

REGULAMENT
*privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare
a cererilor de achiziție a locuințelor*

Art. 1

(1) În scopul facilitării accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite, se aprobă normele de implementare a programului “Prima casă”, denumit în continuare programul.

(2) Programul are următoarele caracteristici:

a) principiul transparenței – locuințele construite se repartizează pe baza listei de repartizare a locuinței, la baza întocmirii căreia stau criteriile cadru (criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj), aprobate de Consiliul municipal Chișinău.

b) caracter social - reprezentat de intervenția municipalității în procesul de garantare a creditelor contractate de persoanele fizice pentru achiziția de locuințe și de cesiune a contractului de credit de către Primărie în cazul în care beneficiarul nu-și onorează obligațiunile trei luni consecutiv.

Art. 2

Beneficiarii pot achiziționa în cadrul programului următoarele tipuri de locuințe:

a) locuința care urmează să se construiască;

b) locuința aflată în fază de construcție.

Prețul locuinței achiziționate în cadrul programului nu va depăși 60 000 euro.

Art. 3

În sensul prezentelor norme, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) condițiile programului - criteriile de eligibilitate pentru beneficiari și finanțatori, descrierea, acordarea, monitorizarea și plata garanției;

- b) beneficiar - persoana fizică care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute de prezentele norme, precum și normele de creditare ale finanțatorului, care solicită și primește finanțare din partea acestuia, în cadrul programului;
- c) finanțator - banca, inclusiv unitățile teritoriale ale acesteia (filiale, reprezentanțe etc.), care îndeplinește criteriile de eligibilitate și acordă o finanțare unui beneficiar în cadrul programului;
- d) finanțare garantată - credit de maximum 40.000 euro sau echivalentul în lei conform cursului oficial la ziua semnării contractului de credit, acordat în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit;
- e) riscul de credit - neplata, parțială sau integrală, de către beneficiar a finanțării.

Art. 4

Criteriile de eligibilitate pentru finanțatori sunt următoarele:

- a) costul total al finanțărilor acordate în cadrul programului se compune din:
 - rata dobânzii de maximum 9 % pe an, marja include și nivelul total al comisioanelor percepute de către finanțator;
- b) nu percep comision de rambursare anticipată;
- c) solicită un avans de maximum 30% din prețul de achiziție al locuinței;
- d) durata maximă a creditului este de 30 de ani, durata minimă - de 15 ani;
- e) contractul de credit nu conține clauze care să permită modificarea unilaterală de către finanțator a acestuia;
- f) finanțatorii sunt obligați să mențină criteriile prevăzute la alin. (a) pe întreaga durată de derulare a contractelor de finanțare încheiate în condițiile programului;
- g) finanțatorul are reprezentanță în municipiul Chișinău.

Art. 5

Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează în cadrul programului o locuință finalizată sunt următoarele:

- a) nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință sau dețin în proprietate o locuință, cu suprafața spațiului locativ pentru fiecare persoană nu mai mare de 12 m², individual sau în comun, împreună cu soții lor sau cu alte persoane, indiferent de modul în care a fost dobândită și nici nu au în derulare un credit ipotecar, dovada îndeplinirii acestui criteriu se face cu declarația pe propria răspundere a beneficiarului, dată în formă autenticată;

- b) își desfășoară activitatea profesională în raza administrativ-teritorială a municipiului Chișinău;
- c) îndeplinesc condițiile specifice prevăzute în cadrul normelor interne de creditare ale finanțatorilor;
- d) dispun de un avans de minimum 5%, maximum 30% din prețul de achiziție al locuinței;
- e) se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată în primii 5 ani de la data dobândirii; după expirarea acestui termen, în cazul preluării contractului de credit de către o persoană terță, această trebuie să întrunească criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii programului.

Art. 6

Documentele ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței :

- cerere tip model anexa nr. 1 – în care se va consemna numărul de camere solicitat;
- copia buletinului de identitate al solicitantului și membrilor de familie adulți și/sau altor persoane aflate în întreținere;
- copia certificatului de naștere al membrilor familiei și/sau altor persoane aflate la întreținere;
- copia certificatului de căsătorie;
- sentința de divorț definitivă și irevocabilă (după caz);
- documente din care să rezulte luarea la întreținere a altor persoane (după caz);
- certificat eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial, precum că subsemnatul (și membrii familiei, inclusiv persoanele aflate la întreținere) nu deține în proprietate locuință sau teren pentru construcția casei individuale;
- certificat de la locul de muncă însoțit de o copie de pe carnetul de muncă actualizat;
- certificat privind venitul fiecărei persoane (membru al familiei) pentru ultimii 3 ani;
- documente din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și/s-au aflat la întreținere ori suferă de o boală care necesită potrivit legii o cameră separată;
- certificat privind participarea la privatizarea spațiului locativ a membrilor maturi ai familiei;
- alte documente sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii.

Art. 7 Monitorizarea din partea Primăriei municipiului Chișinău reprezintă ansamblul de acțiuni întreprinse în perioada cuprinsă între acordarea garanției și încetarea valabilității acesteia, acțiuni care constau, în principal, în:

- a) urmărirea și verificarea îndeplinirii de către finanțator a tuturor obligațiilor asumate prin contractul de împrumut, la termenele și în condițiile prevăzute de acesta;
- b) urmărirea periodică a stadiului derulării creditului, pe baza situațiilor furnizate de către finanțator, conform prevederilor contractului de împrumut.

Art. 8 Dezvoltarea construcțiilor de locuințe se face pe terenurile din intravilan, inclusiv localitățile din suburbiile municipiului Chișinău.

Art. 9 Stabilirea și/sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizează în baza planurilor urbanistice aprobate odată cu promovarea programelor de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin intermediul programelor privind construirea de locuințe.

Art. 10 Solicitarea de locuință destinată achiziției se ia la evidență în baza cererii-tip-model, anexa nr. 1, formulată de titularul cererii de locuință doar individual și în nume propriu. Componenta nominală a COMISIEI SOCIALE DE ANALIZĂ A SOLICITĂRILOR ȘI GRAFICUL – CALENDAR DE LUCRU, în care se va menționa în mod distinct și imperativ termenul limită până la care se depun dosarele de către solicitanții titulari de cerere pentru fiecare tranșă, se va stabili prin dispoziția primarului, comisia fiind un colectiv operativ aflat la dispoziția acestuia.

Art.11 După stabilirea graficului–calendar de lucru, solicitanții vor fi înștiințați prin intermediul mass-media despre perioada de depunere sau după caz de actualizare a dosarului. Cererile depuse și înregistrate după data limită de depunere a dosarelor se vor ține la evidență separată și se vor analiza în perioada de finalizare a următoarei tranșe de locuințe, când se va întocmi o nouă listă de prioritate în noua ordine rezultată din analiza dosarelor.

Art.12 Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevăzute în art. 6 la prezentul regulament. Evidența primirii dosarelor se va ține de către Comisia creată conform art. 10, într-un registru aparte.

Art.13 După data-limită de depunere a dosarelor de către solicitanții de locuințe, Comisia socială de analiză va proceda la studierea acestora pe baza „*CRITERIILOR DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ*” (anexa nr. 2 la prezentul regulament).

Art.14 În urma acordării punctajului și pe baza studiului documentației din dosare, Comisia socială de analiză întocmește „*LISTA DE PRIORITATE PENTRU*

ACHIZIȚIONAREA LOCUINȚEI“ – model anexa nr. 3 – Solicitanții trec pe lista de prioritate în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la puncte egale departajarea se face în funcție de situația locativă având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având în acest caz prioritate solicitantul a cărui cerere are vechimea cea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate la data analizării dosarului).

Art.15 Lista se va menține neschimbată până la darea în folosință a următoarei tranșe de locuințe.

Art. 16 Repartizarea efectivă a locuinței către beneficiar se va face prin convocarea tuturor beneficiarilor în ședință publică deschisă și punerea la dispoziție a schiței de amplasare a unităților locative pe baza căreia vor opta în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat pentru individualizarea locuinței (imobil; scară; etaj; apartament) pentru care va primi formularul de BON de REPARTIȚIE – model anexa nr. 4, în baza căruia se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Anexele nr. 1-4 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

SECRETAR AL CONSILIULUI

Valeriu Didencu

*Anexa nr. 1
la Regulamentul privind cadrul,
modalitatea și criteriile de analiză și
soluționare a cererilor de
achiziție a locuințelor*

Către Comisia socială de analiză a municipiului Chișinău

Subsemnatul/a _____ născut la
data de _____

având actul de identitate seria ____ nr. _____

cu domiciliul actual în localitatea _____

str. _____ nr. _____ chiriaș

proprietarul spațiului fiind _____

Starea civilă _____

Numărul de membri ai familiei _____ și altor persoane aflate la întreținere

Sunt de profesie _____ cu locul de muncă în localitatea _____

la (instituția, societatea, unitatea) _____

Solicit să fiu luat la evidență pentru repartizarea unei locuințe sociale

Numărul de camere solicitat _____

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem și nu am deținut o altă
locuință în proprietate în Republica Moldova.

Data _____

*la Regulamentul privind cadrul,
modalitatea și criteriile de analiză și
soluționare a cererilor de
achiziție a locuințelor*

CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ

1. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ

- 1.1. Chiriaș în spațiul locativ din fondul de locuințe locativ privat10 pct.
1.2. Suprafața locuibilă - mp/membru al familiei solicitantului:
a) 12 m² și mai puțin5 pct.
b) 9 m² și mai puțin.....7 pct.
c) mai mică de 6 m².....10 pct.

2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

2.1. Stare civilă:

- a) Căsătorit10 pct.
b) Necăsătorit8 pct.

2.2. Nr. de persoane aflate la întreținere:

a) copii

- 1 copil2 pct.
2 copii4 pct.
3 copii6 pct.
4 copii8 pct.
> 4 copii8 pct. +

2 pct. pentru fiecare copil

- b) alte persoane, aflate la întreținere, indiferent de numărul acestora2 pct.

3. STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ

Boala de care suferă solicitantul, un alt membru al familiei sau care se află la întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră separată.2 pct.

4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

- 4.1. până la 1 an 1 pct.
4.2. între 1 și 2 ani 3 pct.
4.3. între 2 și 3 ani 6 pct.
4.4. între 3 și 4 ani..... 9 pct.

4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 4 pct.

5. NIVELUL DE STUDII ȘI /SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

5.1. școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu
specializare la locul de muncă..... 3 pct.

5.2. studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu
specializare la locul de muncă.....5 pct.

5.3. pregătire profesională, studii medii sau profesionale
de specialitate și/sau studii superioare de scurtă durată8 pct.

5.4. studii superioare10 pct.

5.5. studii postuniversitare.....15 pct.

6. SITUAȚII SOCIALE DEOSEBITE

6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit
vârsta de 18 ani 15 pct.

6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii10 pct.

6.3. familii incomplete, cu un singur părinte10 pct.

Notă: - În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, doar în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerație data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz, solicitantul a cărui cerere are vechimea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă, starea de sănătate actuală și starea socială deosebită).

Anexa nr. 3
la Regulamentul privind cadrul,
modalitatea și criteriile de analiză și
soluționare a cererilor de
achiziție a locuințelor

LISTA DE PRIORITATE
pentru acordarea locuinței

Nr. crt.	Numele și prenumele, adresa	Punctaj realizat	Dosar nr.	Data depunerii cererii	Nr. de camere solicitat	Remarcă
0	1	2	3	4	5	6

*Anexa nr. 4
la Regulamentul privind cadrul,
modalitatea și criteriile de analiză și
soluționare a cererilor de
achiziție a locuințelor*

BON DE REPARTIȚIE

nr. _____ din _____

În baza procesului-verbal al *COMISIEI SOCIALE DE ANALIZĂ A SOLICITĂRILOR*
nr. _____ din _____

s-a repartizat locuința socială, situată în _____

str. _____ nr. _____ ap. _____

Dlui (dnei) _____

titular al dosarului de locuință socială nr. _____

Prezentul constituie actul justificativ de bază, la încheierea contractului.

PRIMAR GENERAL