

**LEGEA nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată,
privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și
din fondurile unităților economice sau bugetare de stat**

Republicată în temeiul art. II din Legea nr. 79/1997, cu modificările și completările ulterioare aduse de:

- OUG nr. 98 din 29 iunie 2000;
- OUG nr. 295 din 30 decembrie 2000 respinsă de Legea nr. 330 din 28 iunie 2001,
- Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011;

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: piscina, sauna, sera, crama, bar-vinoteca, camera 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 vindute în condițiile reglementărilor în vigoare, pot fi vindute pe apartamente, pe paliere, pe scări, pe tronsoane de cladiri 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 Pază, 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 lucrărilor executate de unitatea proprietară, în condițiile 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 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 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, 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 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 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 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 vnzarea 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 decit 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 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 aceasta data 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 uzura din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.

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

Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Locuințele de intervenție, în sensul prezentei legi, sunt 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. Aceste locuințe nu se vand.

Unitățile economice sau bugetare pot să dețină și să construiască din fonduri proprii locuințe de serviciu, destinate închirierii salariaților acestora, cu contract de închiriere accesoriu la contractul de muncă. Modul de administrare și eventuala înstrăinare a acestor locuințe se vor stabili de consiliile de administrație, respectiv de conducerea unităților.

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

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 vindute 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.

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 prevăzut la alin. 1 se dobândește și asupra terenului aferent clădirii, așa cum a fost el determinat prin autorizația de construire. Valoarea acestei cote se include în preț.

Pentru persoanele care dobîndesc locuințe în blocuri, în condițiile art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7 din prezenta lege, atribuirea terenului se face în condițiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

Persoanele care nu pot dobîndi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub forma de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toată durata existenței clădirii.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1,3 și 4 se determină pe cote, proporțional cu suprafața construită a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație.

ART. 11

În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor esalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobînda anuală de 4%.

Nu pot cumpăra locuințe cu plata prețului în rate persoanele care, în familia lor, au altă locuință proprietate personală.

Familia, în înțelesul reglementat prin dispozițiile art. 15 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, care deține mai multe locuințe cu chirie, poate cumpăra, în condițiile prezentei legi și ale Decretului-lege nr. 61/1990, doar o singură locuință.

ART. 12

Avansul se încasează de către unitățile vânzătoare o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobînzile aferente, se vor achita astfel:

a) de către salariați, prin reținerea pe statul de plată la chenzina a doua;

b) de către pensionari, prin rețineri din pensie;

c) de către alte categorii de cumpărători, prin achitarea la ghișeele C.E.C., în contul prevăzut în contract.

Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se vărsa integral la bugetele municipiilor, orașelor sau comunelor în care se afla situate locuințele respective.

Sumele obținute din vânzarea la licitație a construcțiilor finanțate din fondurile statului, prevăzute la art. 2 alin. 1, art. 3 alin. 1 și art. 6 alin. 1, se rețin în afară bugetelor locale, la nivelul autorităților publice locale pe a căror rază teritorială se afla construcțiile respective, pentru a fi utilizate numai pentru finalizarea celorlalte locuințe aflate în diferite stadii de execuție și pentru care se continuă finanțarea din fondurile statului. În situația în care nu mai există locuințe în curs de execuție în unitatea administrativ-teritorială, sumele respective se vor vărsa conform alin. 2.

Sumele rezultate din încasarea dobînzii, în cazul locuințelor construite din fondurile statului, se vărsa la bugetul de stat, după reținerea, de către unitățile proprietare sau vânzătoare, a cheltuielilor pentru urmărirea și ținerea evidentei ratelor, care se vor încadra într-o cota de o pătrime din dobînda prevăzută la art. 11 alin. 2.

ART. 13

Pentru tinerii în vîrstă de pînă la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartitie, încheiat sau, după caz, emisă pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobînda 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. 6,7 și 8 din Legea nr. 42/1990 pentru cinstirea memoriei eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, precum și ranitilor din timpul Revoluției din decembrie 1989.

ART. 15

Prevederile art. 11 se aplica la contractele cu plata în rate a prețului, 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 prețul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate.

În caz de neplata a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.

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

ART. 16

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

ART. 17

Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate nu mai 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 ale locuințelor care nu au fost construite din fondurile statului, ci au fost trecute în această proprietate, cele de vânzare-cumpărare ale locuințelor de serviciu aparținând societăților comerciale și regiilor autonome, care contravin prevederilor prezentei legi, precum și orice alt contract încheiat cu încălcarea dispozițiilor Decretului-lege nr. 61/1990 sunt lovite de nulitate absolută.

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

Prefectii vor organiza depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare. Din sumele ce se restituie cumpărătorilor se va reține chiria aferentă perioadei de 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.
