

**AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Chiru-Cătălin Cristea**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unei locuințe ANL către actualul chiriaș**

Consiliul Local Municipal Târgoviște întrunit în ședința _____, 2024, având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 44609/20.03.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 44607/20.03.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 151/2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 30/2017 pentru modificarea și completarea art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile H.G. nr. 251/2016 privind 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;
- Prevederile H.G. nr. 1174/2021 privind 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;
- Prevederile H.G. nr. 81/26.01.2023 privind 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;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Municipal Târgoviște;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. dd) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea unei locuințe A.N.L. către actualul titular al contractului de închiriere, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 În situația în care contractul de vânzare nu se încheie în formă autentică până la data de 30 aprilie 2024, prețul stabilit în prezenta hotărâre va fi indexat cu valoarea inflației pentru luna precedentă încheierii actului în formă autentică.

Art. 3 Se împuternicește Secretarul General al Municipiului Târgoviște sau un funcționar desemnat de Primarul Municipiului Târgoviște, să semneze contractul de vânzare în formă autentică cu beneficiarul prevăzut în anexă.

Art. 4 Orice dispoziție contrară prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art. 5 Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de Direcția de Administrare a Patrimoniului Public și Privat – Compartimentul Fond Locativ și pentru comunicare, Secretarul General al Municipiului Târgoviște.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Daniel-Cristian Stan**

Red. M.L.U

Compartimentul de resort căruia i-a fost transmis prezentul proiect		Termen limită depunere raport de specialitate Aprilie 2024
D.A.P.P.P	X	
Direcția Economică	X	
Serviciul Contencios Juridic	X	
Comisia de specialitate căreia i-a fost transmis prezentul proiect		
Comisia nr. 1	X	
Comisia nr. 2	X	
Comisia nr. 3		
Comisia nr. 4		
Comisia nr. 5	X	

Aprobat,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE
Jr. Daniel – Cristian STAN

REFERAT
privind oportunitatea vânzării unor locuințe ANL în municipiul Târgoviște

La nivelul municipiului Târgoviște există o solicitare privind cumpărarea locuinței ANL, de către actualul chiriaș, care îndeplinește criteriile, conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin urmare, propunem Consiliul Local al municipiului Târgoviște aprobarea prețului de vânzare și vânzarea acestuia către actualul chiriaș.

Efectele economice și sociale ale aprobării vânzării către solicitanții care îndeplinesc criteriile de cumpărare a locuințelor ANL, în municipiul Târgoviște:

- Odată cu vânzarea locuințelor ANL, sumele reprezentând comisionul de 1%, calculat la valoarea de vânzare a locuințelor, se încasează și constituie venituri ale Primăriei municipiului Târgoviște, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.
- Sumele obținute din vânzarea locuințelor ANL se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe.

DIRECTOR D.A.P.P.P. ,
Ing. Virgil Ciprian OPRESCU

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea listei cu locuințele A.N.L
ce urmează a fi vândute chiriași

Prin expunerea de motive privind oportunitatea vânzării unor locuințe ANL, Primarul municipiului Târgoviște propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind vânzarea unor locuințe ANL, la solicitarea actualilor chiriași.

- I. Inițiatorul proiectului de hotărâre
Municipiul Târgoviște – Primar Jr. Daniel –Cristian Stan
- II. Reprezentantul inițiatorului proiectului de hotărâre
Viceprimar Jr. Cătălin Rădulescu
- III. Necesitatea și oportunitatea proiectului

Conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, următorul chiriaș A.N.L. a depus solicitare, în vederea cumpărării locuinței :

1. _____ solicită cumpărarea garsonierei nr. 6 din blocul 8, strada Ing. Gib Constantin (cerere nr. 60/4098/09.02.2024).

În baza legislației în vigoare, valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu 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 A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin.(2) lit. d¹) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv rangul II - coeficient de ponderare 0,90, unde rangul II reprezintă municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități.

Pentru stabilirea prețului final de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare se adaugă comisionul de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Cota de până la 1% se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței.

Îndeplinirea condiției referitoare la venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

În cazul achiziționării locuinței cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

- a)- în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu 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, se adaugă quantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor legale, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga durată a contractului.

Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Vânzarea locuințelor se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

- Locuințele pentru tineri destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii;

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

- Titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

- Titularul contractului de închiriere, precum și membrii familiei acestuia- soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – să nu dețină 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 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Titularul contractului de închiriere, precum 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.

- 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.

Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevede următoarele:

- Transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

- Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe

numele acestora. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparații capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin(2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale;

- Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere pentru neplata ratelor 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;

- Cuantumul majorării se va modifica de drept, ori de câte ori, prin acte normative, se modifică sancțiunile ce se aplică pentru plata cu întârziere a ratelor scadente;

- Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu 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 executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.

- Posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

- În cazul rezilierii contractului, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. .

În situația în care locuințele se vând după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu se institue interdicția de vânzare a locuinței. În situația în care locuințele se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se institue interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia, care se înscrie în cartea funciară.

În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de vânzare a locuinței pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, instituită pentru locuințele care se vând după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, operează de la data transferului dreptului de proprietate asupra locuinței și înscrierea acestuia în cartea funciară.

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

Prezentului Raport de specialitate i s-a atașat Anexa ce cuprinde tabelul nominal cu valoarea de vânzare finală aferentă fiecărei solicitări de cumpărare.

Prin urmare, propunem Consiliului Local Municipal aprobarea solicitării cuprinse în prezentul raport de specialitate.

2. Legalitatea proiectului

Susținerea proiectului propus, din punct de vedere legal, este fundamentată pe prevederile următoarelor acte normative și administrative:

- prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 151/2017 privind aprobarea O.U.G. nr. 30/2017 pentru modificarea și completarea art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe ;
- prevederile H.G. nr. 251/ 2016 referitoare la 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;
- prevederile H.G. nr. 1174/28.10.2021 referitoare la 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;
- prevederile H.G. nr. 81/26.01.2023 privind 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.

Viceprimar,
Jr. Cătălin RĂDULESCU

Director Economic,
Dir. Anca Elena CRISTEA

Birou Contencios Juridic
Jr. Elena EPURESCU

Director D.A.P.P.,
Ing. Virgil Ciprian OPRESCU

Șef serv. financiar contabil,
Ec. Laura SOARE

Șef Serv. A.P.P.P.
Jr. Ioana Mădălina SANDA

Comp. Fond Locativ,
Cons. Carmen Alexandra ȚOPA