

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 474

din 17.09.2020

Privind: Aprobarea Regulamentului de vânzare, în condițiile Legii nr. 112/1995 coroborate cu Legea nr. 10/2001, a imobilelor cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, precum și vânzarea imobilelor construite din fondurile statului, în condițiile Legii nr. 85/1992, a Decretului-lege nr. 60/1991 și a Legii nr. 244/2011.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, raportul tehnic și nota de completare ale Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, Decretului – lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, 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, H.G. nr. 250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 100/30.03.2011;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul de vânzare, în condițiile Legii nr. 112/1995 coroborate cu Legea nr. 10/2001, a imobilelor cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, precum și vânzarea imobilelor construite din fondurile statului, în condițiile Legii nr. 85/1992, a Decretului-lege nr. 60/1991 și a Legii nr. 244/2011, conform **anexei**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va aduce la cunoștință publică și o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA VOINEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

REGULAMENT

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

CAP.I DISPOZITII GENERALE; LEGISLATIA IN DOMENIU

- **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 perioada 6.03.1945-22.12.1989.

- **Hotararea nr. 20/17.01.1996**- Republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în 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 în proprietatea statului, stabilite prin Hotarârea 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 destinatie 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 vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

- **Ordonanta de Urgenta nr. 57/3.07.2019** privind Codul Administrativ

CAP.II IMOBILELE CE POT FACE OBIECTUL PREZENTULUI REGULAMENT

Art. 1 Fac obiectul vanzarii conform prezentului regulament urmatoarele categorii de locuinte :

- 1) 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.

- 2) Fac obiectul vanzarii -cumpararii locuintele ce nu se restituie în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora baza Legii nr. 112/1995; Legii 10/2001 sau pentru care nu exista notificari de restituire în baza altor legi în domeniu.
- 3) Sunt exceptate de la vanzare apartamentele care, la data intrarii în vigoare a legii nr. 112/1995 beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.
- 4) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeti, de protocol, precum și cele folosite ca resedinte pentru foștii și actualii demnitari.

Art.2 De asemenea , urmatoarele categorii de locuinte fac obiectul vanzarii :

- 1) Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație
- 2) Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat.
- 3) Atât locuintele prevazute la art.1 cat si cele de la art.2 se pot vinde cu plata integrala a pretului sau în rate lunare conform prezentului regulament.
- 4) Sunt exceptate de la vanzare locuințele de intervenție, cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesita prezenta, permanenta sau în caz de urgență, în cadrul unităților, si locuintele de serviciu

CAP.III 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

Art.3 Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, pot opta pentru cumpararea acestor apartamente

Art.4 Pot opta pentru cumpararea acestor apartamente si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

- a) În 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 în temeiul Legii 112/1995 se intelege terenul pe care este amplasata constructia, respectiv amprenta constructiilor.
- c) În cazul în 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) În ceea ce priveste terenurile care exced suprafetei aferente a constructiilor, acestea raman în proprietatea statului, se vor întocmi contracte de inchiriere pentru cota- parte de teren calculata în raport cu suprafata de cota de proprietate cumparata în baza Legii

112/1995, chiria terenului respectiv calculandu-se conform Legii 114/1996 actualizata.

Art.5 Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chirasii trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

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

Art.6 Pentru a cumpara o locuinta in temeiul Legii 112/1995 este necesar a se depune la SUPAFLC Braila urmatoarele documente :

- cerere de cumparare
- copii dupa contractul de inchiriere valabil incheiat, care sa ateste calitatea de chiras la data formularii cererii
- adeverinta de la Primaria Municipiului Braila, 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 soție si toti membrii majori care figureaza in fisa locativa a contractului de inchiriere
- declaratie notariala din care sa rezulte ca, chirasii titulari sau membrii familiei lor- sot, soție, copii, nu au dabandit sau instrainat locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.
- Adeverinta din localitatile de provenienta a titularilor contractelor de inchiriere 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 did fisa locativa a contractului de inchiriere
- Dovada achitarii la zi a chiriei, gunoi, utilitati

Art.7 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 Municipiului Braila si inscrierii in Cartea Funciara, urmand a suporta costurile necesare.

Art.8 Totodata cumparatorul va face demersurile necesare in vederea intocmirii certificatului energetic de o persoana autorizata, cheltuielile fiind suportate de cumparator.

Art.9 Pretul de vanzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR selectat de SUPAFLC . 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.

In cazul in care solicitantul nu finalizeaza contractul de vanzare cumparare in termen de 1 luna de zile de la data aprobarii in Consiliul Local a pretului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data incheierii contractului de vanzare cumparare in functie de coeficientul de crestere a castigurilor salariale medii nete pe economie comunicat de Institutul National de Statistica sau alte modificari legislative .

Art.10 Solicitantii pot opta pentru cumpararea integrala sau in rate a pretului de vanzare

a.În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se achită un avans de minimum 30% din prețul apartamentului urmand ca restul de pret sa fie achitat in rate lunare esalonate pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentind jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Naționala a României.

b.Ținerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, la data formularii cererii de cumparare, precum și persoanele trecute de 60 de ani, se au în vedere numai titularii contractelor de inchiriere care au implinit aceasta varsta înainte 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 în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani cu aceeași dobânda de reprezentind jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Naționala a României.

c.Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vînd 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. de asemenea, în cazul vânzării cu plata în rate contractul de vanzare -cumparare va avea anexa un contract de fidejusiune prin care cel puțin 2 giranti vor garanta plata pretului.

Art.11

La data perfectării 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 , în cazul vânzării în 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.

Art.12 Terenul aferent curtilor ce nu face obiectul vânzării va ramane în continuare în Domeniul Privat al Municipiului, si se va încheia contract de inchiriere pe cota parte ce ii revine cumparatorului , în functie de suprafata cumparata din imobil.

Art.13 Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot ramane în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

Art.14 Vanzarea imobilelor/apartamentelor ce apartin domeniului privat al Municipiului Braila, se aproba prin Hotararea Consiliului Local Municipal, avand la baza raportul de evaluare ce stabileste pretul de vanzare.

CAP. IV PROCEDURA DE VANZARE A IMOBILELOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI, IN CONDITIILE LEGII Legii 85/1992, a Decretului lege 60/1991 si a Legii 244/2011

Art.15 Pentru a putea beneficia de prevederile Legii 85/1992, a Decretului lege 60/1991 si a Legii 244/2011, chirasii trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

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

Art.16 Pentru a cumpara o locuinta in temeiul Legii 85/1992 a Decretului lege 60/1991 si a Legii 244/2011, este necesar a se depune la SUPAFLC Braila urmatoarele documente :

- Cerere de cumparare
- Copii dupa contractul de inchiriere valabil incheiat, care sa ateste calitatea de chiras la data formularii cererii
- Adeverinta de la Asociatia de proprietari din care sa reiasa daca are datorii si cate persoane locuiesc in apartament.
- Copii carte identitate titular, sot soție si toti membrii majori care figureaza in fisa locativa a contractului de inchiriere
- Declaratie notariala din care sa rezulte ca, chirasii titulari sau membrii familiei lor- sot, soție, copii, nu au dabandit sau instrainat locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.
- Adeverinta din localitatile de provenienta a titularilor contractelor de inchiriere 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.

Art.17 Pentru 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 Municipiului Braila si inscrierii in Cartea Funciara, urmand a suporta costurile necesare.

Art.18 Totodata cumparatorul va face demersurile necesare in vederea intocmirii certificatului energetic de o persoana autorizata, cheltuielile fiind suportate de cumparator.

Art.19 Pretul de vanzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR selectat de SUPAFLC . Pretul de vanzare va fi stabilit in conformitate cu prevederile pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 85/1992, a Decretului lege 60/1991 si a Legii 244/2011 si a Standardelor ANEVAR.

In cazul in care solicitantul nu finalizeaza contractul de vanzare cumparare in termen de 3 luni de zile de la data aprobarii in Consiliul Local a pretului stabilit prin

raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în funcție de modificarea standardelor ANEVAR sau alte modificări legislative .

Art.20 Solicitanții pot opta pentru cumpărarea integrală sau în rate a pretului de vânzare

a.În cazul vânzării apartamentelor cu plată în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 10% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 25 ani, cu o dobândă anuală de 4%

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

c.Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1,5% din valoarea acestora.

d.In cazul vânzării apartamentelor cu plată în rate în favoarea vânzătorului se va institui o ipoteca legală până la achitarea integrală a pretului de vânzare.

e) de asemenea, în cazul vânzării cu plată în rate contractul de vânzare -cumpărare va avea anexa, un contract de fidejusiune prin care cel puțin 2 giranți, care vor garanta plata pretului.

Art.21 La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, titularii contractelor de închiriere vor mai prezenta următoarele documente:

a)Adeverința eliberată de asociația de proprietari /locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restante la cheltuielile comune, dovada achitării chiriei la zi

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

c)Dovada achitării pretului locuinței, respectiv avansului , în cazul vânzării în rate

d)În cazul nedeunerii documentelor, contractul de vânzare -cumpărare nu va fi încheiat.

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

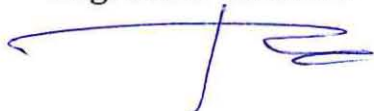
Art.22 .Odată cu apartamentul solicitantului i se atribuie în folosință cota indiviză de teren pentru care se va întocmi o Dispoziție de atribuire în folosință pe durata existenței construcției a cotei de teren, aferente locuinței proprietatea privată a Primăriei Municipiului Braila.

Art.23 Vânzarea apartamentelor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Braila, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Municipal, având la bază raportul de evaluare ce stabilește prețul de vânzare.

Art.24 Prezentul regulament privind vânzare imobilelor cu destinația de locuință trecute în proprietatea statului, și cele construite din fondul de stat , se aprobă și se modifică prin Hotărâre a Consiliului Local, ori de câte ori legislația va suferi modificări.

DIRECTOR

Ing. Huiu Emilena



SEF BIROU FOND LOCATIV

Ing. Nica Angelica




OF JURIDIC
Caraion Marilena

