

privind vânzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat

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.

Sint exceptate de la prevederile alin. 1 locuintele ale caror suprafete depasa norme maxime prevazute de actele normative in baza carora s-au executat locuinte din fondurile statului si locuintele de lux executate pe baza de proiect unicat.

De asemenea, sint exceptate locuintele de protocol, care servesc demnitarilor drept locuinte de serviciu pe durata exercitarii functiei.

Art. 2. - Constructiile de locuinte finantate din fondurile statului, in curs de executie si nerepartizate nominal pina la data intrarii in vigoare a prezentei legi, care nu pot fi terminate si vindute in conditiile reglementarilor in vigoare, pot fi vindute 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 Ministerului Apararii Nationale, Ministerului de Interne si Serviciului Roman de Informatii.

Aceste locuinte sint supuse regimului de locuinte de serviciu prevazut 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 pina 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 la care incepe licitatia se stabileste de catre unitatile proprietare, tinind 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 pina 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 vindute 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 cheltuielile 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.

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

Art. 4. - Garajele construite din fondurile statului sau din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat pot fi cumparate de titularii contractelor de inchiriere.

Pretul de vanzare al acestor spatii se stabileste in conditiile art. 2 alin.5 si se achita

integral la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 5. - Persoanele fizice sau juridice care au dobândit dreptul de proprietate asupra unei construcții în curs de execuție sunt obligate să obțină, 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 economici care dețin spațiile respective. La stabilirea pretului 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 fondul 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 plată integrală sau în rate a pretului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 și ale prezentei legi.

Art. 1. alin. 2 se aplică în mod corespunzător. Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriasii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin.1, conform Decretului-lege nr.61/1990 și prezentei legi, se fac de către unitățile proprietare sau de către unitățile specializate în vânzarea locuințelor, pe baza de contract de prestări servicii cu comision de 1% calculat la prețul de vânzare.

Prin locuințe de intervenție se înțeleg locuințele situate în incinta unităților economice sau bugetare de stat, cit și cele legate nemijlocit de îndeplinirea atribuțiilor de serviciu ale persoanelor care le ocupă.

Art. 8. - Construcțiile prevăzute în art. 7, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a prezentei legi, pot fi vândute cu aprobarea organelor de conducere ale persoanelor juridice care le au în proprietate, în condițiile art. 2.

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

Diferențele rămase după rambursarea creditelor prevăzute în alin. 1 și plata dobânzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finanțarea investițiilor, pentru finalizarea construcțiilor de locuințe în curs de execuție, care vor rămâne și în viitor în proprietatea unităților economice și bugetare de stat.

În cazul în care dobânzile anuale la creditele aferente locuințelor construite din fondurile unităților economice, vândute potrivit art. 7, nu pot fi acoperite integral din sumele obținute potrivit alin. 1, diferențele se acoperă din încasarile la bugetul de stat potrivit art. 12 în limita fondurilor aprobate anual prin legea bugetului de stat.

Art. 10. - În cazul în care într-o clădire sunt mai multe locuințe și spații cu altă destinație, o dată cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobândește și dreptul de proprietate pe cote-parte de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin.1 se dobândește indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată locuința și spațiul cu altă destinație.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobandeste si asupra terenului aferent cladirii, asa cum a fost el determinat prin autorizatia de construire. Valoarea acestei cote se include in pret.

Pentru persoanele care dobandesc locuinte in blocuri, in conditiile art. 1, art. 2 alin. 4 si art. 7 din prezenta lege, atribuirea terenului se face in conditiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

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, pro portional cu suprafata construita a locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie.

Art. 11. - In cazul vinzarii locuintelor prevazute in 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 dobinda anuala de 4%.

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

Famiiliile care detin mai multe locuinte cu chirie pot cumpara, in conditiile prezentei legi si ale Decretului-lege nr.61/1990, la alegere, doar una dintre ele.

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

- a) de catre salariatii, 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 locuinte le construite din fondurile statului vor fi repartizate astfel: 50% la bugetul de stat si 50% la bugetul local.

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

Art. 13. - Pentru tinerii in virsta de pina la 30 de ani, titulari de contract de inchiriere sau de repartitie, incheiat sau, dupa caz, emisa pina la data intrarii in vigoare a prezentei legi, dobinda 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. 6,7 si 8 din Legea nr. 42/1990 pentru cinstirea memoriei eroilor-martiri si acordarea unor drepturi urmasilor acestora, precum si ranitilor din timpul Revolutiei din decembrie 1989.

Art. 15. - Prevederile art. 11 se aplica la contractele cu plata in rate a pretului, ca re 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 dobinda de 8% pe an asupra acestor rate.

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

Pina la achitarea integrala a pretului, locuinta dobandita in conditiile prezentei legi nu poate fi instrainata sau restructurata fara autorizarea prealabila a unitatii vinzatoare. Unitatea vinzatoare isi garanteaza plata prin inscrierea ipotecii asupra locuintei, in

conditiile legii.

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

Art. 17. - Locuintele si constructiile prevazute de prezenta lege pot fi cumparate nu mai 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 vinzare-cumparare ale locuintelor care nu au fost construite din fondurile statului, ci au fost trecute in aceasta proprietate, cele de vinzare-cumparare ale locuintelor de serviciu apartinand societatilor comerciale si regiilor autonome, care contravin prevederilor prezentei legi, precum si orice alt contract incheiat cu incalcarea dispozitiilor Decretului-lege nr.61/1990 sint 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 contractare si pina la restituire.

Sumele restituite nu sint purtatoare de dobinzi 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 dobinzilor la imprumuturile contractate in baza Decretului-lege nr.61/1990 ramine cel prevazut in acel act normativ.