

REGULAMENT

Privind vânzarea locuințelor construite prin programele A.N.L.,
pentru tineri, destinate închirierii

CAP.I. –DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor construite prin ANL, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului local al municipiului Galați.

Art. 2

Prezentului regulament îi sunt aplicabile următoarele prevederi legale în domeniu:

- Legea nr. 152/1998-privind înființarea Agenției pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3471/2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea nr. 227/2007 pentru aprobarea OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.

Art. 3

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

1. Locuințe construite prin A.N.L.-locuințe pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate;
2. Solicitant-persoana fizică, titular al contractului de închiriereși/sau persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii;
3. Amortizare (A)-valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 și prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe și corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul nr. 3471/2008, de la data punerii în funcțiune a locuinței ANL, până la momentul vânzării acesteia, iar perioada de amortizare este calculată conform anexei 16 din HG nr. 962/2001;
4. Data punerii în funcțiune a locuințelor ANL-este data încheierii Protocolului de Predare-Primire între Consiliul local al municipiului Galați și Agenția Națională pentru Locuințe;

5. Comision (C)-venit la bugetul local al municipiului Galați, reprezentând 1% din valoarea de vânzare a locuinței, sumă ce se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței în prețul de vânzare al acesteia;
6. 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 ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea se stabilește anual prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului;
7. Valoarea de vânzare a locuinței (Vv)-valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectivă, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu tehnic-centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia;
8. Prețul de vânzare al locuinței (Pv)-la valoarea de vânzare calculată conform pct. 7 se adaugă comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței;
9. Venitul familiei-venitul mediu pe membru de familie la data vânzării al titularului contractului de închiriere, care să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie;
10. Locuința-construcție fără teren.

CAP. II

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

Art. 4

Locuințele ANL, reprezintă locuințe pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. 3 din Legea nr. 152/1998-privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5

Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere și/sau către persoanelor în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, în condițiile legii, numai la solicitarea acestora.

Art. 6

Vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile Legii nr. 152/1998.

Art. 7

Vânzare locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la art. 5 după expirarea a minimum 1an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau sau către persoana în beneficiul cărora s-a continuat închirierea, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art. 8

Vânzarea menționată va face obiectul Contractului-cadru de vânzare-cumpărare.

Art. 9

(1) Locuințele ANL, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanților, care îndeplinesc la data formulării cererii de cumpărare, conform Anexei 1 la prezentul regulament, următoarele condiții obligatorii:

- Titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia-soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;
- Venitul mediu brut de familie, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie;
- 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;
- Contractul de închiriere să fie valabil la data depunerii cererii de cumpărare și la data vânzării;
- Solicitantul să nu figureze cu debite la plata cheltuielilor de întreținere și chirie.

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuinței ANL sunt cele prevăzute în Anexa 2 la prezentul regulament.

Art. 10

(1) Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize (casa scării, spațiu tehnic-centralele termice), diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. 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 ANL cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat se stabilește anual, până la data de 31 iulie de către ANL, aceasta este valabilă și obligatorie pentru perioada următoare până la 31 iulie din anul următor.

(3) În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor, în funcție de cotele părți aferente fiecărei locuințe. Centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al municipiului Galați până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc.

Valoarea de vânzare a locuinței se determină după formula:

V. vânzare locuință = V. înlocuire / mp/an x Sconstruită efectiv - Amortizare, unde:

- Sconstruită efectiv = Suprafața utilă a locuinței (Su) + Cota parte indiviză (Cpi)
- Cota parte indiviză (%) = Suprafața utilă a apartamentului / suma totală a suprafețelor utile a tuturor apartamentelor x 100
- Amortizarea = cota de amortizare (CA) x valoarea de intrare a locuinței
- Cota de amortizare (CA) = 100 / durata normală de funcționare

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

P.v = V. vânzare + 1% comision

(5) Prețul de vânzare se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din sursele proprii ale solicitantului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile

lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare cu un avans minimum 15% din valoarea de vânzare.

Art. 11

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

Art. 12

Locuințele ANL 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 în cartea funciară concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în condițiile legii.

Art. 13

Prin excepție de la prevederile art. 11 locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit, care finanțează achiziția acestor locuințe, instituții definite conform OUG nr. 99/2006, actualizată, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele anterior expirării termenului de 5 ani prevăzut la alin. (10), pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii imobilului.

Art. 14

Întreaga procedură privind vânzarea se va efectua la DGD-Comp. AFL-SAD. Transferul de proprietate se face numai prin act autentic încheiat în fața notarului public desemnat de către unitatea administrativ teritorială, iar reprezentarea acesteia se realizează de către un împuternicit numit prin dispoziția Primarului municipiului Galați din cadrul Serviciului Juridic și Legalitate.

CAP. III DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 15

Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL sunt destinate exclusiv finanțării construcției de locuințe.

Art. 16

Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL se încasează de către vânzător apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Art. 17

Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor ANL se încasează și se constituie venituri la bugetul local al municipiului Galați.

Art. 18

Direcția Generală Buget Finanțe din cadrul Primăriei municipiului Galați 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.

Art. 19

Autoritatea publică locală prin structurile abilitate vor iniția procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor ANL, după vânzarea unui număr de cel puțin 3 unități locative din imobil.

Art. 20

Contractele de vânzare-cumpărare precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prevăzute în Legea nr. 152/1998 sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 21

Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija Instituției Prefectului.

Art. 22

Prezentul Regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
D.G.D-Comp. AFL-SAD

Anexa 1 la Regulament

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚA ANL

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în Galați
str. _____ bloc _____ ap. _____, în calitate de titular al
contractului de închiriere nr. _____ / _____, valabil până la data de _____,
vă rog să-mi aprobați cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii (ANL) situată în
Galați, str. _____, bloc _____ ap. _____ compusă din _____
camere.

Telefon contact _____

Data _____

Semnătura _____

VIZAT COMP.
ADM. FOND LOCATIV

VIZAT
SERV. CONTABILITATE

VIZAT
SERV. JURIDIC ȘI LEGALITATE

ACTE NECESARE

1. Cerere tip
2. Contractul de închiriere în original
3. Certificat fiscal din care să reiasă că sunt achitate toate taxele și impozitele către bugetul local
4. Adeverință de la asociația de locatari din care să rezulte că sunt achitate la zi cheltuielile de întreținere.
5. Adeverință cu venitul mediu brut realizat.
6. Declarația notarială a titularilor(soț/soție)conform prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu completările și modificările ulterioare.
7. Declarația notarială a membrilor majori privind acordul de cumpărare al locuinței de către titulari.
8. Actul de identitate al titularilor, copie+original.
9. Dosar cu șină.