

# Legea nr.85 | 1992 - Privind vânzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondu

LEGE nr.85 din 22 iulie 1992

privind vânzarea de locuinte și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Textul actului republicat în M.Of. nr. 264/15 iul. 1998

Â

Â

Art. 1. - Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare, echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, seră, cameră frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.

Art. 2. - Construcțiile de locuințe finanțate din fondurile statului, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu pot fi terminate și vândute în condițiile reglementărilor în vigoare, pot fi vândute pe apartamente, pe paliere, pe scări, pe tronșoane de clădiri sau în întregime, prin licitație publică.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 locuințele în curs de execuție care trec, prin protocol, fără plată, în patrimoniul Parlamentului României, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Serviciului Român de Informații,

Serviciului de Protecție și Paz, Ministerului Justiției Direcția generală a penitenciarelor, precum și cele pe care acestea le construiesc prin planuri proprii de investiții sau le achiziționează folosind alocații bugetare care se asigură în acest scop. Aceste locuințe sunt supuse regimului locuințelor prevăzute la art. 1 alin. 3.

Licitatiile se organizează de consiliile locale.

Locuințele prevăzute la alin. 1, repartizate ori pentru care s-au încheiat antecontracte sau contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se pot cumpăra de beneficiarii actului de repartitie sau de titularii antecontractelor ori ai contractelor de vânzare-cumpărare, fără licitație, la valoarea lucrurilor executate de unitatea proprietară, în condițiile art. 1.

Precul de la care începe licitația se stabilește de către unitățile proprietare, când seama de stadiul fizic de execuție, la care se adaugă și cheltuielile aferente de proiectare. Din precul obținut la licitație, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile beneficiază de un comision de până la 1%.

Art. 3. - Spațiile destinate activităților de comerț și de prestări de servicii, de mică industrie și orice alte activități similare, situate în construcțiile de locuințe în curs de execuție și aflate în proprietatea regiilor autonome specializate în administrarea locuințelor sau ale consiliilor locale, pot fi vândute la licitație publică, în condițiile art. 2.

La oferte egale beneficiază de prioritate la adjudecarea prin licitație a spațiilor prevăzute la alin. 1 persoanele fizice și juridice care au încheiat convenții sau alte documente echivalente cu regiile autonome proprietare sau cu consiliile locale, pentru închirierea respectivelor spații, dacă, în baza unei autorizații de construcție eliberate potrivit legii, aceste persoane au efectuat cheltuieli pentru executarea de lucrări de construcții sau instalații în vederea finalizării acestor spații.

Precul de la care începe licitația se stabilește în condițiile prevăzute la art. 2 alin. 5.

Spațiile prevăzute la alin. 1, aflate în proprietatea societăților comerciale, sunt considerate active și se pot vinde potrivit legii.

Art. 4. - Garajele construite din fondurile statului, din fondurile unităților economice sau bugetare de stat ori care înainte de 6 martie 1945 au aparținut instituțiilor sau societăților cu capital privat pot fi cumpărate de către titularii contractelor de închiriere, fără licitație.

Precul de vânzare al acestor spații se stabilește la valoarea de circulație de la data vânzării.

Art. 5. - Persoanele fizice sau juridice care au dobândit dreptul de proprietate asupra unor construcții în curs de execuție sunt obligate să obțin, potrivit legii, autorizația pentru continuarea lucrărilor și să asigure executarea acestora în condițiile și la termenele prevăzute în autorizație.

Art. 6. - Locuințele construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de închiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartitie, precum și cele care au ca titular de contract de închiriere o persoană juridică pot fi vândute prin licitație publică organizată de consiliile locale sau agenții economice care dețin spațiile respective. La stabilirea prețului de la care începe licitația sunt aplicabile dispozițiile art. 2 alin. 5.

Se exceptează de la vânzarea prin licitație publică locuințele realizate din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care au ca titular al contractului de închiriere o persoană juridică cu scop nelucrative care utilizează spațiul exclusiv în scopul pentru care i-a fost închiriat.

Art. 7. - Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 și ale prezentei legi.

De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și 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 această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat.

Locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut societăților cu capital privat sau mixt vor fi vândute în condițiile de evaluare, de achitare integrală sau în rate a prețului și de exceptare de la vânzare, prevăzute în Legea nr. 112/1995.

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzură din Decretul nr.93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe care la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.

Art. 1. alin. 2 se aplică în mod corespunzător.

Beneficiarii de prevederile alin. 1 și chirieții care nu sunt angajații unităților economice sau

Locuințele de intervenție, în sensul prezentei legi, sunt cele destinate cazării personalului unităților economice sau

bugetare care, prin contractul de munc ,  ndepline te activit ci sau funcii ce necesit prezenta, permanent sau în caz de urgent , în cadrul unit cilor. Aceste locuince nu se v nd.

Unit cile economice sau bugetare pot s dezin i s construiasc din fonduri proprii locuince de serviciu, destinate închirierii salariacilor acestora, cu contract de închiriere accesoriu la contractul de munc . Modul de administrare i eventuala  nstr inare a acestor locuince se vor stabili de consiliile de administracie, respectiv de conducerile unit cilor.

Locuincele de serviciu din mediul rural, destinate personalului medical, didactic, altor speciali ti sau personalului Ministerului de Interne, nu se v nd.

Art. 8. - Construcciile prev zute la art. 7, în curs de execuie i nerepartizate nominal p n la data intr rii în vigoare a prezentei legi, pot fi vândute cu aprobarea organelor de conducere ale persoanelor juridice care le au în proprietate, în condiciile art. 2.

Art. 9. - Sumele încasate din vânzarea locuinzelor, potrivit art. 6, 7 i 8, vor fi utilizate cu prioritate pentru restituirea eventualelor credite contractate pentru executarea locuinzelor.

Diferențele r mase dup rambursarea creditelor prev zute la alin. 1 i plata dobânzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finacarea investiicilor, pentru finalizarea construcciilor de locuince în curs de execuie, care vor r m ne i în viitor în proprietatea unit cilor economice i bugetare de stat.

Art. 10. - în cazul în care într-o cl dire sunt mai multe locuince i spacii cu alt destinacie, o dat cu dreptul de proprietate asupra acestora se dob nde te i dreptul de proprietate pe cote-p rci de construccii i instalacii, precum i asupra dot rilor care, prin natura lor, nu se pot folosi dec t în comun.

Dreptul de proprietate prev zut la alin. 1 se dob nde te indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care sunt situate locuinca i spaciul cu alt destinacie.

Dreptul de proprietate prev zut la alin. 1 se dob nde te i asupra terenului aferent cl dirii, a a cum a fost determinat prin autorizacia de construire sau prin fi ele tehnice de m sur tori ale terenului aferent cl dirii.

Pentru persoanele care dob ndesc locuincele în condiciile Decretului-lege nr.61/1990 i ale prezentei legi, atribuirea terenului se face în condiciile art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

Persoanele care nu pot dob ndi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub form de

concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toat durata existentei cl dirii.

Dreptul de proprietate prev zut la alin. 1, 3 \_i 4 se determin pe cote, proportional cu suprafaca construit a locuincelor \_i a spatiilor cu alt destinacie.

Art. 11. - În cazul vânzării locuincelor prev zute la art. 1, art. 2 alin. 4 \_i art. 7, cu plata în rate a precului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din precul locuinței.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor e\_alona pe o perioad de maximum 25 de ani, cu o dobînd anual de 4%.

Nu pot cump ra locuințe cu plata precului în rate persoanele care, în familia lor, au alt locuinc proprietate personal .

Familia, în încheiesul reglementat prin dispoziciile art. 15 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, care decine mai multe locuințe cu chirie, poate cump ra, în condițiile prezentei legi \_i ale Decretului-lege nr.61/1990, doar o singur locuinc .

Art. 12. - Avansul se încaseaz de c tre unit cile vânz toare o dat cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobînzile aferente, se vor achita astfel:

a) de c tre salariați, prin recinerea pe statul de plat la chenzina a doua; b) de c tre pensionari, prin recineri din pensie; c) de c tre alte categorii de cump rtori, prin achitarea la ghi\_eele C.E.C., în contul prev zut în contract.

Sumele încasate din avans \_i din ratele lunare ale precului pentru locuințele construite din fondurile statului se vars integral la bugetele municipiilor, ora\_elor sau comunelor în care se afl situate locuințele respective.

Sumele obcnute din vânzarea la licitacie a construcțiilor financate din fondurile statului, prev zute la art. 2 alin. 1, art. 3 alin. 1 \_i art. 6 alin. 1, se recin în afara bugetelor locale, la nivelul autorit cilor publice locale pe a c ror raz teritorial se afl construcțiile respective, pentru a fi utilizate numai pentru finalizarea celorlalte locuințe aflate în diferite stadii de execuție \_i pentru care se continu financarea din fondurile statului. În situația în care nu mai exist locuințe în curs de execuție în unitatea administrativ-teritorial , sumele respective se vor v rsa conform alin. 2.

Sumele rezultate din încasarea dobînzii, în cazul locuincelor construite din fondurile statului, se vars la bugetul de stat, dup recinerea, de c tre unit cile proprietare sau vânz toare, a cheltuielilor pentru urm rirea \_i cinerea evidencei ratelor, care se vor încadra într-o cot de o p trime din dobînda prev zut la art. 11 alin. 2.

Art. 13. - Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartitie, încheiat sau, după caz, emis până la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobândind va fi de 2%.

Art. 14. - De prevederile art. 13 beneficiază și persoanele prevăzute la art. 10 din Decretul-lege nr.61/1990, precum și persoanele prevăzute la art. 8, art. 9 și art. 10 din Legea nr. 42/1990 pentru cinstita eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răznicilor, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989.

Art. 15. - Prevederile art. 11 se aplică la contractele cu plata în rate a precului, care se vor încheia cu începere de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din precul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate.

În caz de neplată a 6 rate scadente de câte trei cumpărătorul locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea decin torului, în condițiile legii.

Până la achitarea integrală a precului, locuința dobândită în condițiile prezentei legi nu poate fi înstrăinat sau restructurat fără autorizarea prealabilă a unității vânzătoare. Unitatea vânzătoare își garantează încasarea precului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței, operațiune care este scutită de taxa de timbru.

Art. 16. - Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr.61/1990 se completează cu precurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexă, care face parte integrantă din prezenta lege.

Art. 17. - Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România.

Art. 18. - În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul va aproba normele tehnice de evaluare, precum și condițiile în care se vor organiza licitațiile prevăzute la art. 2, 3 și 6.

Art. 19. - Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dispozițiilor Decretului-lege nr.61/1990 și ale prezentei legi sunt lovite de nulitate absolută.

Nulitatea poate fi invocată de orice persoană și pe orice cale.

Prefecii vor organiza depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare. Din sumele ce se restituie cumpărătorilor se va recine chiria aferent perioadei de la contractare și până la restituire. Sumele restituite nu sunt purtătoare de dobânzi și nici nu se actualizează.

Art. 20. - Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă art. 4 din Decretul-lege nr.61/1990, precum și orice alte dispoziții contrare.

Nivelul dobânzilor la împrumuturile contractate în baza Decretului-lege nr.61/1990 rămâne cel prevăzut în acel act normativ.

Â

ANEX

Precurile de vânzare către populație ale locuințelor construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977, prevăzute în anexa nr. 1 la Decretul-lege nr.61/1990, se completează după cum urmează :

Â

										1 camer		2
camere	3 camere		4 camere		Gradul de confort							
	util	apartament	util	apartament	util	apartament	util	apartament	Suprafaca (m2)	Prec pe (lei)	(m2)	
	(lei)	(m2)	(lei)	(m2)	(lei)							
			21	48.300	34	77.100	45	100.300	56	127.600		

Â

La stabilirea precurilor locuințelor cu alte suprafețe decât cele din tabel, pentru diferența de suprafață se adaugă sau se scade câte 2.220 lei de fiecare m<sup>2</sup> suprafață utilă pentru locuințele de confort III.

Pentru locuințele cu grad de confort inferior gradului III, prețul pe apartament și prețul pentru m<sup>2</sup> suprafață utilă se determină prin aplicarea reducerii de 10% la precurile corespunzătoare gradului III.

NOT :

La locuințele construite din fondurile statului, indiferent de gradul de confort și la care lipsesc unele instalații, se aplică următorii termeni de corecție:

Â

	Se scade - Lipsa obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:	- cad. de baie
3.740 lei/locuinc	- lavoar	1.445 lei/locuinc - W.C.
1.445 lei/locuinc	- chiuvetă de bucătărie	1.445 lei/locuinc .

Â