

LEGE nr. 85 din 22 iulie 1992
privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din
fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de
stat -----REPUBLICAT-----

Emitent : Parlamentul
Publicat in : Monitorul nr.264 din data 15.07.1998

Art. 1. - Locuintele construite din fondurile statului pot fi cumparate de titularii contractelor de inchiriere, cu plata integrala sau in rate a pretului, in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie si ale prezentei legi.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuintele care depasesc suprafetele maxime prevazute in actele normative in baza carora s-au executat locuintele din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice si bugetare de stat, precum si cele care prezinta, la data vanzarii, finisaje superioare, echivalente unor lucrari de arta sau ornamentale deosebite, sau care beneficiaza de dotari speciale, cum ar fi: piscina, sauna, sera, crama, bar-vinoteca, camera frigorifica sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuintele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite in functii drept locuinte pe durata exercitarii functiei, chiar daca acestea sunt scoase ulterior din evidenta locuintelor de protocol.

Art. 2. - Constructiile de locuinte finantate din fondurile statului, in curs de executie si nerepartizate nominal pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, care nu pot fi terminate si vandute in conditiile reglementarilor in vigoare, pot fi vandute pe apartamente, pe paliere, pe scari, pe tronsoane de cladiri sau in intregime, prin licitatie publica.

Fac exceptie de la prevederile alin. 1 locuintele in curs de executie care trec, prin protocol, fara plata, in patrimoniul Parlamentului Romaniei, Ministerului Apararii Nationale, Ministerului de Interne, Serviciului Roman de Informatii, Serviciului de Protectie si Paza, Ministerului Justitiei - Directia generala a penitenciarelor, precum si cele pe care acestea le construiesc prin planuri proprii de investitii sau le achizitioneaza folosind alocatii bugetare care se asigura in acest scop. Aceste locuinte sunt supuse regimului locuintelor prevazute la art. 1 alin. 3.

Licitatiile se organizeaza de consiliile locale.

Locuintele prevazute la alin. 1, repartizate ori pentru care s-au incheiat antecontracte sau contracte de vanzare-cumparare pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, se pot cumpara de beneficiarii actului de repartitie sau de titularii antecontractelor ori ai contractelor de vanzare-cumparare, fara licitatie, la valoarea lucrarilor executate de unitatea proprietara, in conditiile art. 1.

Pretul de Ia care incepe licitatie se stabileste de catre unitatile proprietare, tinand seama de stadiul fizic de executie, la care se adauga si cheltuielile aferente de proiectare. Din pretul obtinut la licitatie, pentru acoperirea cheltuielilor de evidenta si vanzare, unitatile beneficiaza de un comision de pana la 1 %.

Art. 3. - Spatiile destinate activitatilor de comert si de prestari de servicii, de mica industrie si oricaror alte activitati similare, situate in constructiile de locuinte in curs de executie si aflate in proprietatea regiilor autonome specializate in administrarea locuintelor sau ale consiliilor locale, pot fi vandute la licitatie publica, in conditiile art. 2.

La oferte egale beneficiaza de prioritate la adjudecarea prin licitatie a spatiilor prevazute la alin. 1 persoanele fizice si juridice

care au incheiat conventii sau alte documente echivalente cu regiile autonome proprietare sau cu consiliile locale, pentru inchirierea respectivelor spatii, daca, in baza unei autorizatii de constructie eliberate potrivit legii, aceste persoane au efectuat cheltuieli pentru executarea de lucrari de constructii sau instalatii in vederea finalizarii acestor spatii.

Pretul de la care incepe licitatia se stabileste in conditiile prevazute la art. 2 alin. 5.

Spatiile prevazute la alin. 1, aflate in proprietatea societatilor comerciale, sunt considerate active si se pot vinde potrivit legii.

Art. 4. - Garajele construite din fondurile statului, din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat ori care inainte de 6 martie 1945 au apartinut institutiilor sau societatilor cu capital privat pot fi cumparate de catre titularii contractelor de inchiriere, fara licitatie.

Pretul de vanzare al acestor spatii se stabileste la valoarea de circulatie de la data vanzarii.

Art. 5. - Persoanele fizice sau juridice care au dobandit dreptul de proprietate asupra unor constructii in curs de executie sunt obligate sa obtina, potrivit legii, autorizatia pentru continuarea lucrarilor si sa asigure executarea acestora in conditiile si la termenele prevazute in autorizatie.

Art. 6. - Locuintele construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de inchiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartitie, precum si cele care au ca titular de contract de inchiriere o persoana juridica pot fi vandute prin licitatie publica organizata de consiliile locale sau agentii economici care detin spatiile respective. La stabilirea pretului de la care incepe licitatia sunt aplicabile dispozitiile art. 2 alin. 5.

Se excepteaza de la vanzarea prin licitatie publica locuintele realizate din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, care au ca titular al contractului de inchiriere o persoana juridica cu scop nelucrativ care utilizeaza spatiul exclusiv in scopul pentru care i-a fost inchiriat.

Art. 7. - Locuintele construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, altele decat locuintele de interventie, vor fi vandute titularilor contractelor de inchiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau in rate a pretului, in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi.

De asemenea, vor fi vandute la cerere, in conditiile prevederilor alin. 1 si cu respectarea dispozitiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de inchiriere si locuintele care inainte de 6 martie 1945 au apartinut regiilor autonome, institutiilor si societatilor cu capital de stat, mixt sau privat, care si-au incetat existenta dupa aceasta data sau, dupa caz, au devenit, prin reorganizare, unitati economice sau bugetare de stat.

Locuintele care inainte de 6 martie 1945 au apartinut societatilor cu capital privat sau mixt vor fi vandute in conditiile de evaluare, de achitare integrala sau in rate a pretului si de exceptare de la vanzare, prevazute in Legea nr. 112/1995 .

Evaluarea si vanzarea locuintelor prevazute la alin. 1 si 2 si la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au incheiat contracte de vanzare-cumparare pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, se vor face in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficientii de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un pret indexat in functie de cresterea salariului minim brut pe tara la data cumpararii, fata de cel existent la data intrarii in vigoare a Legii nr. 85/1992 . Art. 1. alin. 2 se aplica in mod corespunzator.

Beneficiaza de prevederile alin. 1 si chiriasii care nu sunt angajatii unitatilor proprietare.

Locuintele de interventie, in sensul prezentei legi, sunt cele

destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta, permanenta sau in caz de urgenta, in cadrul unitatilor. Aceste locuinte nu se vand.

Unitatile economice sau bugetare pot sa detina si sa construiasca din fonduri proprii locuinte de serviciu, destinate inchirierii salariatilor acestora, cu contract de inchiriere accesoriu la contractul de munca. Modul de administrare si eventuala instrainare a acestor locuinte se vor stabili de consiliile de administratie, respectiv de conducerile unitatilor.

Locuintele de serviciu din mediul rural, destinate personalului medical, didactic, altor specialisti sau personalului Ministerului de Interne, nu se vand.

Art. 8. - Constructiile prevazute la art. 7, in curs de executie si nerepartizate nominal pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, pot fi vandute cu aprobarea organelor de conducere ale persoanelor juridice care le au in proprietate, in conditiile art. 2.

Art. 9. - Sumele incasate din vanzarea locuintelor, potrivit art. 6, 7 si 8, vor fi utilizate cu prioritate pentru restituirile eventualelor credite contractate pentru executarea locuintelor.

Diferentele ramase dupa rambursarea creditelor prevazute la alin. 1 si plata dobanzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finantarea investitiilor, pentru finalizarea constructiilor de locuinte in curs de executie, care vor ramane si in viitor in proprietatea unitatilor economice si bugetare de stat.

Art. 10. - In cazul in care intr-o cladire sunt mai multe locuinte si spatii cu alta destinatie, o data cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobandeste si dreptul de proprietate pe cote-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobandeste indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care sunt situate locuinta si spatiul cu alta destinatie.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobandeste si asupra terenului aferent cladirii, asa cum a fost determinat prin autorizatia de construire sau prin fisele tehnice de masuratori ale terenului aferent cladirii.

Pentru persoanele care dobandesc locuintele in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi, atribuirea terenului se face in conditiile art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991*).

*) Legea nr. 18/1991 a fost republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

Persoanele care nu pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor in Romania vor primi, sub forma de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toata durata existentei cladirii.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1, 3 si 4 se determina pe cote, proportional cu suprafata construita a locuintelor, si a spatiilor cu alta destinatie.

Art. 11. - In cazul vanzarii locuintelor prevazute la art. 1, art. 2 alin. 4 si art. 7, cu plata in rate a pretului, la incheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuintei.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuintei se vor esalona pe o perioada de maximum 25 de ani, cu o dobanda anuala de 4%.

Nu pot cumpara locuinte cu plata pretului in rate persoanele care, in familia lor, au alta locuinta proprietate personala.

Familia, in intelesul reglementat prin dispozitiile art. 15 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, care detine mai multe locuinte cu chirie, poate cumpara, in conditiile prezentei legi si ale Decretului-lege nr. 61/1990

, doar o singura locuinta.

Art. 12. - Avansul se incaseaza de catre unitatile vanzatoare o data cu incheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobanzile aferente, se vor achita astfel:

a) de catre salariati, prin retinerea pe statul de plata la chenzina a doua;

b) de catre pensionari, prin retineri din pensie;

c) de catre alte categorii de cumparatori, prin achitarea la ghiseele C.E.C., in contul prevazut in contract.

Sumele incasate din avans si din ratele lunare ale pretului pentru locuintele construite din fondurile statului se varsa integral la bugetele municipiilor, oraselor sau comunelor in care se afla situat locuintele respective.

Sumele obtinute din vanzarea la licitatie a constructiilor finantate din fondurile statului, prevazute la art. 2 alin. 1, art. 3 alin. 1 si art. 6 alin. 1, se retin in afara bugetelor locale, la nivelul autoritatilor publice locale pe a caror raza teritoriala se afla constructiile respective, pentru a fi utilizate numai pentru finalizarea celorlalte locuinte aflate in diferite stadii de executie si pentru care se continua finantarea din fondurile statului. In situatia in care nu mai exista locuinte in curs de executie in unitatea administrativ-teritoriala, sumele respective se vor varsa conform alin. 2.

Sumele rezultate din incasarea dobanzii, in cazul locuintelor construite din fondurile statului, se varsa la bugetul de stat, dupa retinerea, de catre unitatile proprietare sau vanzatoare, a cheltuielilor pentru urmarirea si tinerea evidentei ratelor, care se vor incadra intr-o cota de o patrime din dobanda prevazuta la art. 11 alin. 2.

Art. 13. - Pentru tinerii in varsta de pana la 30 de ani, titulari de contract de inchiriere sau de repartitie, incheiat sau, dupa caz, emisa pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, dobanda va fi de 2%.

Art. 14. - De prevederile art. 13 beneficiaza si persoanele prevazute la art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, precum si persoanele prevazute la art. 8, art. 9**) si art. 10 din Legea nr. 42/1990***) pentru cinstirea eroilor-martiri si acordarea unor drepturi urmasilor acestora, ranitilor, precum si luptatorilor pentru victoria Revolutiei din Decembrie 1989.

**) Art. 9 din Legea nr. 42/1990, republicata, a fost abrogat prin Legea nr. 209 din 15 decembrie 1997, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 361 din 16 decembrie 1997.

***) Legea nr. 42/1990 a fost republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 198 din 23 august 1996.

Art. 15. - Prevederile art. 11 se aplica la contractele cu plata in rate a pretului, care se vor incheia cu incepere de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

In cazul neachitarii la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuintei, cumparatorul va plati o dobanda de 8% pe an asupra acestor rate.

In caz de neplata a 6 rate scadente de catre cumparatorul locuintei, unitatea vanzatoare va putea cere executarea silita asupra locuintei si evacuarea detinatorului, in conditiile legii.

Pana la achitarea integrala a pretului, locuinta dobandita in conditiile prezentei legi nu poate fi instrainata sau restructurata fara autorizarea prealabila a unitatii vanzatoare. Unitatea vanzatoare isi garanteaza incasarea pretului prin inscrierea ipotecii asupra locuintei, operatiune care este scutita de taxa de timbru.

Art. 16. - Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 se completeaza cu preturile de vanzare ale locuintelor cu confort redus, prevazute in anexa, care face parte integranta din prezenta lege.

Art. 17. - Locuintele si constructiile prevazute de prezenta lege pot fi cumparate numai de persoane fizice cu cetatenie romana sau de persoane juridice care au sediul in Romania.

Art. 18. - In termen de 30 de zile de la intrarea in vigoare a prezentei legi, Guvernul va aproba normele tehnice de evaluare, precum si conditiile in care se vor organiza licitatiile prevazute la art. 2, 3 si 6.

Art. 19. - Contractele de vanzare-cumparare incheiate cu incalcarea dispozitiilor Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi sunt lovite de nulitate absoluta.

Nulitatea poate fi invocata de orice persoana si pe orice cale.

Prefectii vor organiza depistarea acestor cazuri si sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii si restabilirea situatiei anterioare. Din sumele ce se restituie cumparatorilor se va retine chiria aferenta perioadei de la contractare si pana la restituire. Sumele restituite nu sunt purtatoare de dobanzi si nici nu se actualizeaza.

Art. 20. - Pe data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga art. 4 din Decretul-lege nr. 61/1990 , precum si orice alte dispozitii contrare.

Nivelul dobanzilor la imprumuturile contractate in baza Decretului-lege nr. 61/1990 ramane cel prevazut in acel act normativ.

ANEXA

Preturile de vanzare catre populatie ale locuintelor construite din fondurile statului inainte de 1 ianuarie 1977, prevazute in anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 , se completeaza dupa cum urmeaza:

camere	1 camera		2 camere		3
	4 camere				
Gradul	Suprafata	Pret pe	Suprafata	Pret pe	Suprafata
Pret pe	Suprafata	Pret pe	utila	apartament	utila
de	utila	apartament			
apartament	utila	apartament			
confort	(m2)	(lei)	(m2)	(lei)	(m2)
(lei)	(m2)	(lei)			
Confort III	21	48.300	34	77.100	45
100.300	56	127.600			

La stabilirea preturilor locuintelor cu alte suprafete decat cele din tabel, pentru diferenta de suprafata se adauga sau se scad cate 2.220 lei de fiecare m2 suprafata utila pentru locuintele de confort III.

Pentru locuintele cu grad de confort inferior gradului III, pretul pe apartament si pretul pentru m2 suprafata utila se determina prin aplicarea reducerii de 10% la preturile corespunzatoare gradului III.

NOTA:

La locuintele construite din fondurile statului, indiferent de gradul de confort si la care lipsesc unele instalatii, se aplica urmatoorii termeni de corectie:

scade

Se

--

- Lipsa obiectelor si a instalatiilor aferente pentru: -----
- cada de baie 3.740
lei/locuinta
- lavoar 1.445
lei/locuinta
- W.C. 1.445
lei/locuinta
- chiuveta de bucatarie 1.445
lei/locuinta.

www.lexcat.ro