



ROMANIA

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTATILOR

LEGE

***privind modificarea legii nr 152/1998, înființarea Agenției Naționale
pentru Locuințe***

Articol unic: Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, publicată în Monitorul Oficial al României nr 265/1998, republicată în Monitorul Oficial al României nr 740/2011, cu modificările și completările ulterioare, se modifică astfel:

1. Art 10 se modifică după cum urmează:

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, 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.

a) vânzarea acestor locuințe după o perioadă de închiriere de 1 an nu se aplică și în cazurile speciale prevăzute de art 10(3), punctul c și d.

(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se face conform prevederilor Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale prezentei legi, cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contactate de acesta de la instituții financiare autorizate și/sau în rate lunare, în loc de chirie, pe o perioadă de maxim 30 de ani, într-un cont pus la dispoziție de către ANL, cuantumul sumelor de plată fiind stabilit și actualizat anual de către Agenția Națională pentru Locuințe,

sumă minimă obligatorie de plată fiind de 450 lei/lună, sau echivalentul a 100 euro/lună, dacă se trece la moneda euro.

b) 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;

c) 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;

d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale 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, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului, ce urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;

e) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor.

f) prețul de vânzare al locuinței nu poate să depășească valoarea de piață la momentul exprimării opțiunii de cumpărare de către titularii contractelor de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia și va fi stabilit fie prin acordul dintre aceștia și autoritățile administrației publice locale sau operatorii economici în a căror administrare se afla imobilele respective, fie printr-o expertiză tehnică de specialitate realizată de către un evaluator autorizat ANEVAR, în lipsa acordului amiabil. La stabilirea pretului final se va tine seama și de zona în care se afla locuința , în orasul respectiv.

g) ***Cuantumul ratelor lunare se va stabili în funcție de prețul total al locuinței, scăzându-se din acesta și prețul chiriei plătite de beneficiar până la momentul vânzării, cât și gradul de uzură al clădirii stabilit de lege.***

h) ***Plata unui avans din prețul de vânzare a locuinței nu este obligatorie decât în acele***

situații în care, prin cuantumul ratei lunare minime stabilite, se depășește perioada maximă de 30 de ani. Avansul care trebuie plătit în acest caz, va fi stabilit de către ANL.

i) În cazul în care cumpărătorul dispune de o anumită sumă de bani, aceasta poate fi plătită ca avans din prețul total, diferența de preț va fi plătită sub formă de rate lunare stabilite cu ANL.

j) În cazul în care cumpărătorul, după începerea plății ratelor lunare, dispune de suma de bani necesară pentru achitarea în întregime al prețului apartamentului, acesta poate achita anticipat, devenind proprietarul locuinței.

k) Cumpărătorul va deveni proprietarul apartamentului, la data achitării ultimei rate lunare, stabilite de ANL;

l) 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. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe. Instituțiile de credit vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;

m) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

(3) De la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și până la plata integrală a prețului stabilit de către ANL, sub formă de rate lunare, se aplică următoarele reguli:

a) În cazul în care venitul cumpărătorului scade și acesta nu mai poate achita ratele lunare stabilite, executarea obligației de plată a ratelor lunare va fi suspendată pentru o perioadă de maximum 6 luni. Suspendarea va fi dispusă de către ANL, în condițiile în care titularul contractului depune o cerere motivată în termen de 15 de zile calendaristice de la ziua stabilită ca plată a ratei, însoțită de actele doveditoare ale noii situații financiare, care face imposibilă achitarea ratelor. Durata de executare a ratelor lunare se va prelungi cu perioada pentru care a intervenit suspendarea.

b) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare nu poate fi solicitată într-un termen de 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare. Aceasta suspendare poate fi solicitată de maximum 3 ori, până la achitarea integrală a prețului stabilit.

Cazuri speciale, menționate la art 10 (1) lit a)

c) În cazul în care, după expirarea perioadei de suspendare, nu se reia plata ratelor lunare, titularul contractului de vânzare-cumpărare, după neplata a 3(trei) rate lunare consecutive, va pierde beneficiul contractului urmând a se aplica dispozițiile legale privind neexecutarea obligațiilor contractuale, aplicându-se obligatoriu prevederile art 10(3) lit d, sau e;

d) În acest interval de 3(trei) luni, de la neexecutarea obligației de plată a ratelor lunare, titularul contractului de vânzare-cumpărare poate cesa contractul unei alte persoane care îndeplinește condițiile stabilite de art 10 aliniatele (1) și (2) din prezenta lege, din lista de așteptare și ordinea de prioritate pentru locuințe ANL, cu sprijinul primăriei din orașul respectiv, care va prelua obligațiile asumate de cedent, în condițiile efectuării plății, către acesta a cuantumului din prețul total de vânzare achitat până la momentul respectiv, în suma totală sau în rate, în urma unui acord semnat între aceștia și depus la dosarul cesiunii.

Prețul cesiunii contractului nu poate fi stabilit la o altă valoare decât cea reprezentată de cuantumul prețului vânzării locuinței achitat de către cedent până la momentul respectiv.

e) În cazul în care nu există un cesionar al contractului, de la art 10 (3) lit d, se vor aplica prevederile legale de neexecutare al contractului de vânzare-cumpărare;

(4) Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe. După reținerea comisionului prevăzut la alin. (2) lit. d) și, după caz, a valorii de vânzare a construcțiilor prevăzute la art. 2 alin. (7), sumele obținute se virează de către autoritățile administrației publice locale și, respectiv, de 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 unitățile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități în a căror administrare se află imobilele respective, prin bugetul propriu, către A. N. L., pentru finanțarea programului de locuințe pentru tineri. În colaborare cu autoritățile administrației publice locale și cu autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului și sănătății, A. N. L. ține evidența sumelor rezultate din vânzare și încasate.

(5) Valoarea de vânzare a construcțiilor prevăzute la art. 2 alin. (7) se stabilește procentual din valoarea de vânzare a locuinței, determinată conform prevederilor alin. (2), după ce s-a dedus din această valoare comisionului și, după caz, a centralei termice. Procentul este dat de raportul dintre valoarea construcțiilor prevăzute la art. 2 alin. (7) și valoarea totală a obiectivului de investiții din care fac parte, stabilită prin devizul general aferent acestuia. Sumele corespunzătoare acestei valori, obținute din vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1), se fac venituri la bugetul local, destinate construcției de locuințe.

(6) Autoritățile administrației publice locale au obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

(7) A. N. L. asigură monitorizarea și ține evidența terenurilor și a locuințelor construite pe acestea și transmise în administrarea autorităților administrației publice locale, în conformitate cu prevederile prezentei legi.