

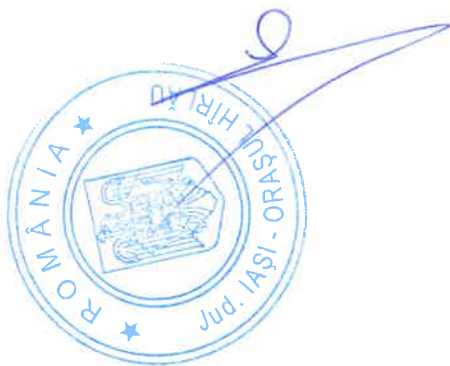
ORASUL HIRLAU
JUDETUL IASI
STR. Musatini , nr.1
Tel.fax: 0232720412; 0232720777
Cod Fiscal 4541190, Cod Postal 705100
Email: primariahirlau@yahoo.com
Nr. 9890/25.05.2018

NOTA

In vederea aplicarii art.7 alin.4 din Legea nr.52/2003-privind transparenta decizionala, **15.06.2018** este data limita de depunere a propunerilor, sugestiilor si opiniilor referitoare la „**Regulamentul privind vanzarea spatiilor cu destinatie de locuinta construite din fondurile statului si a imobilelor cu destinatie de locuinta din proprietatea privata a orasului Hirlau**”, care va fi supus spre aprobare in sedinta ordinara a Consiliului Local Hirlau din 28.06.2018.

Aceste propuneri vor fi depuse la Compartimentul Registratura si Relatii cu publicul - persoana de contact: Pascaru Angela.

PRIMAR,
Ec. Curca Gheorghita



Secretar,
Jr. Gradinaru Mihaela

Primit pe 24.05.2018
[Signature]

J. nu secretar

Jr. sed. C. n.

etc. 2018

ORASUL HIRLAU

JUDETUL IASI

Tel./fax:0232720412; 0232720777

Cod fiscal 4541190, Cod postal 705100

Email: primariahirlau@yahoo.com

Compartiment Fond Locativ si Asociatii de Proprietari

Nr. 9643 Din 22.05.2018



REFERAT

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea Regulamentului-cadru privind vânzarea spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și a imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău

Având în vedere:

-existenta în patrimoniul Orașului Hîrlău a unor imobile, ce pot fi valorificate prin vânzare potrivit următoarelor reglementări în vigoare :

Dispozițiile art. 123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „ *Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii*”;

Dispozițiile art. 6 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;

Dispozițiile art. 1 și art. 7 din Legea nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, potrivit cărora: „ *Locuințele construite din fondurile statului, pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație*”;

Având în vedere solicitările din partea chiriașilor, este necesar a se elabora un regulament-cadru privind vânzarea spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului, care să reglementeze procedura de vânzare.

Având în vedere cele expuse, supun spre aprobare Consiliului Local al orașului Hîrlău Regulamentul privind vânzarea spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și a imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău conform Anexei la prezentul referat.

Sef Serviciu B.F.C
Ec. Sorin Prigoreanu



Intocmit
Ref. Andreea Vasilica Iftime



REGULAMENT

privind vânzarea spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și a imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău



CAPITOLUL I

Scop și definiții

Art.1. Termeni si expresii

1.1. În intelesul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- avans:** plata anticipată a unei sume de bani anterior vânzării imobilului;
- contract vânzare-cumpărare:** acord încheiat, ca urmare a înțelegerii intervenite între beneficiar și orașul Hîrlău, pentru achiziția locuinței;
- cumpărător:** persoana care la data vânzării deține contract de închiriere pentru locuința din fondul locativ a orașului Hîrlău, valabil încheiat și îndeplinește condițiile de eligibilitate ;
- dobânda:** suma de bani care se stabilește/plătește (în procente) pentru un împrumut bănesc;
- familie:** forma socială de bază, întemeiată prin căsătorie, și care constă din soț, soție și din descendenții acestora;
- locuința:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- locuința din fond locativ public:** locuință care face parte din domeniul privat al orașului Hîrlău;
- raport de evaluare:** documentație specifică tehnico-economică prin care se stabilește calitativ și cantitativ prețul sau valoarea locuinței;
- rata:** suma de bani achitată eşalonat în tranșe egale;
- teren aferent locuinței:** suprafață de teren, aflată în proprietatea privată a orașului Hîrlău, ocupată de construcție/aferentă acesteia;
- venit mediu net pe membru de familie:** câștigul salarial mediu nominal net pe membru de familie obținut prin însumarea câștigurilor salariale nete pe membru de familie, raportat la numărul acestora;

Art.2. Dispozitii Generale

- 2.1. Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, principiilor și procedurile privind vânzarea directă cu plata integrală sau în rate a imobilelor construite din fondurile statului și cele care aparțin domeniului privat al orașului Hîrlău, către beneficiarii care la data vânzării dețin contract de închiriere legal pentru locuința care face parte din domeniul privat al orașului Hîrlău, valabil încheiat și îndeplinesc condițiile de eligibilitate.
- 2.2. Sumele obținute din vânzarea imobilelor proprietate privată a orașului Hîrlău se fac venit la bugetul local după încheierea procedurilor de vânzare a acestora.
- 2.3. În ceea ce privește baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor și

a procedurii privind vânzarea spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și a imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău:

-Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

-Decretul Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;

-Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;

-Legea nr. 114/1996, legea locuinței cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II

Condiții de eligibilitate și acte necesare

Art.3. Condiții de eligibilitate

3.1. Vânzarea locuințelor se realizează către titularii contractelor de închiriere, care, la momentul vânzării, îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au contract de închiriere valabil încheiat;
- au chiria achitată la zi, conform clauzelor contractuale;
- au toate taxele achitate către furnizorii de servicii;

3.2. Nu pot beneficia de cumpărarea locuinței în condițiile prezentului regulament familiile ai căror membri se găsesc în una din următoarele situații:

- au deținut în proprietate sau coproprietate o locuință proprietate personală, pe care au înstrăinat-o;
- au pierdut, din culpa lor dreptul locativ asupra unor spații construite din fondurile statului sau a unor locuințe din proprietatea privată a orașului Hîrlău.
- au beneficiat de sprijinul statului prin credite, subvenții sau alte facilități pentru realizarea de locuințe sau alte investiții imobiliare;

3.3. Actele necesare în vederea achiziționării spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și a imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău sunt următoarele:

- Solicitare în scris;
- Contractul de închiriere;
- Certificat de atestare fiscală emis de Primăria orașului Hîrlău
- Adeverință emisă de Asociația de Proprietari privind plata sumelor datorate;
- Fotocopii legalizate ale actelor de identitate, certificate de naștere ale membrilor familiei, certificate de căsătorie, sentințe de divorț sau certificate de deces, după caz.
- Adeverințe privind veniturile nete realizate pentru fiecare din membrii familiei;
- Declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, în localitatea de domiciliu.

CAPITOLUL III

Procedura de evaluare și vânzare a spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului și imobilelor cu destinație de locuință din proprietatea privată a orașului Hîrlău

Art.4. Procedura de evaluare:

ETAPA I:

- 4.1. După înregistrarea cererii de cumpărare la registratura Primăriei orașului Hîrlău, autoritatea locală va asigura întocmirea documentației privind înscrierea în Cartea Funciară a acestor imobile.
- 4.2. Autoritatea locală va asigura întocmirea rapoartelor de evaluare prin intermediul unei firme autorizate în conformitate cu standardele de evaluare legale. Rapoartele de evaluare vor conține valoarea imobilului la care se adaugă T.V.A.
- 4.3. Comisionul convenit autorității locale care vinde locuințe construite din fondurile statului este în cuantum de 1,5% și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor.

ETAPA II:

- 4.4 Prețul de vânzare a spațiilor cu destinație de locuință construite din fondurile statului se stabilesc în lei și se calculează în raport cu prețul pieții pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.
- 4.5 Terenurile aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului-Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992 , ce fac obiectul prezentului Regulament se stabilesc în lei la valoarea de piață pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.

Art.5. Condiții de plată și durata contractului:

- 5.1. Modalitatea de plată:

Integral: în termen de 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării.

Garajele și boxele se vor vinde doar cu plata integrală potrivit art.4 alin.1 din Legea nr. 85/1992. Prețul de vânzare al acestor spații se stabilește la valoarea de circulație de la data vânzării.

În rate: se va achita un avans de 30% din prețul imobilului în termen de 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării, iar în cazul tinerilor până la 30 de ani, avansul va fi cel puțin 10% din prețul de vânzare al locuinței. Ratele lunare se vor eșalona pe o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani, în funcție de opțiunea exprimată de cumpărător cu o dobândă anuală de 5% iar pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani (titular de contract) dobânda va fi de 3%.

- 5.2. Dreptul de proprietate, cât și posesia locuinței și a terenului aferent, se va transfera de la Orasul Hîrlău , la data Contractului de vânzare-cumpărare. Locuința proprietate personală se declară în vederea impunerii, în termen de 30 de zile de la dobândire, la Biroul Impozite și Taxe Locale al Primăriei Orașului Hîrlău, conform art.461 alineat (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- 5.3. Nu este permisă vânzarea parțială a imobilelor deținute în baza contractelor de închiriere, inclusiv a terenurilor situate sub construcții.

CAPITOLUL IV

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 6. Recuperarea și valorificarea sumelor restante:

- 6.1. Ratele se achită până la ultima zi a fiecărei luni, sub sancțiunea aplicării obligației de plată a penalităților de întârziere în conformitate cu prevederile fiscale din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare de la scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- 6.2. În cazul în care cumpărătorii nu achită ratele lunare în termen de 6 luni consecutiv, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.

Art. 7. Dispoziții finale

- 7.1. Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prezentului regulament privind reglementarea cadrului general de valorificare a unor imobile construite din fondurile statului sau din proprietatea privată a orașului Hîrlău, sunt lovite de nulitate absolută.
- 7.2. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor construite din fondurile statului sau proprietatea privată a orașului Hîrlău, se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.
- 7.3. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratură, pe adresa Primăriei Orașului Hîrlău, strada Mușatini, nr.1. 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.
- 7.4. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale în vigoare.
- 7.5. Fac parte integrantă din prezentul regulament următoarele anexe:
 - 1) **Anexa nr. 1- Contractul Cadru de Vânzare-Cumpărare pentru locuința aparținând orașului Hîrlău.**

Sef Serviciu B.F.C
Ec. Sorin Prigoreanu

Compartiment Juridic
Jr.Razvan Popovici Diaconu

Intocmit
Ref. Andreea Vasilica Iftime



ORASUL HIRLAU

ANEXA NR.1

JUDETUL IASI

Tel./fax:0232720412; 0232720777

Cod fiscal 4541190, Cod postal 705100

Email: primariahirlau@yahoo.com

Compartiment Fond Locativ si Asociatii de Proprietari

NR. ___ DIN _____

I. PĂRȚILE:

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **ORAȘUL HÎRLĂU**, cu sediu in orasul Hîrlău, str. Mușatini, nr.1, județul Iași, Cod fiscal 4541190, reprezentat legal prin primar _____, cetățean român, cu domiciliu în _____, str. _____, nr. __, sc. __, et. __, ap. __, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria __, nr. __, eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, **reprezentant Control Financiar Preventiv** _____ cetățean român, cu domiciliu în _____, str. _____, nr. __, sc. __, et. __, ap. __, județul _____, având CNP _____, identificat prin CI seria __, nr. __, eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, **reprezentant Compartiment Juridic** în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

și

2. _____, cetățean român, născut la data de _____, în orașul _____, județul _____, cu domiciliu în orașul Hîrlău, str. _____, nr. __, sc. __, et. __, ap. __, județul Iași, având CNP _____, identificat prin CI seria __, nr. __, eliberata de SPCLEP _____ la data de _____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. Vânzătorul vinde locuința din imobilul, înscris în CF. _____, sub nr. Topo _____, situat în orașul Hîrlău, str. _____, nr. __, sc. __, et. __, ap. __, județul Iași, compusă din __ cameră/e și dependințe cu o suprafață construită efectiv de _____ mp., compusă din suprafața construită cameră/e și dependințe _____ mp. Plus cotele părți comune aferente având suprafață construită de _____ mp.

Art. 2. Terenul aferent proprietății imobiliare identificate la Art. 1. în suprafață de mp se vinde odată cu aceasta, fiind înscris în CF. nr. __ Sub nr. Topo _____.

Art.3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la Vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise de Art.1. Si Art. 2.

Art.4. Vânzarea proprietăților imobiliare descrise la Art.1. Și Art.2., este reglementată prin:

-Decretul Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;

-Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;

-Regulamentul aprobat prin HCL nr. ___/_____;

-Raportul de evaluare intocmit de _____.

III PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 5. Prețul de vânzare al locuinței este stabilit în conformitate cu Regulamentul aprobat prin HCL nr. _____ / _____ respectiv Raportul de evaluare întocmit de _____, fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

Valoarea de vânzare a locuinței: _____ lei- TVA inclus;

Comision Vânzător (1,5% din valoarea de vânzare)- _____ lei.

Art. 6. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței descrisă la Art. 1 este de _____ lei, plus TVA, conform Raport de Evaluare întocmit la cererea Primăriei Orașului Hîrlău. Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței descrisă la Art. 1 s-a determinat prin înmulțirea următoarelor valori:

Valoarea de vânzare/mp: _____ lei /mp fără TVA conform Raportului de Evaluare nr. _____ / _____ întocmit de _____;

Suprafața - _____ mp. - reprezentând cota parte de teren aferentă locuinței descrisă la Art. 1 .

Art. 7. Prețul final de vânzare al locuinței, respectiv suma de _____ lei, se achita astfel:

a. **Avans** preț de vânzare al locuinței, în suma de _____ lei (minimum 30% / 10% din prețul imobilului) în termen de 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării, în numerar la casieria unității;

b. **Comisionul** în sumă de _____ lei, în numerar la casieria unității, din surse proprii ale cumpărătorului ;

c. **Restul prețului contractului**, în suma de _____ lei, plus dobanda în sumă de _____ lei, stabilită conform art. 8 din prezentul contract, respectiv suma totală de _____, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de ____ ani.

Art. 8.(1) Ratele lunare cuprind o dobândă anuală de 5% iar pentru tinerii în vârstă de pînă la 30 de ani (titular de contract) dobânda va fi de 3%, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

(2)Ratele se vor achita pentru luna în curs, pînă cel târziu în ultima zi a fiecărei luni, prin numerar la casieria unității.

(3)În cazul în care CUMPĂRĂTORUL înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întîi asupra ratelor restante, în ordinea vechimii lor și apoi asupra, tuturor majorărilor de întârziere în ordinea vechimii acestora.

(4)Dovada achitării avansului și a comisionului prevăzute la art. 7 o va constitui documentul de plată – chitanța.

IV. DAREA – LUAREA ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art. 9. (1) Dreptul de proprietate, cât și posesia imobilului mai sus menționat și a terenului aferent, se transferă de la Vânzător la Cumpărător, la data contractului de vânzare-cumpărare.

(2) CUMPĂRĂTORUL a luat cunoștința despre starea locuinței care face obiectul prezentului contract, acestea corespund necesităților și exigențelor CUMPĂRĂTORULUI. Prezentul contract ține loc de proces verbal de predare-primire a locuinței, riscul bunului fiind transferat CUMPĂRĂTORULUI la data semnării prezentului contract.

V. GARANȚII

Art. 10. Vânzătorul garantează Cumpărătorul, contra evicțiunii, conform art. 1695 din Codul Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.

Art. 11. La data autentificării prezentului contract cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie, în cartea funciară, pe cheltuiala proprie, interdicția de înstrăinare prin acte între vii, asupra imobilelor identificate la Art. 1. și Art. 2, pentru perioada de valabilitate a contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile dispozițiilor legale.

VI.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile și obligațiile Cumpărătorului:

Art. 11. Cumpărătorul declară ca la data încheierii și autentificării contractului îndeplinește toate condițiile legale în vigoare. Declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se afla bunul imobil, a luat cunoștință de situația juridică a acestuia din extrasul de Carte Funciară nr. _____ eliberat de O.C.P.I. și înțelege să cumpere de la VÂNZĂTOR imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 12.(1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Art. 5, Art.6 și Art.7 din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, CUMPĂRĂTORUL datorează penalități de întârziere de 0,1% 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.

(3) CUMPĂRĂTORUL are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art. 13. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.14. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

2. Obligațiile Vânzătorului

Art. 15. Vânzătorul își va da acordul ca, după achitarea integrală a prețului, în baza contractului de vânzare-cumpărare, să se îndeplinească toate formalitățile legale și necesare privind încetarea interdicției de înstrăinare asupra imobilului vândut .

VII. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art. 16. Prezentul contract se reziliază cu intervenția instanței judecătorești, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită șase rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința în condițiile legii.

Art. 17. În cazul rezilierii contractului în condițiile art. 16. din prezentul contract, imobilul reintră în proprietatea privată a VÂNZĂTORULUI, CUMPĂRĂTORUL este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la bugetului local. În caz de reziliere a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către CUMPĂRĂTOR vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea

administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul CUMPĂRĂTORULUI de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința.

VIII. FORTA MAJORĂ

Art. 18. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o învoca în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 19. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

X.DISPOZITII FINALE

Art.20. Prezentul contract constituie titlul executoriu în favoarea VÂNZĂTORULUI, pentru recuperarea de la CUMPĂRĂTOR a oricărui sume datorate ca urmare a încheierii, desfășurării sau desființării prezentului contract.

Art. 21. Prezentul contract a fost tehnoredactat în 2 exemplare, în limba română.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

ORAȘUL HÎRLĂU
PRIMAR

CONTROL FINANCIAR-PREVENTIV

COMPARTIMENT JURIDIC

ÎNTOCMIT