

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

Lege

privind modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

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

1. Alin. (1) de la art. 1 se completează după cum urmează:
„(1) Pentru dezvoltarea construcției de locuințe la nivel național se înființează Agenția Națională pentru Locuințe, denumită prescurtat A.N.L., sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței”.
2. Alin. (2) de la art. 8 se completează după cum urmează:
„(2) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, de autoritățile administrației publice, locale, până în momentul solicitării locatarului de cumpărare a locuinței, după minim 12 luni de plată a chiriei și începerea plăților în rate lunare, cu avizul ASLBTR România, moment în care, Asociația Locatarilor din Blocurile pentru Tineri (ASLBTR ROMANIA), va prelua administrarea acestor locuințe, dacă pe o scară sunt minim 3 apartamente cumpărate.
3. Alin. (3) de la art. 8 se completează după cum urmează:
(3) Pentru celelalte locuințe aflate în condominiu(bloc) și pentru care, locatarul nu solicită cumpărarea lor în rate, se va plăti chirie, conform dispozițiilor administrației publice locale, până la momentul în care vor dori să cumpere conform dispozițiilor art 9. Pentru celelalte locuințe care se realizează prin programele de investiții prevăzute la art. 7 alin. (6) regimul juridic și modul de repartizare sunt prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare”.
4. Alin. (5), (6) și (7) de la art. 8 se completează după cum urmează:
„(5) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, iar cererea de cumpărare a locuinței poate fi făcută după minimum 12 luni de plată consecutivă a chiriei. După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de câte un an (dacă nu se solicită cumpărarea lor), în următoarele condiții:
a) prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor art. 31 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, dar ținându-se cont de venitul net/lunar, pe familie, chiria maximă nu poate depăși 20%, din venitul net.
b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

(6) Prevederile alin. (4) se aplica la toate prelungirile succesive ale contractului de inchiriere, realizate in conditiile legii, daca nu se solicita de catre locatar, cumpararea lor; ”

„(7) Contractele de inchiriere pentru apatamentele prevazute la art 19, vor respecta prevederile art 8 alin (4)”.

5. Art. 9 se modifica dupa cum urmeaza

„1) Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, repartizate in conditiile art. 8 alin. (4), se pot vinde titularilor contractelor de inchiriere, numai la solicitarea acestora, dupa expirarea a minimum, 12 luni de inchiriere neintrerupta catre acelasi titular si/sau catre persoana in beneficiul careia s-a continuat inchirierea in conditiile legii, fara ca vanzarea sa fie conditionata de varsta solicitantului, in rate lunare de 450 lei, aplicandu-se dobanda stabilita de art. 9 lit. g), cu acordul ASLBTR Romania;

2) Vanzarea locuintelor prevazute la alin. (1) se face conform prevederilor Legii nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale prezentei legi, cu respectarea urmatoarelor conditii obligatorii:

a) Pretul locuintei, se achita, in rate lunare, in loc de chirie, direct catre MDRT (intrun cont, care va fi comunicat de minister) in suma de 450 lei, lunar, pentru o perioada de 20-30 de ani, in functie de valoarea stabilita a apartamentului. Perioada maxima de plata este de 30 de ani, cu exceptia perioadei de la art 9 lit. d) si e);

b) Plata se va face fara nici un avans, la solicitarea locatarului din apartamentul ANL, cu acordul, ASLBTR Romania.

c) O perioada de gratie de 6 luni, se suspenda plata timp de 6 luni, in cazurile in care o familie trece printr-o criza financiara (ramine fara serviciu) Aceasta clauza se poate folosi o singura data. Aceasta perioada de gratie poate fi fractionata, in doua perioade de 3 luni, dovedita cu acte justificative, cu acordul ASLBTR Romania, dupa o investigare obiectiva.

d) Pentru familiile in care a ramas doar un singur adult (divort, deces, parasirea caminului de catre sot/sotie), cu dovezi solide, in urma unei anchete facute de ASLBTR Romania, cu acordul acesteia, plata ratei lunare va fi de 225 lei, iar perioada se va extinde pina la maximum 60 de ani (vor plati mostenitorii legali, in caz de deces) pentru a da posibilitatea si acestor locatari sa cumpere aceste locuinte. Pentru cazurile speciale (copii proveniti din casele de copii, cu handicap care sunt titulari de contracte) si au un venit mic, rata lunara va fii de 225 lei, iar perioada va fii de maximum 60 de ani, in caz de deces mostenitorii legali, urmind sa faca plata ratelor in continuare. Se pot achita, in avans, sume de bani, locatarii care au aceasta posibilitate, vor face o cerere in acest scop, catre ASLBTR, care se va ocupa cu rezolvarea acesteia si cu recalcularea ratei si dobinzilor si in functie de obtinerea locatarului se va reduce rata lunara sau se va reduce perioada de plata. Dobanda calculata pentru plata in avans, daca se plateste integral blocul, va fii de 10%, in primul an, 12% in primii 5 ani si 15%, pina la 20 de ani. Daca se trece de perioada de 20 de ani si se doreste plata integrala a locuintei, aceasta se va calcula cu o dobanda de 20 % .

e) Dobanda calculata pentru fiecare locuinta cumparata in rate, este de 20 % din pretul final, in afara de prevederile punctului g, ca exemplu daca pretul final, al unui apartament

ANL, este 30.000 euro (sau echivalentul in lei), dobanda pentru 30 de ani va fii de 6000 de euro, sau echivalentul in lei.

f) evaluarea apartamentelor se va face de catre un reprezentant din partea statului si un evaluator din partea ASLBTR Romania, la pretul de constructie al blocului (pretul de inventar), in baza actelor existente (devizul general al investitiei, indicatorilor urbanistici, suprafata locuabila, suprafata construita, suprafata desfasurata, cartea tehnica a constructiei, etc), la suma finala adauganduse dobanda de 20 % si stabilinduse rata totala si perioada de plata

g) La evaluarea blocurilor se va tine cont daca acestea sunt construite de noi sau sunt reabitate, pretul fiind stabilit de catre evaluatorii ambelor parti, dupa toate devizele si facturile de constructie;

h) Se va scadea din pretul apartamentelor, sume de bani negociate intre parti, in cazul in care in apartamente exista nereguli de constructie sau infiltratii de apa, igrasie, mucegai sau nu sa facut investitiile necesare, conform planului de constructie.

i) Plata ratelor apartamentelor, poate fii facuta si anual, cu acordul ASLBTR Romania, acest fapt se va specifica in momentul incheierii contractului de vanzare –cumparare, in urma unei cereri depuse catre ASLBTR;

j) In cazul in care o familie nu mai poate platii, rata, nici dupa termenul de gratie de 6 luni, atunci aceasta familie, ia legatura cu asociatia ASLBTR Romania, care va lua legatura cu Primaria din localitatea in care este acest caz si din lista locatarilor care nu au primit locuinte ANL, se va alege, cu avizul ASLBTR, familia care este dispusa sa plateasca, locatarilor din orasul respectiv, care au probleme financiare, suma de bani pe care au achitat-o pina la acel moment, toti odata sau in functie de intelegerea intre parti, preluind plata acelui apartament si dreptul de proprietate. Alegerea acestora se va face in ordinea de prioritati, respectandu-se pozitia ocupata, pe lista celor care nu au primit locuinta ANL;

k) In cazul in care se intarzaie plata ratelor, mai mult de 3 luni consecutiv, se va emite o somatie de plata de catre administratiile locale, pe raza careia se afla acel apartament, se va da un termen de 15 zile, pentru achitarea restantei (ratei), iar daca nici dupa acest termen, nu se achita restanta, administratia locala, poate sa ceara instantei competente, evacuarea acelei familii .In locul acesteia, va fi instalata urmatoarea familie de pe lista de prioritati, cu acceptul acesteia si cu avizul ASLBTR Romania.

l) Vanzarea de catre proprietar a locuintei dobindite, se poate face doar catre o familie din lista de ANL, din orasul respectiv, in ordinea de pe lista celor care nu au primit locuinta, doar dupa ce apartamentul va fi platit integral;

m) Toate dosarele de vanzare –cumparare a locuintelor ANL, intocmite, vor fi facute cu avizul si consultarea ASLBTR Romania, care va fii partenerul de discutii cu toate primariile din tara;

n) Daca pe durata executarii contractului de vanzare cumparare ale apartamentelor ANL, titularul contractului de cumparare sau familia acestuia sot/sotie copii, vor primii ca mostenire, o alta locuinta, sau terenuri, acestea nu vor afecta cumpararea apartamentului ANL;

o) In cazul in care, se doreste dupa inceperea platii ratelor, un schimb de locuinta, intre locatarii ANL-urilor, din acela bloc, oras, sau orase diferite, acestea vor avea aceasta

posibilitate, preluind unul de la celalalt contractele de vânzare cumpărare și se va încheia un proces verbal, în 4 exemplare, între părți, unul pentru stat și unul pentru ASLBTR România.

p) În momentul în care se va face prima plată, la apartament (prima rată), locatarul acestuia va deveni coproprietar și va putea face modificări în apartament, fără a mai cere aprobare administrației locale. Aceste modificări vor trebui să respecte standardele impuse, să nu fie afectată structura de rezistență a clădirii.

q) Coproprietarii apartamentelor, pot solicita separarea acestora de la centralele de bloc comune, printr-o cerere făcută la ASLBTR România, care va lua legătura cu primăriile din orașele respective și se vor face demersurile necesare pentru solicitarea făcută;

r) 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 casa de vacanță;

s) 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;

t) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește;

u) Coproprietarii apartamentelor ANL . pot opta, pentru păstrarea centralei de bloc sau pentru montarea centralei de apartament, nefiind condiționați unul de altul. În cazul în care sunt și persoane care vor să rămână pe centrale de bloc și persoane care doresc să –și monteze centrala de apartament, se vor face toate demersurile necesare pentru ca fiecare să folosească ce sistem de încălzire dorește, montându-se pe cheltuielile fiecăruia, apometre și contoare de gaz, pentru defalcarea cheltuielilor, față de cei care rămân pe centrala de bloc. În aceste cazuri, va trebui anunțată asociația ASLBTR România, care va aviza aceste proiecte;

v) Dacă întreg blocul (sau scara de bloc acolo unde este centrala de scara), dorește racordarea la centrale de apartament, în baza hotărârii majorității (50+1) locatarilor din acel bloc(scara), destinația centralei de bloc, sau scara(care va trebui dezafectată) va fi stabilită de acestia;

w) 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.

x) valoarea de vânzare a locuinței, va fi stabilită la valoarea de construcție al blocului, scăzându-se și plata chiriei pe care locatarii au plătit până la încheierea contractului de vânzare cumpărare, în baza evaluării realizate de către o persoană fizică sau juridică autorizată, din partea administrației publice locale și un evaluator din partea ASLBTR România. Această evaluare se va face în baza actelor existente (devizul general al investiției, indicatorilor urbanistici, suprafața locuibilă, suprafața construită, suprafața desfășurată, cartea tehnică a construcției, etc), prin consens și negociere. La evaluare nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de către chirias pe cheltuielile proprii, cu respectarea prevederilor legale. 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,

impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei si cu toate cheltuielile de evaluare, in pretul de vanzare al acesteia;

y) pretul va fi diferentiat, pentru ultimul etaj si parter, fata de celelalte etaje ale condominourilor, apartamentele aflate la parter si ultimul etaj, fiind mai ieftine cu 10%, decat cele aflate la celelalte etaje;

z) pentru fiecare an de vechime al blocului, se va aplica o reducere de 2%, pe an din valoarea apartamentelor, pentru degradarea in timp a blocurilor;

aa) apartamentul cumparat de chiriasul ANL, va putea fi vandut, doar catre un solicitant al unui apartament ANL, din lista de asteptare. Cele doua parti sunt libere sa stabileasca modalitatea de plata, cu avizul ASLBTR;

bb) Daca o familie, nu mai doreste sa locuiasca in apartamentul ANL, din diferite motive si a inceput cumpararea cu plata in rate, atunci aceasta va solicita asociatiei ASLBTR Romania, acest lucru, iar urmatoarea familie din lista de prioritati, care este dispusa sa plateasca acelei familii suma totala a ratelor lunare achitate pina la acel moment, (toti odata sau in rate, in functie de intelegerea intre parti), va prelua contractul de vanzare cumparare a locuintei cu acordul ASLBTR.

cc) Restantierii, la plata de utilitati si chirie, nu pot cumpara apartamentul decat daca isi platesc datoriile la zi.

- 3) Sumele obtinute din vanzarea locuintelor prevazute la alin. (1) se utilizeaza numai pentru finantarea constructiei de locuinte, prin aplicarea acestui proiect se pot construi lunar alte blocuri ANL, respectandu-se lista de prioritati aprobata de conducerea ANL. Dupa retinerea comisionului prevazut la alin. (2) lit. y) si, dupa caz, a valorii de vanzare a constructiilor prevazute la art. 2 alin. (6) sumele obtinute se vireaza de catre autoritatile administratiei publice locale si, respectiv, de operatorii economici in a caror administrare se afla imobilele respective, prin bugetul local, A.N.L., pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri. In colaborare cu autoritatile administratiei publice locale, Agentia Nationala pentru Locuinte tine evidenta sumelor rezultate din vanzare si incasate.
- 4) Comisionul incasat de administratia publica locala de 1%, din valoarea imobilului, va fi retinuta, din rata lunara, de 450 lei, pe toata perioada de cumparare a locuintei;
- 5) ASLBTR Romania, este partenerul de drept cu MDRT, in desfasurarea proiectului de cumparare in rate a locuintelor ANL, avizand toate dosarele de cumparare si urmarind alaturi de MDRT buna desfasurare al acestuia;"
6. La art. 12 se introduce un nou alineat, alin. (4) cu urmatorul cuprins:
„(4) Din consiliul de administratie al ANL- face parte de drept si presedintele ASLBTR Romania.”
7. La alin. (1) de la art. 13 se introduce o noua litera, lit. n) cu urmatorul cuprins
„n) Asociatia ASLBTR Romania -1 membru(desemnat de asociatie)”