

## REGULAMENT

privind vânzarea în condițiile Legii nr.112/1995 coroborat cu Legea nr.10/2001, a imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, precum și vânzarea locuințelor construite din fondurile statului în condițiile Decretului Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992, modificată Legea nr.87/1998 și Legea nr.244/2011

### CAP.I DISPOZITII GENERALE; LEGISLATIA IN DOMENIU

- Legea nr. 112/25.11.1995 actualizata cu modificările și completările ulterioare pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.
- Legea nr. 10/8.02.2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6.03.1945-22.12.1989, republicata cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului României nr. 250/7.03.2007, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitara a Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6.03.1945-22.12.1989.
- Hotărârea nr. 20/17.01.1996 - republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului
- Hotărârea nr. 11/29.01.1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996
- Decretul Lege nr. 61/7.02.1990, cu modificările și completările ulterioare privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.
- Legea nr.85/22.07.1992, republicata cu modificările și completările ulterioare privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare se stat.
- Legea nr.244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Ordonanța de Urgenta nr. 57/3.07.2019 privind Codul Administrativ

### CAP.II IMOBILELE CE POT FACE OBIECTUL PREZENTULUI REGULAMENT

- Art. 1.** Fac obiectul vânzării conform prezentului regulament următoarele categorii de locuințe :
- a) Imobilele cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului cu titlu, sunt acele imobile care erau folosite ca locuințe și care au fost preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor și decretelor în vigoare la data respectivă, cum sunt: Decretul nr.92/1950, Decretul nr.111/1951; Decretul nr.142/1952, Legea nr. 4/1973 și Decretul nr. 223/1974.
  - b) Fac obiectul vânzării -cumpărării locuințele ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora baza Legii nr. 112/1995, Legii nr.10/2001 sau pentru care nu există notificări de restituire în baza altor legi în domeniu.

c) Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.

d) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

**Art.2.** De asemenea, fac obiectul vânzării locuințele construite din fondurile statului.

a) locuințele din fondurile statului se pot vinde cu plata integrala a prețului sau în rate lunare în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, modificat[ cu Legea nr.87/1998 și Legii nr.244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

b) Sunt exceptate de la vânzare locuințele de intervenție, cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența, permanentă sau în caz de urgență, în cadrul unităților, și locuințele de serviciu.

### **CAP.III PROCEDURA DE VANZARE-CUMPARARE, IN CONDITIILE LEGII NR.112/1995 COROBORAT CU LEGEA NR.10/2001, A IMOBILELOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE TRECUTE IN PROPRIETATEA STATULUI**

**Art.3.** Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente și când este cazul a anexelor gospodărești și a garajelor aferente

**Art.4.** Pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit

**Art.5** Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din Legea nr.112/1995, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii

**Art.6.** Pentru a putea beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii, respectiv să ocupe locuința respectiva în baza unui contract de închiriere valabil încheiat
- să fi ocupat locuința (să fi deținut drept locativ) la data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995, respectiv 28.01.1996, în baza unui contract de închiriere valabil încheiat
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor- soț, soție, copii - să nu dețină, să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală

**Art.7.** Pentru a cumpăra o locuință în temeiul Legii nr.112/1995 este necesar a se depune următoarele documente:

- cerere de cumpărare

- contractul de închiriere valabil încheiat, care sa ateste calitatea de chiriaș la data formulării cererii
- copii carte identitate titular, soț soție si toți membrii majori care figurează contractul de închiriere
- declarații notariale din care sa rezulte că titularul și membrii familiei lor - soț, soție, copii, nu dețin, nu au dobândit sau înstrăinat locuința proprietate personala după 1 ianuarie 1990. Certificate de atestare fiscala pentru persoane fizice - pentru titulari si membrii majori din contractul de închiriere
- Adeverința de la Asociația de proprietari/locatari din care sa reiasă că nu au datorii la plata utilităților si numărul de persoane care locuiesc in apartament /Dovada achitării la zi a utilităților

**Art.8.** Prețul de vânzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR autorizat, în condițiile legii.

**Art.9.** Totodată cumpărătorul va face demersurile necesare în vederea întocmirii certificatului energetic de o persoana autorizata, cheltuielile fiind suportate de cumpărător

**Art.10.** Solicitanții pot opta pentru cumpărarea integrala sau în rate a prețului de vânzare

a) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se achită un avans de minimum 30% din prețul apartamentului urmând ca restul de preț să fie achitat în rate lunare eșalonate pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Naționala a României.

b) Tinerii căsătoriți, în vârsta de până la 30 de ani, la data formulării cererii de cumpărare, precum și persoanele trecute de 60 de ani, vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani cu aceiași dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Naționala a României.

c) Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

d) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, în favoarea vânzătorului se va institui o ipoteca legala pana la achitarea integrala a prețului de vânzare.

**Art.11.** Compartimentul de specialitate va înainta documentația privind aprobarea vânzării de către Consiliul Local.

**Art.12.** La data perfectării contractului de vânzare cumpărare in fata notarului public, titularii contractelor de închiriere vor mai prezenta următoarele documente:

a) Dovada achitării chiriei la zi

b) Dovada achitării prețului locuinței, respectiv avansului, in cazul vânzării in rate

c) In cazul nedepunerii documentelor, contractul de vânzare -cumpărare nu va fi încheiat.

d) Taxele notariale si taxele pentru intabulare sunt suportate de către cumpărător.

**Art.13.** Pentru terenul aferent, ce nu face obiectul vânzării, la cererea proprietarilor, se va încheia contract de închiriere pe cota parte ce ii revine cumpărătorului in funcție de suprafața (cota) cumpărata din imobilul construcție.

#### **CAP.IV PROCEDURA DE VANZARE A IMOBILELOR CU DESTINATIA DE LOCUINTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI, IN CONDITIILE DECRETULUI -LEGE NR. 61/1990 ȘI LEGII 85/1992 MODIFICATĂ PRIN LEGEA NR. 87/1998 ȘI LEGEA NR.244/2011**

**Art.14.** Pentru a putea beneficia de prevederile Decretului Lege 61/1990 și Legii 85/1992 modificată prin Legea nr.87/1998 și Legea nr.244/2011, chiriașii trebuie sa îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- sa aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii
- sa ocupe locuința respectiva in baza unui contract de închiriere valabil încheiat
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor- soț soție, copii sa nu fi dobândit sau înstrăinat o locuința proprietate personala după 01 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.

**Art.15.** Pentru a cumpăra o locuința in temeiul Decretului Lege 61/1990 și Legii 85/1992 modificată prin Legea nr.244/2011, este necesar a se depune la următoarele documente :

- cerere de cumpărare
- contractul de închiriere valabil încheiat, care sa ateste calitatea de chiriaș la data formulării cererii
- copii carte identitate titular, soț soție si toți membrii majori care figurează contractul de închiriere
- declarații notariale din care sa rezulte că titularul și membrii familiei lor - soț, soție, copii, nu dețin, nu au dobândit sau înstrăinat locuința proprietate personala după 1 ianuarie 1990. Certificate de atestare fiscala pentru persoane fizice - pentru titulari si membrii majori din contractul de închiriere
- Adeverința de la Asociația de proprietari/locatari din care sa reiasă că nu au datorii la plata utilităților si numărul de persoane care locuiesc in apartament /Dovada achitării la zi a utilităților
- Dovada achitării prețului locuinței, respectiv avansului, in cazul vânzării in rate

**Art.16.** Totodată cumpărătorul va face demersurile necesare în vederea întocmirii certificatului energetic de o persoana autorizata, cheltuielile fiind suportate de cumpărător.

**Art.17.** Prețul de vânzare va fi stabilit de un evaluator ANEVAR autorizat, în condițiile legii. Prin Legea nr.244/2011 a fost modificat art.16 din Legea nr.85/1992, având următorul conținut *”Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”*

**Art.18.** Solicitanții pot opta pentru cumpărarea integrala sau in rate a prețului de vânzare

- a. În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achită un avans de minimum 10% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 ani, cu o dobânda anuala de 4%
- b. Pentru tinerii în vârsta de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartiție, încheiat sau, după caz, emisă până la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobânda anuala va fi de 2%

c. Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1,5% din valoarea acestora

d. In cazul vânzării apartamentelor cu plata in rate in favoarea vânzătorului se va institui o ipoteca legala pana la achitarea integrala a prețului de vânzare.

**Art.19.** Compartimentul de specialitate va înainta documentația privind aprobarea vânzării de către Consiliul Local.

**Art.20.** La data perfectării contractului de vânzare cumpărare in fata notarului public, titularii contractelor de închiriere vor mai prezenta următoarele documente:

a) Dovada achitării chiriei la zi

b) Dovada achitării prețului locuinței, respectiv avansului, in cazul vânzării in rate

c) In cazul nedeplinirii documentelor, contractul de vânzare -cumpărare nu va fi încheiat.

d) Taxele notariale si taxele pentru intabulare sunt suportate de către cumpărător

**Art.21.** Pentru terenul aferent, ce nu face obiectul vânzării, la cererea proprietarilor, se va încheia contract de închiriere pe cota parte ce ii revine cumpărătorului in funcție de suprafața (cota) cumpărata din imobilul construcție.