REGULAMENT

privind vânzarea în condițiile Legii 112/1995 coroborat cu Legea 10/2001, a imobilelor cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului, precum și vânzarea locuințelor construite din fondurile statului, in condițiile Legii 85/1992 ; Decretului Lege 60/1991 si a Legii 244/2011

CAP. I. DISPOZITII ȘI REGULI GENERALE:

- Legea nr. 112/25.11.1995 actualizata cu modificarile si completarile ulterioare pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului.
- Legea nr. 10/8.02.2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6.03.1945-22.12.1989, republicata cu modificarile si completarilor ulterioare.
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 250/7.03.2007, cu modificarile si completarile ulterioare , pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitara a Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in periada 6.03.1945-22.12.1989.
- Hotararea nr. 20/17.01.1996-Republicata, privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului
- Hotararea nr. 11/29.01.1997 pentru modificarea si completarea Normelor-

metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, stabilite prin Hotararea Guvernului nr. 20/1996

- Decretul Lege nr. 61/7.02.1990, cu modificarile si completarile ulterioare privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie.
- Legea 85/22.07.1992, republicata cu modificarile si completarile ulterioare privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta detinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare se stat.

- Legea 244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/3.07.2019 privind Codul Administrativ

OBIECT:

Vânzarea directă a apartamentelor apartinand domeniului privat al Comunei Aghireșu , in favoarea chiriașilor in conditiile Legii nr. 112/1995, coaborat cu Legea nr. 10/2001, ale Decretului-Lege nr. 61/1990, Legii 244/2011 și ale Legii nr. 85/1992, a moștenitorilor acestora/a continuatorilor in drepturi obligatii/cumpărătorilor subsecvenți, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament,

Vanzarea directă se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ETAPA DE COMUNICARE:

Primăria Comunei Aghireșu, comunică prin adresă oficială și Hotărârea de Consiliu Local solicitantului prețul aprobat. Cumpărătorul are 10 zile de la data comunicării, de a se prezenta la sediul instituției pentru a beneficia de preemțiune de cumpărare și de a opta modalitatea de plată (dacă este cazul).

PERSOANE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPARATOR

Chiriașii titulari de contract/ sau moștenitorii ai apartamentelor conform Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992 care detin un contract de inchiriere valabil până la finalizarea procedurii de vânzare.

Categoriile de persoane prevazute la acest capitol au posibilitatea de a-și exercita un drept de preemtiune la cumpararea apartamentului închiriat prin inregistrarea unei cereri de cumpărare a apartamentului, insotia de documentele indicate la capitole următoare.

IMOBILELE CE POT FACE OBIECTUL PREZENTULUI REGULAMENT

A.

Imobilele cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului cu titlu, sunt acele imobile care erau folosite ca locuinte si care au fost preluate in proprietatea statului cu respectarea legilor si decretelor in vigoare la data respectiva, cum sunt: Decretul 92/1950, Decretul nr.111/1951; Decretul 142/1952; Legea nr. 4/1973 si Decretul nr. 223/1974.

Fac obiectul vanzarii -cumpararii locuintele ce nu se restituie in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora baza Legii nr. 112/1995; Legii 10/2001 sau pentru care nu exista notificari de restituire in baza altor legi in domeniu.

Sunt exceptate de la vanzare apartamentele care, la data intrarii in vigoare a legii nr. 112/1995 beneficiala de dotari speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifica.

Sunt, de asemenea, exceptate de la vanzare locuintele care au avut destinatia de case de oaspeti, de protocol, precum cele folosite ca resedinte pentru actualii demnitari.

B. De asemenea , urmatoarele categorii de locuinte fac obiectul vanzarii :

Locuintele construite din fondurile statului pot fi cumparate de titularii contractelor de inchiriere, cu plata integrala sau in rate a pretului, in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populație

Locuintele construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat locuintele care inainte de 6 martie 1945 au apartinut regiilor autonome, institutiilor Si societatilor cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au incetat existenta după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unitati economice sau bugetare de stat.

Atat locuintele prevazute la pct A cat si cele de la pct. B se pot vinde cu plata integrala a pretului sau in rate conform prezentului regulament.

Sunt exceptate de la vanzare locuintele de interventie, cele destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare care, prin contractul de munca, indeplinite activitati sau functii ce necesita prezenta, permanenta sau in caz de urgentă in cadrul unitatilor, si locuintele de serviciu.

CAP. II. PROCEDURA DE VANZARE-CUMPARARE, IN CONDITIILE LEGII NR.112/1995 COROBORAT CU LEGEA, NR.10/2001, A IMOBILELOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE TRECUTE IN PROPRIETATEA STATULUI

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, pot opta pentru cumpararea acestor apartamente

Pot opta pentru cumpararea acestor apartamente si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

a)In situatiile de vanzare catre chirasi a apartamentelor si, cand este cazul , a anexelor gospodaresti si a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobandeste si asupra terenului aferent.

b)Prin notiune de " teren aferent " imobilelor instrainate in temeiul Legii 112/1995 se intelege terenul pe care este amplasata constructia, respectiv amprenta constructiilor.

c) In cazul in care apartamentul pentru care se solicita cumpararea se afla la etajul imobilului, "teren aferent" reprezinta cota indiviza de teren calculata din amprenta la sol a constructiei.

d)ln ceea ce priveste terenurile care exced suprafetei aferente a constructiilor, acestea raman in proprietatea statului/UAT-ului, se vor intocmi contracte de inchiriere pentru cota- parte de teren calculata in raport cu suprafata de cota de proprietate cumparata in baza Legii 112/1995, chiria terenului respectiv calculandu-se conform Legii 114/1996 actualizata.

Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chiriasii trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba calitatea de chirias la data formularii cererii
- sa ocupe locuinta respectiva in baza unui contract de inchiriere valabil incheiat
- chiriasii titulari sau membrii familiei lor- sot sotie, copii minori- sa nu fi dobandit sau instrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu

Pentru a cumpara o locuinta in temeiul Legii 112/1995 este necesar a se depune la Primăria Comunei Aghiresu urmatoarele documente :

- cerere de cumparare

copii dupa contractul de inchiriere valabil incheiat, care sa ateste calitatea de chirias la data formularii cererii

- adeverinta de la Primaria Comunei Aghiresu, din care sa reiasa daca imobilul este revendica in baza Legii 10/2001 sau daca pe rolul instantelor de judecata sunt dosare pe rol pentru imobilul pentru care s-a solicitat cumpararea
- copii carte identitate titular, sot sotie si toti membrii majori care figureaza in fisa locativa a contractului de inchiriere
- declaratie notariala din care sa rezulte ca, chiriasii titulari sau membrii familiei lor- sot, sotie, copii, nu au dabandit sau instrainat locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu (Nu pot cumpăra locuințe cu plata prețului în rate persoanele care, în familia lor, au altă locuință proprietate personală).

- Adeverinta din localitatile de provenienta a titularilor contractelor de inchirere din care sa rezulte daca au in proprietate sau mostenesc teren sau imobil .
- Certificate de atestare fiscala pentru persoane fizice- pentru titulari si membrii majori și fisa locativa a contractului de inchiriere
- Dovada achitarii la zi a chiriei, gunoi, utilitati

Pentru imobilele sau apartamentele ce fac obiectul cererii de cumparare, care nu sunt inscrise in Cartea Funciara, cumparatorul va face demersurile necesare in vederea intocmirii documentatiei cadastrale necesare atestarii la domeniul privat al Comunei Aghiresu si inscrierii in Cartea Funciara, urmand a suporta costurile necesare.

Totodata cumparatorul va face demersurile necesare in vederea intocmirii certificatului energetic de către o persoana autorizata, cheltuielile fi ind suportate de cumparator.

Pretul de vanzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR. Pretul de vanzare va fi stabilit in conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 si ale HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte , trecute in proprietatea statului , republicata.

Solicitantii pot opta pentru achiatrea integrala sau in rate a pretului de vanzare:

a. În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din preţul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eşalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referinţă stabilită anual de Banca Naţională a României. (dacă este cazul),

b.Tinerii casatoriti, in varsta de pang la 30 de ani, la data formularii cererii de cumparare, precum si persoanele trecute de 60 de ani, se au in vedere numai titularii contractelor de inchiriere care au implinit aceasta varsta inainte de data cand pot opta, potrivit legii, pentru cumpararea cu plata in rate a apartamentelor in care locuiesc,vor plati un avans de 10%, iar plata in rate lunare se eșloneaza pe o perioada de maximum 20 de ani cu aceeasi dobanda de reprezentind jumatate din dobanda de referinta stabilit anual de Banca Nationala a Romaniei.

c.Comisionul cuvenit unitatilor specializate care evalueaza și vind apartamente este de 1% din valoarea acestora.

d.In cazul vanzarii apartamentelor cu plata in rate in favoarea vanzatorului se va institui o ipoteca legala pana la achitarea integrala a pretului de vanzare.

e. Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică. Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuinţele care au avut destinaţia de case de oaspeţi, de protocol, precum şi cele folosite ca reşedinţe pentru foştii şi actualii demnitari.

La data perfectarii contractului de vanzare cumparare in fata notarului public, titularii contractelor de inchiriere vor mai prezenta urmatoarele documente:

a) Dovada achitarii chiriei la zi

b) Certificat fiscal eliberat de autoritatea locala privind obligatiile fata de bugetul local

c)Dovada achitarii pretului locuintei, respectiv avansului , in cazul vanzarii in rate

d)In cazul nedepunerii documentelor, contractul de vanzare -cumparare nu va fi incheiat.

e)Taxele notariale si taxele pentru intabulare sunt suportate de catre cumparator.

Terenul aferent curtilor ce nu face obiectul vanzarii va ramane in continuare in Domeniul Privat al Comunei, si se va incheia contract de inchiriere pe cota parte ce ii revine cumparatorului , in functie de suprafata cumparata din imobil.

Chiriașii care nu dispun de posibilitati materiale pentru a cumpara apartamentul in care locuiesc pot ramane in continuare in spatiul locativ respectiv, platind chiria stabilită prin lege.

Vanzarea imobilelor/apartamentelor ce apartin domeniului privat al Comunei Aghiresu, se aproba prin Hotararea Consiliului Local, avand la baza raportul de evaluare ce stabileste pretul de vanzare.

CAP. III. PROCEDURA DE VANZARE A IMOBILELOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI, IN CONDITIILE LEGII nr. 85/1992, a Decretului lege 61/1991 si a Legii 244/2011

Pentru a putea beneficia de prevederile Legii 85/1992, a Deceretului lege 61/1991 si a Legii 244/2011, chiriasii trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba calitatea de chirias la data formularii cererii
- sa ocupe locuinta respectiva in baza unui contract de inchiriere valabil incheiat
- chiriasii titulari sau membrii farniliei lor- sot sotie, copii minori- sa nu fi dobandit sau instrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.

Pentru a cumpara o locuinta in temeiul Legii 85/1992 a Deceretului lege 61/1991 si a Legii 244/2011, este necesar a se depune la Primaria Aghiresu urmatoarele documente

- Cerere de cumparare
- Copii dupa contractul de inchiriere valabil incheiat, care sa ateste calitatea de chirias la data formularii cererii
- Adeverinta de la Asociatia de proprietari din care sa reiasa daca are datorii si cate persoane locuiesc in apartament.
- Copie carte identitate titular, sot sotie si toti membrii majori care figureaza in fisa locativa a contractului de inchiriere
- Declaratie notariala din care sa rezulte ca, chiriasii titulari sau membrii familiei lor- sot, sotie, copii, nu au dabandit sau instrainat locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu (Nu pot cumpăra locuințe cu plata prețului în rate persoanele care, în familia lor, au altă locuință proprietate personală).
- Adeverinta din localitatile de provenienta a titularilor contractelor de inchirere din care sa rezulte daca au in proprietate sau mostenesc teren sau imobil .
- Certificate de atestare fiscala pentru persoane fizice- pentru titulari si membrii majori din fisa locativa a contractului de inchiriere
- Dovada achitarii la zi a chiriei, gunoi, utilitati
- Certiftcat fiscal eliberat de Directia de taxe și impozite locale, cu privire la contractul de inchiriere/concesiune, avand ea obiect apartamentul care urmează a fi demarata procedura de vanzare.
- Declarația olografă a titularului contractului de închiriere privind opțiunea de achitarea a prețului (integral / În rate cu indicarea perioadei de achitare)

În cazul persoanelor juridice se vor prezenta suplimentar urmatoarele:

- Hotărârea adunării generale a asociatilor/consiliilor de administratie privind optiunea de a cumpăra (original), precum și mandatarea unei persoane indreptatite,
- Declaratie notariala titularului contractului de inchiriere (prin reprezentant legal) prin care declară că nu se afla in stare de insolventă, lichidare, dizolvare, etc afacerea să nu fie condusă de un administrator sau lichidator judiciar, sa nu aibă restrictii asupra activitatilor comerciale iar acestea să nu fie puse la dispozitia creditorilor.

Solicitantii pot opta pentru cumpararea integrala sau in rate a pretului de vanzare,
Pretul de vanzare a imobilului ce face obiectul prezentului Regulament se stabileste in lei la valoarea de piață, pe baza unui raport de evaluare intocmit de catre evaluatori autorizati,

Pretul poate fi achitat astfel:

integral, in terrnen de 15 de zile de la data aprobării cererii de vânzare,

In rate astfel:

a) avans 10% din pretul de vanzare ce se achita la încheierea contractului. Contractului de vanzare cumparare se va intocmi in termen de cel mult 10 zile lucratoare de la data la care cumparatorul face dovada platii avansului. În cazul neachitarii avansului de catre cumparator, in termenul mai sus precizat, hotararea ii inceteaza valabilitatea.

b) —diferenta in rate lunare, eșalonate pe o perioada cuprinsa maxim 25 ani, in functie de optiunea exprimata de care chirias la momentul depunerii documente pentru cumparare, la care se adauga rata dobanzii 4%, conform legii.

Nu pot cumpăra locuinţe cu plata preţului în rate persoanele care, în familia lor, au altă locuinţă proprietate personală.

Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartiţie, încheiat sau, după caz, emisă până la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobânda va fi de 2%.

Ratele (inclusiv dobanda aferenta prevazuta in graficul de eșalonare a ratelor, din Anexa 1 la contract) se achita până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna in curs, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate.

Nivelul majorarilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derularii contractului prin acte administrative sau normative, urmand a fi aplicat corespunzator.

În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinţei, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinţei şi evacuarea deţinătorului, în condiţiile legii.

Până la achitarea integrală a preţului, locuinţa dobândită în condiţiile prezentei legi nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unităţii vânzătoare. Unitatea vânzătoare îşi garantează încasarea preţului prin înscrierea ipotecii asupra locuinţei, operaţiune care este scutită de taxa de timbru.

Vânzarea apartamentelor ce aparțin domeniului privat al Comunei Aghireșu, se aproba prin Hotarârea Consiliului Local, având la baza raportul de evaluare ce stabilește prețul de vânzare. Prezentul regulament privind vânzare imobilelor cu destinația de locuința trecute în proprietatea statului/UAT-ului, și cele construite din fondul de stat, se aproba si se modifica prin Hotarare a Consiliului Local, ori de cate ori legislatia va suferi modificari.

CONTRACTUL DE VÂNZARE CUMPARARE

Contractul de vânzare cumpărare se intocmește de Notarul Public in termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data achitării prețului/avansului.