



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Proiect
Nr. 14 din 19.01. 2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. din Blocul de locuințe realizat prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Botoșani str. Ștefan cel Mare nr. 39 (20 apartamente)

Consiliul Județean Botoșani, întrunit în ședință ordinară din _____ 2023,

analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Botoșani, nr. 1173 din 19.01. 2023 prin care se propune aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. din Blocul de locuințe realizat prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Botoșani str. Ștefan cel Mare nr. 39 (20 apartamente),

având în vedere: - Raportul de specialitate al Direcției Juridică, Administrație Publică Locală nr. 1174 din 19.01. 2023,

- Avizul Comisiei pentru activități economice, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al județului, servicii publice și agricultură;

- Avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culte, activități social-culturale, sportive, tineret și de agrement,

- Avizul Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cooperare, parteneriate și fonduri europene,

în conformitate cu: - prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 19² și 19³ din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională,

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. f) și art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

hotărăște:

Art.1 Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. situate în municipiul Botoșani, str. Ștefan cel Mare nr. 39, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Președintele Consiliului Județean Botoșani, prin direcțiile din cadrul aparatului de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE,
Doina – Elena Federovici

Botoșani,
Nr. _____ din _____ 2023

Avizat pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marcel – Stelică Bejenariu

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SEF SERVICIU
MONICA CURCAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

ANEXA

la **HOTĂRÂREA nr. _____ din _____ 2023**

REGULAMENT

de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. din Blocul de locuințe realizat prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Botoșani str. Ștefan cel Mare nr. 39 (20 apartamente)

CAP. I. PREVEDERI GENERALE

Scopul

Art. 1. - Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației publice locale a județului Botoșani a modalităților de vânzare a locuințelor de tip A.N.L. din blocul de locuințe realizat prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Botoșani str. Ștefan cel Mare nr. 39 (20 apartamente).

Prevederi legale

Art. 2. - La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

Semnificația unor termeni

Art. 3. - În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

Amortizare (A) - Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor Nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării.

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

Coeficient de ponderare - coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Comision (C) - comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (V_{VL}), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Consiliului Județean Botoșani, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare.

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

Familia - este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

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

Solicitant - Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.

Preț final de vânzare al locuinței (Pf_{vL})/Pretul contractului - este compus din valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul de 1%.

Valoarea de vânzare a locuinței (V_{vL}) - reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

Valoarea de investiție a locuinței (V_{IL}) - raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{II}) și suprafața construită desfășurată (Sc_{di}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (Sc_{dl}).

Valoarea de investiție a imobilului (V_{II}) - se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare primire a imobilului către autoritatea publică locală valoarea din evidenta contabilă a autorității publice locale.

Suma rezultată din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției - suma calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de administratorul locuinței din cuantumul chiriei și virată către Agenția Națională pentru Locuințe.

Rata inflației (Ri) - Indicele total al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței.

Venit mediu net pe membru de familie - venitul mediu net pe membru de familie obținut prin însumarea veniturilor nete ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINTELOR A.N.L.

Art. 4 VÂNZAREA LOCUINTELOR A.N.L.

(1) Locuințele A.N.L. reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Locuințele A.N.L., se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

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

(4) La nivelul Județului Botoșani, vânzarea locuințelor se realizează de către Consiliul Județean Botoșani.

(5) Vânzarea locuințelor A.N.L. se realizează la solicitarea persoanelor menționate la alin. (2) 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. Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- contractul de închiriere a locuinței, în termen de valabilitate;
- dovada achitării chiriei, la zi;
- copie după cartea de identitate a titularului de contract și/soției, soțului, copiilor majori;
- copie după certificatele de naștere ale copiilor minori;
- copie după certificatul de căsătorie, după caz, sentința de divorț, în cazul persoane lor aflate în întreținere, se va prezenta sentința/decizia de încredințare;

-declarații notariale, pe proprie răspundere, ale titularului de contract și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță și nu dețin 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;

- adeverințe cu venitul mediu net al titularului contractului de închiriere, soț/soție, și membrii familiei acestuia care sunt înscrși în contractul de închiriere (copii sau alte persoane aflate în întreținere). Pentru persoanele care cumulează venituri sau care realizează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate, eliberată de către Finanțele Publice;

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

(7) Penalitățile se calculează pentru fiecare lună începând cu prima zi următoare celei în care a expirat termenul de 90 de zile, până la îndeplinirea obligației de vânzare a locuinței către titularul contractului de închiriere, în condițiile legii.

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

(9) 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:

a) 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;

b) 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 casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) 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;

d) 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, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

(10) 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.

(11) Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la alin. (11), 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 rămasă de achitat.

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

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

(14) 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.

(15) Nivelul majorării 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.

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

(17) 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.

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

(19) 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.

(20) 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.

(21) În situația în care autoritatea administrației publice locale dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor, aceasta are obligația de a informa Agenția Națională pentru Locuințe, anterior ratei lunare scadente, despre durata suspendării și numărul suspendărilor solicitate de către titularul contractului de vânzare cu plata în rate.

(22) În cazul neachitării a trei rate consecutive, 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. În acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

(23) 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.

(24) În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

(25) Dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunii cumpărătorului, astfel:

- a) rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă;
- b) rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă.

(26) 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.

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

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu 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.

(28) 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.

(29) Valoarea de vânzare a locuinței (V_{vi}) se stabilește de către Consiliul Județean Botoșani, potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia, în baza următoarelor elemente:

a) valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}), care se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală și este înregistrată în evidența contabilă a autorității publice locale;

b) suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe. Autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (S_{cdi}), în baza măsurătorilor cadastrale;

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

d) rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum. Data vânzării este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței,

e) coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

(30) Valoarea de investiție a locuinței (V_{ii}) se calculează ca fiind raportul dintre valoarea de investiție a imobilului (V_{ii}) și suprafața construită desfășurată (S_{cdi}) a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței (S_{cdi}):

$$V_{il} = (V_{ii} / S_{cdi}) * S_{cdi}$$

(31) Se determină valoarea de investiție (V_{iia}) diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției (V_{iia}), calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L., și amortizarea (A).

$$V_{ild} = V_{il} - V_{iia} - A$$

(32) Se stabilește rata inflației (R_i), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum. În sensul normelor metodologice, în cuprinsul sintagmei "rata inflației (R_i), comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței", "data vânzării locuinței" este considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(33) Se actualizează valoarea de investiție cu rata inflației:

$$V_1 = V_{ild} \times R_i / 100$$

(34) Valoarea rezultată mai sus, se ponderează cu coeficientul (C_p) prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

$$V_{VL2} = V_1 \times C_p$$

(35) Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, Consiliul Județean Botoșani, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision (C) care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

(36) Prețul final de vânzare al locuinței A.N.L. (Prețul contractului) se determină după următoarea formula:

$$(P_{fVL}) = V_{VL2} + C$$
$$C = 1\% * V_{VL2}$$

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

(38) În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

(39) În cazul vânzării locuințelor A.N.L. 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.

(40) Pentru vânzarea locuințelor către titularii de contracte de închiriere de minimum un an neîntrerupt, 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.

(41) Interdicția de în străinare prevăzută mai sus se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

(42) Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287 /2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 /1996, republicată, cu modificările ulterioare.

(43) 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.

(44) În cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului.

Art. 5 DOBÂNDIREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA COTEI PĂRȚI DE TEREN SI ASUPRA COTELOR-PĂRȚI DE CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII AFERENTE LOCUINȚELOR A.N.L.

(1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în **Contractul de Vânzare**.

(2) Cota porte de teren aferentă locuințelor A.N.L. (C_{PT}) se determină după următoarea formula:

$$C_{PT} = S_T * S_{UL}/S_{UA}$$

S_T – Suprafața totală de teren

S_{UL} – Suprafața utilă a locuinței

S_{UA} – Suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

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

(4) 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.

(5) În evidențele de carte funciară se înscrie interdicția de înstrăinare a locuinței dobândită în condițiile Legii nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Județului Botoșani.

Art. 6 REPARTIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR A.N.L. ȘI A COTEI PĂRȚI DE TEREN AFERENT LOCUINTELOR A.N.L.

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

(2) Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis pe seama Județului Botoșani care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

(3) Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa 10 «Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii» la Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice, potrivit regimului de finanțare al instituțiilor publice.

(4) Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor/cotelor-părți de teren se încasează și se constituie venituri ale Consiliului Județean Botoșani, în calitate de operator economic prin care se realizează vânzarea locuințelor, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% în contul Județului Botoșani deschis la Trezoreria Botoșani.

(5) Sumele obținute din vânzarea locuințelor, inclusiv ratele lunare, încasate de Consiliul Județean Botoșani, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul Autorității Administrației Publice Locale, deschis pe seama Consiliului Județean Botoșani care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

(6) Sumele obținute din penalitățile de întârziere pentru nedeplinirea obligațiilor de plată la scadență (art. 4 alin. (15) din prezentul Regulament) și cele prevăzute la art. 4 alin. (7) din prezentul Regulament se virează de către autoritățile administrației publice locale în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului.

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

(8) Modalitatea de stabilire a prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L. precum și cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Consiliului Județean Botoșani.

(9) Stabilirea prețului de vânzare pentru locuințele A.N.L., precum și virarea sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" vor fi realizate de Direcția Buget-Finanțe din cadrul Consiliului Județean Botoșani.

Art. 7 RECUPERAREA SUMELOR REZULTATE DIN VALORIFICAREA LOCUINTELOR A.N.L.

Pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de „preț de vânzare pentru locuințele A.N.L.” Direcția Juridică, Administrație Publică Locală va proceda la inițierea măsurilor de executare silită potrivit prevederilor legale.

Art. 8 DISPOZIȚII FINALE

(1) Consiliul Județean Botoșani, prin Direcția Buget-Finanțe, va comunica lunar Agenției Naționale pentru Locuințe situația privind vânzările de locuințe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuințelor A.N.L. în vederea conducerii evidențelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată.

(2) Consiliul Județean Botoșani, prin Direcția Administrarea Patrimoniului, va iniția

procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., după vânzarea unui număr de trei unități locative din imobil.

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

(4) Constatarea abaterilor prevăzute la alin. (3), respectiv sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității înscrisurilor și restabilirea situației anterioare, se realizează prin grija prefecților.

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

(6) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor A.N.L. se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris.

(7) Orice document scris va fi trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Consiliului Județean Botoșani, din str. Piața Revoluției, nr. 1-3. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.

(8) Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.

PREȘEDINTE,
Doina – Elena Federovici

Avizat pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marcel – Stelică Bejenariu

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MONICA CURCAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Nr. 1173 din 19.01 2023

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor și domnilor consilieri,

Supun atenției dumneavoastră *Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip A.N.L., din Blocul de locuințe realizat prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Botoșani str. Ștefan cel Mare nr. 39 (20 apartamente).*

Consiliul Județean Botoșani administrează un bloc de 20 de apartamente construite în regim A.N.L., repartizate specialiștilor din sănătate în vederea închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Botoșani cu nr. 18642/10.10.2022, s-a solicitat achiziționarea unei locuințe de tip A.N.L., deținută în baza contractului de închiriere nr. 18410/21.10.2021.

Conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii specialiștilor din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile legii, 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.

În acest sens, autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile menționate anterior în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute.

Față de cele prezentate, supun spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre inițiat în acest scop.

PREȘEDINTE,
Doina – Elena Federovici



ROMÂNIA

JUDEȚUL BOTOȘANI

CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Nr. 1174 din 19.01 2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Consiliul Județean Botoșani administrează un bloc de 20 de apartamente construite în regim A.N.L., repartizate specialiștilor din sănătate în vederea închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Botoșani cu nr. 18642/10.10.2022, s-a solicitat achiziționarea unei locuințe de tip A.N.L., deținută în baza contractului de închiriere nr. 18410/21.10.2021.

Conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii specialiștilor din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile legii, 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.

În acest sens, autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile prevăzute menționate anterior în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute.

Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, 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 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 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, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

Conform art. 10 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru

Locuințe arată că valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii.

Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, 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, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență 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.

Față de cele prezentate, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru promovarea și înscrierea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Județean a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV,
Amalia Marian

