin2 lit.d din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și 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, de la data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. până la momentul vânzării acesteia;

4. data punerii în funcțiune a locuințelor A.N.L. - data încheierii Protocolului de predare-primire între Consiliul Local al Municipiului Botoșani și Agenția Națională pentru Locuințe.

5. valoarea de înlocuire (Vi) - 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 anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrării acestor locuințe (art. 10 alin. 2 lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

6. valoare de vânzare a locuinței pentru tineri destinată închirierii (Vv) - 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 punerii în funcțiune a acesteia și se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completărilor ulterioare (art. 10 alin. 2 lit. d și d' din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

7. comision (C) - venit la bugetul S.C. Locativa S.A., reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, suma ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia (art.10 alin. 2 lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

8. prețul de vânzare al locuinței (Pv) - la valoarea de vânzare a locuinței, calculată conform pct.6, se adaugă la comisionul de 1% (art.10 alin. 2 lit. d din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

9. venitul familiei - la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. (art. 10 alin. 2 lit. g din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

10. locuința - construcție fără teren.

CAPITOLUL II PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art. 4. Locuințele construite prin programul A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art.8 alin 3 din Legea nr.152/1998, republicată și modificată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art. 5. Locuințele prevăzute la art. 4 se pot vinde titularilor de contracte de închiriere și/sau către persoanele în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art. 6. Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și modificată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art. 7. Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art.5, 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.

Art. 8. (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. 3 din Legea nr. 152/1998, republicată, se vând solicitanților care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare, următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit 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., suprafața utilă minimală /persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu deține la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003;

- 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;

- la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie. (art.10 alin 2 lit. g din Legea nr. 152/1998 republicată și modificată);

- contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare precum și la data vânzării;

- să nu aibă debite la plata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere.

(2) Actele necesare pentru cumpărare sunt prezentate în Anexa 2 la prezentul Regulament.

Art. 9. (1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează prin S.C. Locativa S.A. în calitate de operator economii în a cărei administrare se află imobilele A.N.L. și se aprobă de către UAT Municipiul Botoșani și reprezintă 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. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

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 anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrării acestor locuințe (art.10 alin. 2 lit.d' din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată);

Valoarea de vânzare astfel stabilită se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare (art. 10 alin. 2 lit. d' din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată), iar Municipiul Botoșani este clasificat ca localitate de rangul II.

În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor lit. d' din Legea nr. 152/1998, republicată și modificată, este mai mică decât valoarea de inventar atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din coantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. 13.

(2) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual, până la data de 31 ianuarie a anului anterior, prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

(3) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Municipiului Botoșani până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula:

$$V_v = (V_i / m_p / a_n \times S_{\text{construită efectiv}} - A) \times C_e$$

$S_{\text{construită efectiv}} / a_p = S_{\text{utilă}} / a_p + S_{\text{balcoane}} + C_{\text{cota părți comune}} (C_{\text{cota părți comune}})$ (care cuprinde toate spațiile comune și pereții) + S boxe (dacă au peste 1,8 m înălțime și nu au fost prinse în cota de părți comune).

$C_{\text{cota}} = \text{cota parte proprietate din părțile comune ale clădirii/blocului, tronsonului sau scării, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu}$

$$A = \text{Cota de amortizare} \times V_i / m_p / a_n \times S_{\text{construită efectiv}} / a_p$$

$$C_A = 100 / \text{durata normată de funcționare}$$

$$C_e = \text{Coeficient de ierarhizare în funcție de rangul localității}$$

(4) Prețul de vânzare a locuinței se compune din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă un comision de 1% din aceasta, acesta determinându-se după formula:

$$P_v = V_v + C$$

$$C = V_v \times 1\%$$

(5) Prețul de vânzare al locuinței se achită:

a) integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului;
b) integral din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

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

În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzută la alin. (2) lit. c), din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% prevăzut la alin. (8) din H.G. nr. 962/2001 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 net pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

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

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

În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea prețului final conform prevederilor alin. (8) din H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

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

În contractul de vânzare cumpărare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu clauzele prevăzute la art. 10 alin. (2²) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerută de lege;

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

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

Termenul de plată a ratei curente este data de 25 a fiecărei luni în curs inclusiv.

Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul datorează, după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorărilor de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul în care termenul scadent cade într-o zi nelucrătoare (sau expiră într-o zi nelucrătoare), plata se consideră în termen dacă este efectuată în ziua lucrătoare imediat următoare.

Dacă achitarea ratei lunare se efectuează după termenul scadent a obligațiilor de plată, cumpărătorul va achita odată cu rata și majorările de întârziere datorate, calculate până la data plății inclusiv.

Neachitarea majorărilor de întârziere menționate mai sus, la achitarea următoarei rate lunare se va încasa cu prioritate majorările de întârziere rămase neachitate, iar suma rămasă se distribuie în contul ratei.

În cazul achitării parțiale la termenul scadent a obligațiilor de plată, pentru obligațiile rămase neachitate se vor calcula majorări din ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

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

Suspendarea obligațiilor de plată se aprobă cu condiția ca titularul contractului de vânzare cumpărare să aibă ratele lunare achitate la zi la data solicitării suspendării.

e) suspendarea executării obligațiilor de plată a ratelor 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;

f) după expirarea perioadei de suspendare a executării obligațiilor 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;

În cazul neachitării a 3 rate lunare consecutive și a majorărilor de întârziere contractul de vânzare cumpărare

se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și avînd obligațiilor de a preda locuința la data notificată.

g) posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;

h) în cazul rezilierii contractului de vânzare cumpărare în temeiul lit.f, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în veniturile la A.N.L.

MODEL DE CALCUL pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în rate lunare egale, precum și de achitare în avans a ratelor:

I. Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

$$R = \frac{\text{Rest r\u0103mas de achitat} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12}{1 - (1 + \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12)^{-\text{num\u0103r rate}}}$$

unde:

R = rat\u0103 lunar\u0103 de plat\u0103;

Rest r\u0103mas de achitat = valoarea r\u0103mas\u0103 de plat\u0103 \u00een urma achit\u0103rii avansului de 15%;

Dob\u00e2nda anual\u0103 = valoarea anual\u0103 a dob\u00e2nzii \u00een procente, r\u0103mas\u0103 neschimbat\u0103 pe toat\u0103 perioada derul\u0103rii contractului (dob\u00e2nda de referin\u0219\u0103 a B\u00e2ncii Na\u0219ionale a Rom\u00e2niei la care se adaug\u0103 dou\u0103 puncte procentuale, aceast\u0103 dob\u00e2nd\u0103 fiind aplicabil\u0103 la valoarea r\u0103mas\u0103 de achitat;

Num\u0103rul de rate (luni totale de rambursare);

II. Mod constituire dob\u00e2nd\u0103:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^{(n+1)} - (\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)])}{(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1) \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^n - 1]} / 12$$

Rest r\u0103mas de achitat = valoarea r\u0103mas\u0103 de plat\u0103 \u00een urma achit\u0103rii avansului de 15%;

Dob\u00e2nda anual\u0103 = valoarea anual\u0103 a dob\u00e2nzii \u00een procente, r\u0103mas\u0103 neschimbat\u0103 pe toat\u0103 perioada derul\u0103rii contractului; n = perioada ini\u0219ial\u0103 de rambursare (luni totale de rambursare);

Dup\u0103 determinarea ratei lunare, care va fi aceea\u0219i pe toat\u0103 perioada de achitare a valorii locuin\u0219ei, \u0219i a dob\u00e2nzii de plat\u0103 aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de pia\u0219\u0103 efectiv\u0103 din valoarea locuin\u0219ei prin diferen\u0219a dintre rata lunar\u0103 egal\u0103 \u0219i dob\u00e2nda lunar\u0103.

Ulterior determin\u0103rii ratei efective din valoarea locuin\u0219ei se va stabili restul de plat\u0103 lunar, ca diferen\u0219\u0103 \u00eenre valoarea r\u0103mas\u0103 de achitat \u0219i rata efectiv\u0103.

Acest rest de plat\u0103 va influen\u0219a dob\u00e2nzile \u0219i ratele efective p\u00e2n\u0103 la data finaliz\u0103rii pl\u0103\u0219ilor.

III. Mod achitare \u00een avans, \u00een totalitate sau par\u0219ial:

(1) \u00een vederea aplic\u0103rii prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicat\u0103, cu modific\u0103rile \u0219i complet\u0103rile ulterioare, \u00een cazul achit\u0103rii \u00een avans, \u00een totalitate sau par\u0219ial, a ratelor r\u0103mase, inclusiv dob\u00e2nda, p\u00e2n\u0103 la data achit\u0103rii integrale, dob\u00e2nda se poate recalcula prin:

a) men\u0219inerea ratei lunare la acela\u0219i nivel \u0219i reducerea perioadei; sau

b) reducerea ratei lunare \u0219i men\u0219inerea perioadei.

Suma achitat\u0103 \u00een avans s\u0103 fie de minim 10.000 lei, cu condi\u0219ia ca titularul contractului de v\u00e2nzare s\u0103 aib\u0103 ratele lunare achitate \u00een zi la data solicit\u0103rii achit\u0103rii \u00een avans.

(2) Astfel, dob\u00e2nda se va aplica la suma r\u0103mas\u0103 de achitat ce reprezint\u0103 diferen\u0219a dintre valoarea datorat\u0103 la \u00eencheierea contractului \u0219i suma ratelor efective pl\u0103tite p\u00e2n\u0103 la momentul ramburs\u0103rii \u00een avans \u0219i valoarea achitat\u0103 anticipat, iar graficul se va reface conform op\u0219iunilor dorite, astfel:

1. Rambursare par\u0219ial\u0103 prin men\u0219inere rat\u0103 \u0219i reducere perioad\u0103.

Rest de achitat la rambursare anticipat\u0103 = Valoare ini\u0219ial\u0103 de rambursat - - valoare achitat\u0103 anticipat;

\u00c2n acest caz, dac\u0103 beneficiarul va opta pentru men\u0219inerea ratei lunare \u0219i reducerea $\sum r_j$ perioadei, se va p\u0103stra algoritmul de calcul ini\u0219ial.

2. Rambursare par\u0219ial\u0103 prin reducere rat\u0103 \u0219i men\u0219inere perioad\u0103

Rest de achitat la rambursare anticipat\u0103 = valoare ini\u0219ial\u0103 de rambursat - - valoare $\sum r_j$ achitat\u0103 anticipat;

\u00c2n acest caz, rata lunar\u0103 \u0219i dob\u00e2nda lunar\u0103 se vor recalcula \u00een func\u0219ie de restul r\u0103mas de achitat \u0219i perioada r\u0103mas\u0103 p\u00e2n\u0103 la finalizarea pl\u0103\u0219ilor, astfel:

1. Rata lunar\u0103:

$$\text{astfel, } R = \frac{\text{Rest r\u0103mas de achitat la rambursare anticipat\u0103} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12}{1 - (1 + \text{dob\u00e2nda anual\u0103} / 12)^{-\text{num\u0103r rate}}}$$

determin\u0103m rata lunar\u0103.

2. Dob\u00e2nda lunar\u0103:

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dob\u00e2nda anual\u0103} \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^{(n+1)} - (\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)])}{(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1) \times [(\text{dob\u00e2nda anual\u0103} + 1)^n - 1]} / 12$$

astfel, determin\u0103m dob\u00e2nda lunar\u0103 .

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

Modalități de plată a ratelor lunare:

- a) plata în numerar, la caseria S.C. Locativa S.A. ;
- b) plata prin decontare bancară - în acest caz data de stingerea obligațiilor fiind considerată data la care Băncile debitează contul persoanei care efectuează plata;
- c) plata efectuată prin intermediul Cardurilor Bancare - în acest caz data de stingerea obligațiilor fiind considerată data la care a fost efectuată tranzacția, confirmată prin procedura de autorizare a acesteia.

Art. 11. Locuințele construite prin A.N.L. conform prevederilor art. 19² alin. (17) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, precum și excepția de aplicare a acesteia prevăzute la art. 10 alin (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. 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 instituției de credit definite conform O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și /sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, conform prevederilor art. 19² alin. (17¹) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, interdicția de înstrăinare a locuințelor prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute la art. 19² alin. (17) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului .

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art.10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările și completările ulterioare sunt lovite de nulitate absolută, în condițiile art.11 din aceeași lege.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiari în condițiile legii și în conformitate cu prevederile art. 19² alin. (17) și (17¹) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la dobândirii locuinței prin contractul vânzare, în condițiile legii. 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. 12. Contractele de vânzare care vor cuprinde dispoziții privind dreptului de proprietate asupra cotei- părți de construcții și instalații, asupra dotărilor care, prin natura lor nu se pot folosi decât în comun, precum și dispoziții privind dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent acesteia pe durata existenței clădirii, cu respectarea prevederile legale în vigoare, care vor fi incluse în Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică la notarul public.

CAPITOLUL III DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 13. Sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe. Deasemenea în cazul 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 Agenției Naționale pentru Locuințe, fiind destinate exclusive, finanțării construcției de locuințe .

Art. 14. Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează inițial în contul S.C. Locativa S.A., apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art. 15. (1) S.C. Locativa S.A. va comunica lunar- până la data de 15 ale lunii în curs pentru luna anterioară, Agenției Naționale pentru Locuințe, situația privind sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor ANL în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) S.C. Locativa S.A. va comunica, lunar, până în data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Municipiului Botoșani, situația privind Contractele de vânzare-cumpărare, având ca obiect locuințe ANL, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

Art. 16. (1) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 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) Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează și se constituie venituri la bugetul S.C. Locativa S.A. și la bugetul Municipiului Botoșani în proporție de 50%-50%.

Art. 17. Nivelul majorărilor de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru

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

Art. 18. Contractele de vânzare-cumpărare, vor fi încheiate cu respectarea prevederilor legale, a condițiilor prevăzute în Regulament, a condițiilor de formă impuse de birourile Notariale și a instituțiilor financiare autorizate.

Art. 19. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. 3 și ale art. 9 din Legea nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 20. Anexele 1 și 2 fac parte din prezentul Regulament.

Art. 21. Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

Anexa nr.1 la regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe

Domnule Director,

Subsemnatul(a) _____, CNP _____, domiciliat(ă) în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, etaj _____, prin prezenta rog binevoici a-mi aproba cumpărarea locuinței tip ANL situată în Botoșani, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, etaj _____, ce face obiectul contractului de închiriere nr. _____ din _____, cu:

- achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare din surse proprii;
- achitarea integrală a prețului final din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului;
- în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare.

Data

Semnătura

Anexa nr.2 la regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe

ACTE NECESARE PENTRU CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.

1. Copii acte de identitate soț și soție;
2. Copie certificat de căsătorie;
3. Copii certificate de naștere copii sau după caz acte de identitate;
4. Adeverință cu venitul NET realizat în ultimele 12 luni (soț/ soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestora);
5. Adeverință din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de întreținere;
6. Chiria să fie achitată la zi, acte doveditoare a achitării utilităților, a textei de salubritate, a taxelor și impozitelor locale;
7. Declarație autenticată la notarul public din care să rezulte că titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o 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, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu deține la data încheierii contractului de vânzare cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 și nu realizează alte venituri față de cele pentru care a depus adeverințe.

NOTĂ:

- Actele de la pct. 1,2, 3, se depun la data înregistrării cererii;
- Actele de la 4, 5, 6, 7 se depun la data vânzării.



Raport de specialitate

Potrivit prevederilor art.10 din Legea 152/1998 astfel cum a fost modificat prin Legea 221 /2015 „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) sau ale art. 23, 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”.

Prin HG 251 /2016 a fost aprobată modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, conform cărora au fost detaliate tehnic operațiunile necesare privind procedura de vânzare-cumpărare cu plata integrală și cu plata în rate a locuințelor tip ANL, modul de calcul al valorii și destinația sumelor încasate ca urmare a încasării transferului de proprietate a acestor imobile.

Pe raza Municipiului Botoșani se află un număr de 64 scări de bloc de tip ANL, situate în cartierele Bucovina, Cișmea, Piața II, Miorița, Alba Iulia și Săvenilor-Aleea Călugăreni, repartizate tinerilor în vederea închirierii conform prevederilor Legii nr.152/1998.

În prezent există solicitări din partea chiriașilor pentru cumpărarea locuințelor de tip ANL.

Având în vedere și prevederile art.10, alin 1[^]1 din Legea 152 /1998, astfel cum a fost adăugat prin Legea 221 /2015, conform cărora autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile chiriașilor de vânzare a locuințelor de tip ANL și ținând cont de prevederile H.G. nr. 77 din 26 ianuarie 2011 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, care stipulează că, stabilirea valorilor de vânzare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară este de competența Consiliilor locale din raza administrativ-teritorială în care sunt amplasate locuințele din blocurile de locuințe pentru tineri, vă supunem spre dezbateră și aprobare urmatorul Regulament de vânzare a locuințelor de tip ANL, întrucât sunt îndeplinite condițiile legale incidente în materie, proiectul de hotărâre în forma prezentată, fiind necesar și oportun.

Șef Serviciu Patrimoniu

Gabriela Artimon

Director executiv economic

Mirela Gheorghiuță

Întocmit Consilier juridic,
Gherase Iulius Sebastian