

# Legea 85/1992 - 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 vnzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie si ale prezentei legi. Sint exceptate de la prevederile alin. 1 locuintele ale caror suprafete depa sesc normele 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 vnzare-cumparare pina la data intrarii in vi goare a prezentei legi, se pot cumpara de beneficiarii actului de repartitie sau de titularii antecontractelor ori ai contractelor de vnzare-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 vnzare, 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 aflatea 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.

Spatiiile 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 in chiriere.

Pretul de vnzare al acestor spatii se stabileste in conditiile art. 2 alin.5 si se achita integral la perfectarea contractului de vnzare-cumparare.

**Art. 5.** - Persoanele fizice sau juridice care au dobindit dreptul de proprietate asupra unei constructii in curs de executie sint obligate sa obtina, potrivit legii, autorizatia pentru continuarea lucrarilor si sa asigure executarea a cestora 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 vindute

prin licitatie publica organizata de consiliile locale sau agentii economici care detin spatiile respective. La stabilirea pretului de la care incepe licitatia sint aplicabile dispozitiile art.2 alin. 5.

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

**Art. 7.** - Locuintele construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, pina la data intrarii in vigoare a prezentei legi, altele decit locuintele de interventie, vor fi vindute 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.

Art. 1. alin. 2 se aplica in mod corespunzator.

Beneficiaza de prevederile alin. 1 si chirasii care nu sint angajatii unitatilor proprietare.

Evaluarea si vinzarea locuintelor prevazute la alin.1, conform Decretului-lege nr.61/1990 si prezentei legi, se fac de catre unitatile proprietare sau de catre unitatile specializate in vinzarea locuintelor, pe baza de contract de prestari servicii cu comision de 1% calculat la pretul de vinzare.

Prin locuinte de interventie se inteleg locuintele situate in incinta unitatilor economice sau bugetare de stat, cit si cele legate nemijlocit de indeplinirea atributiilor de serviciu ale persoanelor care le ocupa.

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

**Art. 9.** - Sumele incasate din vinzarea 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 in alin. 1 si plata dobinzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finantarea investitiilor, pentru finalizarea constructiilor de locuinte in curs de executie, care vor ramine si in viitor in proprietatea unitatilor economice si bugetare de stat.

In cazul in care dobinzile anuale la creditele aferente locuintelor construite din fondurile unitatilor economice, vindute potrivit art. 7, nu pot fi acoperite integral din sumele obtinute potrivit alin. 1, diferentele se acopera din incasarile la bugetul de stat potrivit art. 12 in limita fondurilor lor aprobate anual prin legea bugetului de stat.

**Art. 10.** - In cazul in care intr-o cladire sint mai multe locuinte si spatii cu alta destinatie, o data cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobindeste si dreptul de proprietate pe cote-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decit in comun. Dreptul de proprietate prevazut la alin.1 se dobindeste indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situata locuinta si spatiul cu alta destinatie.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobindeste 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 dobindesc 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 dobindi 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 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.

Famiile 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 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 ghidelele 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 locu intei, 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 dobindita 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 vinza re 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.