

REGULAMENT
privind reglementarea cadrului general
de valorificare a unor imobile cu plata în rate,
din proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe

Art. 1. - În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

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

Art. 2. - Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general privind vânzarea locuințelor proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe.

Art. 3. - Chiriașii care dețin în baza unor contracte de închiriere valabile imobilele cu destinația de locuințe au posibilitatea de a-și exprima un drept de preemțiune la cumpărarea bunurilor ce fac obiectul prezentei hotărâri aflate în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, însoțite de următoarele acte:

- cererea privind opțiunea de cumpărare;
- copia documentelor de identificare (C.I.);
- privind veniturile nete realizate;
- declarație pe propria răspundere dată în fața notarului public că titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Sfântu Gheorghe;
- adeverințe care atestă că nu înregistrează restanțe din neachitarea cheltuielilor de întreținere la utilități publice;
- certificat de atestare fiscală eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local.

Art. 4. - Nu pot beneficia de cumpărarea locuinței în condițiile prezentului regulament familiile ale căror membri se găsesc în una din următoarele situații:

- au deținut în proprietate o locuință în municipiul Sfântu Gheorghe pe care au înstrăinat-o;

- au datorii înregistrate la bugetul local al municipiului Sfântu Gheorghe;
- 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.

Art. 5. - Dreptul de proprietate asupra locuinței și a terenului aferent, se va transfera de la municipiul Sfântu Gheorghe la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6. - Asupra proprietății imobiliare vândute în condițiile prezentului regulament se va înscrie în cartea funciară, ipotecă de rang I, pentru suma și pentru dobânda aferentă precum și interdicția de înstrăinare, până la achitarea integrală a prețului.

Art. 7. - Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe garantează că proprietatea imobiliară care se va înstrăina este liberă de sarcini și procese, nefiind scoasă din circuitul civil.

Art. 8. - Valoarea de vânzare a locuinței și a terenului aferent aparținând domeniul privat al municipiului se poate achita în rate lunare pe o perioadă cuprinsă între 1 (unu) -5 (cinci) ani în funcție de opțiunea exprimată de cumpărător.

Art. 9. - La data autentificării contractului de vânzare – cumpărare cumpărătorul va achita 10 % din valoarea de vânzare a locuinței domeniul privat al municipiului, urmând ca diferența de 90% din valoare să se achite în rate lunare pe o perioadă cuprinsă între 1-5 ani.

Art. 10. - Avansul se încasează o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile, se vor achita la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, la casieria situată pe str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 5, la Biroul Locativ și Ocuparea Domeniului Public.

Art. 11. - Dobânda anuală percepută pentru plata în rate este de 4 % pe an.

Art. 12. - Neachitarea la termenele stabilite a ratelor lunare din prețul locuințelor cumpărătorul are obligația la plata unei dobânzi de 8% pe an asupra acestor rate.

Art. 13. - Ratele lunare vor fi stabilite conform unui grafic de rambursare, anexă la contractul de vânzare-cumpărare și se vor datora începând cu luna următoare autentificării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 14. - Ratele se achită până la data de ultima zi a fiecărei luni pentru luna în curs sub sancțiunea majorărilor de întârziere, calculate în conformitate cu prevederile art. 12, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 15. - Neplata a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței dă dreptul proprietarului să ceară executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.

Art. 16. - Până la achitarea integrală a prețului, locuința dobândită în condițiile prezentului regulament nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă al vânzătorului.

Art. 17. - Pentru a putea rambursa anticipat sumele datorate, beneficiarul va avea obligația manifestării în scris a acestei intenții, printr-o solicitare scrisă depusă la sediul Biroului Locativ și Ocuparea domeniului public situat pe str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 5.

Art. 18. - Contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor prezentului regulament, sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 19. - Costurile legate de întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul din proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe solicitat pentru cumpărare vor fi suportate din bugetul local. În cazul în care în termen de 6 luni de la data elaborării raportului de evaluare contractul de vânzare-cumpărare al imobilului nu se încheie din culpa chiriașului, costurile legate de întocmirea unui alt raport de evaluare cad în sarcina acestuia.

Art. 20. - Cheltuielile transferării dreptului de proprietate în fața notarului public cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 21. - Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătura cu procedura de vânzare a locuințelor aparținând domeniului privat al municipiului Sfântu Gheorghe se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub formă de document scris.

Art. 22. - Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, la adresa str. 1 Decembrie 1918 nr. 2. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă, sau documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției.