



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 117/ 07.01.2019



RAPORT
privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe
trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995

I. Expunere de motive

Potrivit prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

Vânzarea apartamentelor în condițiile Legii nr. 112/1995 se face de către societățile comerciale și/sau unitățile specializate în vânzarea locuințelor sau care administrează locuințele, potrivit prevederilor art. 33 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Prin HCL nr.6/2010, s-a aprobat ca unitățile locative să fie gestionate de către Direcția Patrimoniu din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mediaș.

Prin HCL nr. 248/2017 a fost constituită Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995. Comisia astfel constituită a fost completată prin desemnarea unor funcționari publici din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, prin Dispoziție.

În urma analizării solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, prin verificarea condițiilor de eligibilitate a solicitanților și situația juridică a imobilelor, un număr de 15 solicitări au fost soluționate favorabil, astfel cum rezultă din procesul verbal al Comisiei nr. 17.147/19.11.2019.

Pentru desfășurarea în condiții optime a procedurii de vânzare a imobilelor cu destinația de locuințe, apreciem că este necesară adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local prin care să fie aprobat Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995.

Comisia tehnică mixtă de specialitate constituită prin HCL nr. 248/2017 și completată prin Dispoziția Primarului va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului Regulament.

II. Raport

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre analiză și aprobare prezentul raport în vederea adoptării unei hotărâri de consiliu local prin care să se aprobe:

1. Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995, conform anexei care face parte integrantă din prezentul raport.

2. Comisia tehnică mixtă de specialitate constituită prin HCL nr. 248/2017 și completată prin Dispoziția Primarului va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului Regulament.

III. Temei legal

- Art.36, alin.(2) lit.(c), art.45, art. 54 alin. (7), art.115 alin.(1) lit.(b) din Legea nr.215/2001, Legea Administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe;

- art. 33 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- HCL nr.6/2010 privind ridicarea dreptului de administrare al SC Gospodăria Comunală SA Mediaș cu privire la unitățile locative cuprinse în domeniul privat al municipiului Mediaș precum și revenirea la întregul fond locativ în administrarea Consiliului Local al municipiului Mediaș

- HCL nr 248/2017 privind constituirea Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995.

Director DAPL
Sanda Muntean



Șef Birou Juridic
Sabău Carmen Georgeta



Anexă la Raportul nr. 117/ 07.01.2019

REGULAMENT

privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea imobilelor care pot fi cumpărate în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată.

Art. 2

Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar și condițiile în care pot fi vândute imobilele cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995, în conformitate cu principiile și reglementările prevăzute în:

- **Legea nr. 215/2001** – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată;
- **HG nr. 20/1996** pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată.

CAP. II PROCEDURA DE VALORIFICARE A IMOBILELOR CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE TRECUTE ÎN PROPRIETATEA STATULUI, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 112/1995

Art. 3

(1) Fac obiectul vânzării-cumpărării, următoarele categorii de locuințe:

- a) locuințele construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977 și după 1 ianuarie 1977, cumpărate ulterior ca locuințe proprietate personală și trecute apoi în proprietatea statului;
- b) locuințele construite din fondurile populației, cu sprijinul statului în credite și execuție și trecute ulterior în proprietatea statului;
- c) locuințele construite din alte fonduri decât cele ale statului și trecute ulterior în proprietatea statului

(2) Imobilele cu destinația de locuințe trecute ca atare în proprietatea statului, cu titlu, sunt acele imobile care erau folosite ca locuințe și care au fost preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor și decretelor în vigoare la data respectivă, cum sunt: Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973 și Decretul nr. 223/1974.

(3) Fac obiectul vânzării-cumpărării locuințele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr. 112/1995 sau pentru care nu există notificări de restituire în baza altor legi în domeniu.

Art. 4

(1) Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifica.

(2) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

Art. 5

(1) În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent.

(2) Prin noțiunea de „teren aferent” imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995 se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesare bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință.

(3) În ceea ce privește terenurile care exced suprafeței aferente a construcțiilor, acestea rămân în proprietatea statului.

Art. 6

(1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente.

(2) Pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

(3) Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

(4) Fac excepție de la prevederile de mai sus chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(5) Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii
- să ocupe locuința respectivă la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv 28.01.1996, în baza unui contract de închiriere valabil încheiat
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Art. 7

Pentru a dobândi o locuință în temeiul Legii nr. 112/1995 este necesar a se depune la Centrul de Informare Cetățeni a Primăriei Mediaș următoarele documente:

- cerere de cumpărare;
- copii după contractul de închiriere valabil încheiat, care să ateste atât calitatea de chiriaș la data formulării cererii cât și la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995;
- copie Carte identitate
- declarație notarială din care să rezulte că, chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori - nu au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.
- dovada achitării la zi a chiriei (certificat fiscal eliberat de DFL Mediaș)

Art. 8

(1) Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, constituită prin hotărâre a Consiliului Local Mediaș, analizează

solicitățile de cumpărare depuse verificând îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a solicitanților și respectiv situația juridică a imobilelor întocmind în acest sens un proces verbal.

(2) Procesul verbal astfel întocmit va fi înaintat Direcției Patrimoniu din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mediaș care are în administrare fondul locativ.

(3) Direcția Patrimoniu din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mediaș care are în administrare fondul locativ are obligația de a comunica în scris solicitanților, concluziile Comisiei.

Art. 9

(1) În cazul în care pentru vânzarea locuinței este necesară întocmirea unei documentații de apartamentare, cheltuielile aferente se suportă de către cumpărător, în baza unui acord prealabil.

(2) Selectarea unui evaluator autorizat pentru întocmirea rapoartelor de evaluare a imobilelor și selectarea unui expert autorizat pentru întocmirea certificatului energetic în cazul fiecărui imobil ce îndeplinește condițiile prevăzute de lege, pentru a putea fi cumpărat în baza Legii nr. 112/1995 se va face prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Mediaș care are în administrare fondul locativ.

(3) Cheltuielile efectuate de către Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Mediaș pentru întocmirea rapoartelor de evaluare și pentru întocmirea certificatului energetic pentru fiecare imobil, se recuperează din comisionul de 1% prevăzut de art. 9 alin. (5) din Legea nr. 112/1995.

(4) În cazul în care cheltuielile prevăzute la alineatul precedent depășesc valoarea comisionului de 1%, diferența va fi suportată de către cumpărător.

(5) Prețul de vânzare va fi stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 și ale HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată.

Art. 10

(1) După efectuarea operațiunilor prevăzute la art. 9, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Mediaș care are în administrare fondul locativ, va înainta Consiliului Local Mediaș raportul prin care propune adoptarea unei hotărâri privind însușirea raportului de evaluare și a documentației topo-cadastrale de către Consiliul Local, aprobarea prețului vânzării, respectiv aprobarea vânzării.

(2) Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Mediaș care are în administrare fondul locativ va comunica titularului contractului de închiriere, în scris, prețul de vânzare al imobilului, aprobat de Consiliul Local.

CAP. III MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Art. 11

(1) Solicitanții care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege, pot opta pentru cumpărarea imobilelor cu plata integrală sau în rate a prețului.

(2) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul 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 referință stabilită anual de Banca Națională a României.

(3) Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eşalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

(4) Prin tineri căsătoriți se înțelege situația în care nici unul dintre soți nu a depășit vârsta de 30 de ani la data exprimării opțiunii de cumpărare, iar prin persoane trecute de 60 de ani se au în vedere numai titularii contractelor de închiriere care au împlinit această vârstă înainte de data când pot opta, potrivit legii, pentru cumpărarea cu plata în rate a apartamentelor în care locuiesc.

(5) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate în favoarea vânzătorului se va institui o ipotecă legală, până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

(6) Comisionul convenit Municipiului Mediaș pentru valorificarea locuințelor este de 1% din valoarea acestora.

CAP. IV ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Art. 12

(1) Anterior încheierii contractului de vânzare – cumpărare, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor, încheie un proces verbal prin care se stabilesc condițiile vânzării (avans, rate, graficul de eşalonare care va fi anexă la procesul verbal și contract, dobânzi, procentul de 1%, alte obligații de plată rezultate în urma întocmirii documentației în vederea vânzării).

(2) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, în fața notarului public, titularii contractelor de închiriere vor mai prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

c) declarația notarială din care să rezulte că atât titularul, cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau înstrăinat o locuință personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu;

d) dovada achitării prețului locuinței, respectiv a avansului, în cazul vânzării în rate, precum și a cheltuielilor prevăzute la art. 9 alin. (4) din prezentul Regulament.

(3) În cazul nedepunerii documentelor, contractul de vânzare – cumpărare nu va fi încheiat.

(4) Taxele notariale și taxele pentru întabulare sunt suportate de către cumpărător.

CAP. V DISPOZIȚII FINALE

Art. 13

Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995 se aprobă și se modifica prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art. 14. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată și ale HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată.

Director DAPL
Sanda Muntean



Șef Birou Juridic
Sabău Carmen Georgeta





DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

Nr. 336/ 09.01.2019

ANUNȚ

În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Mediaș,

Primarul Municipiului Mediaș aduce la cunoștință public faptul că a inițiat următorul proiect de hotărâre:

„Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995“, care urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Mediaș.

Persoanele fizice și juridice interesate pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la proiectul menționat, pe adresa de email primaria@primariamedias.ro sau la sediul Centrului de Informare pentru Cetățeni, până la data de 4 februarie 2019. Conținutul proiectului de hotărâre, precum și raportul de specialitate, însoțesc acest anunț.

Proiectul de hotărâre, expunerea de motive și regulamentul pot fi consultate atât pe site-ul municipalității, cât și la sediul Centrului de Informare pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Mediaș.

Director DAPL
Sanda Muntean

Întocmit
Sabău Carmen Georgeta