



ROMÂNIA  
Municipiul București  
Consiliul Local Sector 2



www.ps2.ro · Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Proiect înregistrat și transmis la  
Cabinet Secretar General al Sectorului 2  
sub nr. 794/22.03.2022

### HOTĂRÂRE

*pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate*

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr.115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință \_\_\_\_\_, astăzi, \_\_\_\_\_;

*Luând în considerare proiectul de hotărâre inițiat de dl Costache Adrian, consilier local, pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate;*

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de către dl Costache Adrian, consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 53787/24.03.2022 întocmit de Direcția Juridică, Legislație Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 53684/23.03.2022 întocmit de Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Nota de fundamentare nr. 1317/18.03.2022 întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Juridice, Ordine și Liniște Publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Comisiei de Buget-Finanțe, Investiții, Accesarea Fondurilor Europene și Credite Externe din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

– Avizul Comisiei pentru Relații cu Mediul Economic, Protecția Consumatorului și Administrarea Patrimoniului Imobiliar din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

– Dispoziția nr. 2422/02.11.2021 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind prelungirea exercitării cu caracter temporar de către doamna Niță Elena, Director Executiv al Direcției Juridice, Legislație, Contencios-Administrativ, a funcției publice de conducere de Secretar General al Sectorului 2 al Municipiului București;

Având în vedere reglementările cuprinse în :

– Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

– Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 3519/2020 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2020, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;

– Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 178/2002 privind transmiterea unui teren în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, pentru construcția unei locuințe, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 209/2002 prin care s-a transmis în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București suprafața de teren de 7.500 mp situată în incinta Spitalului Clinic "Colentina";

– Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 217/2018 privind aprobarea unui schimb între imobilul situate în Șos. Ștefan cel Mare nr.21, sector 2, proprietatea Municipiul București și imobilul situat în șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B și 19C, sector 2, proprietatea S.C. Ashtrom Residents S.R.L.;

– Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 620/2018 privind transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2, prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, a imobilului - teren situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, sector 2, înscris în Cartea Funciară nr. 237264 și a imobilului - teren situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19C, sector 2, înscris în Cartea Funciară nr. 237379;

– Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 374/2020 privind trecerea terenului în suprafață de 1.467,00 mp situat sub imobilele - construcții „Ansamblul de locuințe pentru tineri medici rezidenți - Zona Spitalul Colentina” din

Șoseaua Ștefan cel Mare nr. 19B, sector 2, din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București.

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 103/2003 privind transmiterea în folosință gratuită către Agenția Națională pentru Locuințe a unui teren destinat realizării de locuințe pentru medicii rezidenți;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 144/2006 privind transmiterea din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 a imobilului "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina";

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 61/2014 privind reglementarea situației juridice a unui imobil situat pe raza Sectorului 2 al Municipiului București;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 256/2018 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2, prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, a imobilului situat în șos. Ștefan cel Mare nr. 19B și 19C, sector 2, București;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 95/2020 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în imobilul din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 180/2020 pentru completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 95/2020 privind aprobarea vânzării locuințelor pentru tineri, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în imobilul din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București și pentru aprobarea modelelor contractelor de vânzare - cumpărare și a modelului de promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare a locuințelor ANL din București, Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate;

*În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 166 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,*

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art.I. (1)** Se însușesc Rapoartele de evaluare, întocmite de S.C. VALODAS S.R.L., reprezentată de dna Manole Daniela, privind stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri - Ansamblul de Locuințe ANL (medici rezidenți și tineri specialiști în sănătate) situat în București, Șos. Ștefan cel Mare nr.19B ( fost nr.21), Sector 2, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**(2)** Se aprobă prețurile de vânzare a locuințelor prevăzute la alin. (1) conform fișelor de calcul, astfel cum sunt indicate în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**(3)** Anexele nr. 1 și 2 conțin un număr total de 825 de file și fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.II.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate, rămân aplicabile.

**Art.III.** Primarul Sectorului 2, Directorul General al Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 și Directorul Executiv al Direcției Venituri Buget Local Sector 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.IV. (1)** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

**(2)** Anexele la prezenta hotărâre se comunică instituțiilor interesate și pot fi consultate la sediul Primăriei Sectorului 2.

CONSILIER LOCAL,  
COSTACHE ADRIAN

Hotărâre nr. \_\_\_\_\_

București, \_\_\_\_\_



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,  
ELENA NIȚĂ

Prezenta Hotărâre conține un număr de \_\_\_\_\_ file , inclusiv anexe, și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



ROMÂNIA  
Municipiul București  
Consiliul Local Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere prevederile legale din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din sănătate, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

În acest sens, a fost aprobată Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 *privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate.*

Astfel, în vederea demarării procedurilor de vânzare și stabilirii prețului locuințelor ANL, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 a achiziționat servicii de evaluare, prestatorul fiind societatea S.C. VALODAS S.R.L., care a întocmit rapoartele de evaluare pentru imobilele situate în șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost 21), sector 2, București, în conformitate cu modificările legislative referitoare la modul de calcul al prețului aprobate prin O.U.G. nr. 55/2021 și a prevederilor H.G. nr. 1174/2021 de modificare a normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001.

*Față de cele mai sus prezentate,*

**PROPUN**

Consiliului Local al Sectorului 2 spre analiză și aprobare **proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate;**

**CONSILIER LOCAL,**

**COSTACHE ADRIAN**



ROMÂNIA  
Sectorul 2 al Municipiului București  
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

**Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ**

**Serviciul Juridic**

**Nr.53.787/24.03.2022**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin adresa nr. 51.601/22.03.2022, Direcția Administrație Publică Locală a înaintat Serviciului Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Sectorului 2 al municipiului București proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din Șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr.21), Sector 2 București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate, în vederea analizării și întocmirii, după caz, a raportului de specialitate, în termenul stabilit prin rezoluția Secretarului General al Sectorului 2 (5 zile).

Din Nota de fundamentare nr. 1317/18.03.2022, întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, reiese faptul că acest serviciu public local a procedat la achiziționarea serviciilor de expertiză tehnică evaluatoare.

În acest sens, prestatorul serviciilor menționate, S.C. VALODAS S.R.L., reprezentată prin evaluator autorizat ing. Manole Daniela, a întocmit rapoarte pentru fiecare unitate locativă, calculând prețul fiecărei locuințe în conformitate cu modificările legislative referitoare la modul de calcul al prețului aprobate prin O.U.G. nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a prevederilor H.G. nr. 1174/2021 de modificare a normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001.

Întrucât Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, în baza atribuțiilor deținute, a procedat la achiziționarea serviciilor de expertiză tehnică evaluatoare, iar societatea VALODAS S.R.L., reprezentată prin evaluator autorizat ing. Manole Daniela a procedat la calcularea prețului fiecărei locuințe, apreciem că Serviciul juridic din cadrul Primăriei Sectorului 2 nu se poate pronunța cu privire la corecta derulare a procedurii de achiziționare a serviciilor de expertiză tehnică evaluatoare și nici cu privire la indicatorii tehnico-economici auți în vedere la realizarea Rapoartelor de evaluare.

De asemenea, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 este depozitara dosarelor administrative ce conțin documentația referitoare la îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998 de către medicii rezidenți chiriași ai apartamentelor la care se face referire, sens în care

apreciem că acest serviciu public local poate instrumenta verificarea îndeplinirii condițiilor la data vânzării.

Totodată, administrarea apartamentelor în discuție este realizată de Consiliul Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

Astfel fiind, în continuare vom proceda la indicarea cadrului legislativ incident asupra prezentului proiect de hotărâre, supus spre aprobare.

Dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 stabilesc condițiile care trebuie îndeplinite de către titularii contractelor de închiriere pentru a achiziționa locuințele, respectiv:

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

*(1<sup>^</sup>1) Autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București sau centrale, după caz, au obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (1) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, după caz, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.*

(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se face cu respectarea următoarelor **condiții obligatorii**:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c<sup>^</sup>1) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data

încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

d<sup>1</sup>) valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare;

e) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc;

f) locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și



*anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;*

*g) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie.”*

Având în vedere dispozițiile mai sus menționate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ - Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Sectorului 2 al municipiului București constată că este întemeiată înaintarea prezentului proiect spre analiză Consiliului Local al Sectorului 2 în vederea supunerii lui spre adoptare.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Sabin Platon**



**ȘEF SERVICIU,  
Claudiu George Fegoraș**



M.L.S-2ex

SJ-RS



ROMÂNIA  
Sectorul 2 al Municipiului București  
Primăria Sector 2



www.ps2.ro • Strada Christigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Direcția Economică

Nr. 53684 din 23.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

*al proiectului de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost șos. Ștefan cel Mare nr.21), sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate*

Având în vedere solicitarea nr.51606/22.03.2022 a Directorului Direcției Administrație Publică Locală, urmare a rezoluției Secretarului General al sectorului 2 al Municipiului București cu privire la analiza proiectului de HCLS2 nr.794/22.03.2022 privind *modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din șos. Ștefan cel Mare nr.19B,*

Văzând :

- Nota de fundamentare nr.1317/18.03.2022 a DGAPI Sector 2
- HCLS2 nr. 95/28.05.2020 , nr.180/30.07.2020 și nr.284/17.12.2020

Ținând cont de modificările legislative privind modul de calcul al prețului de vânzare al imobilelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, intervenite prin OUG. Nr. 55/2021 și HG nr. 1174/2021 de modificare a normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin HG nr. 926/2001, dar și de numeroasele solicitări transmise de către persoane interesate de a cumpăra o locuință în ansamblul situat în șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, sector 2, București,

Analizând documentația prezentată, potrivit căreia blocurile de locuințe au fost construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), pentru medici rezidenți ,în zona Spitalul Colentina, pe un teren proprietatea Municipiului București, dat în administrarea Sectorului 2 și respectiv, ulterior DGAPI Sector 2, rezultă următoarele:

**Valoarea de investiție** recepționată în **martie 2009** a fost de 3.457.933 lei la blocul C2 și respectiv 5.494.523 lei la blocul C3, în total 8.952.456 lei.

**Valoarea de vânzare** după 13 ani de folosință în regim de închiriere, determinată prin Rapoarte de evaluare întocmite de un expert evaluator ANEVAR se situează în **februarie 2022**, pentru un număr de 54 de apartamente, la o valoare totală de 4.783.413 lei (Bloc C2 =2.294.987lei ,Bloc C3= 2.488.426lei).



**ROMÂNIA**  
**Sectorul 2 al Municipiului București**  
**Primăria Sector 2**



www.ps2.ro - Strada Christigililor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

**Direcția Economică**

Potrivit art.3 alin(2) din HCLS2 nr.95/28.05.2020, DGAPI Sector 2 este mandatat să efectueze demersurile privind procedura de vânzare, să încaseze prețul acestora și să-l vireze în contul Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), din care va reține un comision de 1%, ce va fi virat și făcut venit la Primăria Sector 2.

În această situație am putea avea un impact bugetar pozitiv de 47.834 lei asupra veniturilor bugetare provenite din comisionul reținut.

Prin însușirea Rapoartelor de evaluare și aprobarea prețurilor de vânzare astfel cum sunt stabilite în Anexa 2 la prezentul proiect HCLS2, se creează cadrul legal pentru demararea procedurilor de vânzare a acestor imobile, astfel că Direcția economică avizează favorabil acest proiect și propune Consiliului Local Sector 2 aprobarea acestuia.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Florentina Teodora PÎRVAN

ȘEF SERVICIU BUGET LOCAL-CFP,  
Marta PAVEL



**ROMÂNIA**  
**Municipiul București**  
**Consiliul Local Sector 2**  
**DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI**  
**IMOBILIAR**



*tr. Mașina de Pâine nr. 47, Sectorul 2, București, Tel. 021.212.15.44 Fax 021.212.11.39, Email: office@dgapi.ro*

### NOTĂ DE FUNDAMENTARE

*la proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost șos. Ștefan cel Mare nr.21), sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate*

Potrivit prevederilor legale din Legea 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din sănătate, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Art. 10 din Legea nr. 152/1998 stabilește următoarele condiții care vor fi îndeplinite cumulativ pentru ca vânzarea să se poată perfecta:

- a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;
- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor - părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c<sup>1</sup>) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidentă și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

d<sup>1</sup>) valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare;

d<sup>2</sup>) în situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor lit. d<sup>1</sup>), este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13);

e) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc;

f) locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor;

g) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie”.

Astfel, în vederea demarării procedurilor de vânzare și stabilirii prețului locuințelor ANL, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 a achiziționat servicii de evaluare, prestatorul fiind societatea SC VALODAS SRL, reprezentată de dna. Manole Daniela, care a întocmit rapoartele de evaluare pentru imobilele situate în șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost 21), sector 2, București, în conformitate cu modificările legislative referitoare la modul de calcul al prețului aprobate prin OUG nr. 55/2021 și a prevederilor HG nr. 1174/2021 de modificare a normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin HG nr. 962/2001.

În concluzie, supunem spre analiza și aprobarea Consiliului Local Sector 2 *proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 284/2020 privind însușirea Rapoartelor de evaluare a locuințelor situate în imobilele din șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost șos. Ștefan cel Mare nr.21), sector 2, București, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate*

Cu considerație,

**DIRECTOR GENERAL,**  
Bogdan-Alexandru GÂRBU

**DIRECTOR EXECUTIV AL D.J.A.P**  
Mihaela NAGY-RĂDUCANU

**Șef Serviciu Juridic și Evidență Patrimoniu**  
Laura Aurelia VOINEA

Consilier juridic,  
Dana-Camelia Badea