



Proiect

HOTĂRÂRE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului Bucuresti pentru atribuirea în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții „ Ansamblu de locuințe pentru tineri- medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina” din Șos. Ștefan cel Mare nr.19 B (fost nr.21) aflat în domeniul public al Municipiului București

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite prin Legea 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, rectificată;

Analizând:

- Nota de fundamentare nr. 40338/18.03.2020 întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 41646/23.03.2020 întocmit de Direcția Juridică, Legislație, Contencios- Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 46019/ 17.04.2020 întocmit de Direcția Urbanism Cadastru și Gestionare Teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Dispoziția nr. 47/07.01.2020 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar General al Sectorului 2 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;



- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 171/2002 pentru aprobarea detalierii listei-sinteză pe amplasamente și obiective de investiții din cadrul Programului de construcții de locuințe pentru tineret, modificată prin Hotărârea Guvernului României nr. 1159/2002;
- Hotărârea Guvernului nr. 1096/2002 privind trecerea imobilelor în care își desfășoară activitatea unele unități sanitare de interes local din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al municipiului București și în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București;
- 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;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 217/19.04.2018 privind aprobarea unui schimb între imobilul situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 21, Sector 2 proprietatea Municipiului București și imobilul situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B și nr. 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 Local Sector 2 nr.103/18.11.2003 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 Spitalului 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 nr. 19C, Sector 2, București.



În temeiul art. 136 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință în temeiul art. 10, alin. 2⁵ din Legea nr. 152/1998 a cotelor indivize din terenul domeniu public al unității administrativ - teritoriale în suprafață de 1.467,00 mp situat sub imobilele construcții "Ansamblu de locuințe pentru tineri - medici rezidenți - Zona Spitalul Colentina" din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), domeniu privat al Statului, locuințe ce vor fi vândute chiriașilor în temeiul Legii nr. 152/1998.

Art. 2 Determinarea cotelor părți indivize din terenul situat sub construcții este reglementat prin Actul de apartamentare prevăzut în Anexa 1, ce conține 44 file și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Imobilul teren menționat la art. 1, se identifică conform Anexei 2, ce conține 6 file și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Autoritatea Executivă a Sectorului 2 al Municipiului București, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5 (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.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 243, alin. 1, LIT. „a”
DIN O.U.G. NR. 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,
ELENA NIȚA





Cabinet Primar Sector 2

REFERAT DE APROBARE

Analizând Nota de fundamentare nr. 40338/18.03.2020 întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, Raportul de specialitate nr. 41646/23.03.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ și Raportul de specialitate nr. 46019/17.04.2020 prezentat de Direcția Urbanism Cadastru și Gestionare Teritoriu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București aferente proiectului de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții „Ansamblu de locuințe pentru tineri- medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina” din Șos. Ștefan cel Mare nr.19 B (fost nr.21) aflat în domeniul public al Municipiului București, precum și prevederile legislației aplicabile în domeniu, consider oportună promovarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.

Față de cele mai sus menționate

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții „Ansamblu de locuințe pentru tineri- medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina” din Șos. Ștefan cel Mare nr.19 B (fost nr.21) aflat în domeniul public al Municipiului București

PRIMAR,
TOADER MUGUR MIHAI



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

București, Str. Luigi Galvani nr. 20, Tel. 212.15.44 /Fax 212.11.39, Sector 2, e-mail: office@dgapi.ro

Nr. 1238/16.03.2020

40338 / 16.03.2020

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind solicitarea acordului Municipiului București pentru atribuirea în folosință în temeiul art. 10, alin. 2⁵ din Legea nr. 152/1998 a cotelor indivize din terenul domeniu public al unității administrativ - teritoriale în suprafață de 1.467,00 mp situat sub imobilele construcții "Ansamblu de locuințe pentru tineri - medici rezidenți - Zona Spitalul Colentina" din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), domeniu privat al Statului, locuințe ce vor fi vândute chiriașilor în temeiul Legii nr. 152/1998

Având în vedere următoarele:

- a fost finalizată înscrierea în Cartea funciară a apartamentelor situate în "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" din șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost șos. Ștefan cel Mare nr. 21);
- a fost semnat și înscris în Cartea Funciară actul de apartamentare autentificat sub nr. 4191/26.11.2019 de către Societatea Profesională Notarială "Bucur și Asociații";
- au fost primite și înregistrate numeroase cereri de cumpărare depuse de către chiriașii - medici rezidenți;
- există un număr foarte mare de acțiuni (majoritatea soluționate favorabil) formulate în instanță de către chiriașii - medici rezidenți având ca obiect "obligarea Consiliului Local Sector 2 și/sau Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 să vândă în condițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998" apartamentele în care locuiesc;
- prevederile alin. 1 al art. 10 din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora *"Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusive 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"*,

a fost promovat un proiect de hotărâre prin care Consiliul Local Sector 2 să dispună asupra vânzării apartamentelor situate în "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" din șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21)

către chiriașii care îndeplinesc condițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 și să desemneze instituția împuternicită să efectueze demersurile pentru stabilirea modelelor de contracte în baza cărora se va face vânzarea, evaluarea și stabilirea prețului imobilelor.

Scurt istoric:

Prin H.G. nr. 688/03.07.2002 au fost aprobate detaliile listei - sinteză pe amplasamente și obiective de investiții din cadrul Programului de construcții de locuințe pentru tineret în municipiul București. În urma acestei hotărâri, în prezent abrogată, s-a realizat obiectivul investiții reprezentat de *"Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina"*

Prin H.G. nr. 1.096/02.10.2002 au fost trecute imobile în care își desfășoară activitatea unele unități sanitare de interes local din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al municipiului București și în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

Pentru realizarea obiectivului de investiții stabilit prin H.G. nr. 688/03.07.2002, Municipiul București, prin H.C.G.M.B. nr. 178/25.07.2002 modificată prin H.C.G.M.B. nr. 209/17.10.2002, a transmis în administrarea Consiliului Local Sector 2 suprafața de teren domeniu public de 7.500 mp în vederea realizării de utilități publice și locuințe de serviciu pentru medicii rezidenți. Suprafața de 7.500 mp a fost înscrisă în cartea funciară a Sectorului 2 al Municipiului București nr. 10293/1, carte funciară sistată în prezent ca urmare a modificărilor intervenite ulterior.

Prin Convenția nr. 71911/27.11.2002 și Procesul - verbal de predare - primire nr. 15155/4165/11.12.2003 încheiate în temeiul H.C.L. Sector 2 nr. 103/18.11.2003, Consiliul Local Sector 2 a predat către Agenția Națională pentru Locuințe, în folosință gratuită, pentru construirea de locuințe de serviciu pentru medicii rezidenți, terenul în suprafață de 3.250 mp (din totalul de 7.500 mp).

Conform Actului adițional nr. 1 la Convenția nr. 71911/27.11.2002 încheiat la 31.01.2007, înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe sub nr. 1165 și la Consiliul Local Sector 2 sub nr. 6710, părțile au convenit că suprafața de teren se diminuează de la 3.250 mp la 2.919,13 mp, ca urmare a retrocedărilor efectuate în temeiul Legii nr. 10/2001.

În baza Autorizației de construire nr. 1154/86,,S"/08.12.2003 a fost edificat de către Agenția Națională pentru Locuințe *"Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spital Colentina"*. Edificarea acestor construcții începută în anul 2003, a fost finalizată în anul 2006, fapt atestat prin Procesul - verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 16772/20.11.2006 și predat Consiliului Local Sector 2 conform Protocolului de predare - primire a obiectivului de investiții nr. 1157/6678/2007.

Locuințele edificate și terenul în suprafață de 2.919,13 mp. au fost transmise în administrarea Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 prin H.C.L. Sector 2 nr. 144/15.12.2006, pusă în aplicare prin Procesul - verbal de predare primire nr. 6761/655 din data de 01.02.2007.

Prin H.C.L. Sector 2 nr. 61/30.06.2014, Consiliul Local Sector 2 a împuternicit Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, prin Directorul Executiv, *"să efectueze toate demersurile în vederea obținerii unei adrese poștale, a*

documentației cadastrale, precum și a înscrierii în evidențele cadastrale a imobilelor construcții și teren”.

În aplicarea acestui act normativ administrativ, au fost întreprinse demersuri pentru înlăturarea suprapunerilor de teren cu proprietățile private vecine, suprapuneri create ca urmare a restituirii în natură prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 5393/01.03.2006 a unei porțiuni de teren din totalul de 7.500 m. Aceste demersuri au fost finalizate ca urmare a aprobării schimbului de către Municipiul București prin H.C.G.M.B. nr. 217/19.04.2018, urmat de semnarea de către Municipiul București a Contractului de schimb autentificat cu nr. 2576/10.07.2018. Loturile rezultate în urma schimbului au fost transmise în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 în baza H.C.L. Sector 2 nr. 256/30.08.2018 aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 620/26.09.2018.

Pentru efectuarea acestui schimb, terenul înscris în cartea funciară nr. 211061 (număr cadastral vechi 10293/1/3) a fost dezlipit în trei loturi conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 2355/20.06.2018 de către Societatea Profesională Notarială ”Bucur și Asociații”. Cele trei loturi de teren au fost intabulate astfel, suprafața de teren de 2.206 mp în cartea funciară nr. 237553, suprafața de teren de 1.024 mp în cartea funciară nr. 237554 și suprafața de teren de 406 mp în cartea funciară nr. 237555 conform Încheierii nr. 39354 din data de 21.06.2018 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

După reglementarea de către proprietar - Municipiul București a regimului juridic și a suprafeței de teren aferente *”Ansamblului de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina”*, au fost întocmite documentațiile cadastrale necesare alipirii loturilor de teren rezultate în urma schimbului, etapă necesară finalizării lucrării cadastrale pentru intabularea imobilelor.

Prin adresa nr. 176651/29.08.2019 și adresa nr. 179492/17613/14.11.2019 s-a comunicat instituției noastre numărul poștal definitiv atribuit imobilul - locuințe medici rezidenți, respectiv șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, Sector 2, notat în cartea funciară nr. 237829 prin Încheierea de carte funciară nr. 57050/2019.

Astfel, imobilul - construcție a fost înscris în cartea funciară nr. 237829, număr cadastral 237829-C1 și număr cadastral 237829-C2 ca fiind domeniu privat dobândit prin construire de către Statul Român.

Prin actul de apartamentare autentificat sub nr. 4191/26.11.2019 de către Societatea Profesională Notarială ”Bucur și Asociații” s-au apartamentat 100 de unități locative, precum și cota indiviză de teren aferentă fiecărui apartament. Apartamentarea a fost înscrisă la Carte funciară nr. 237829 prin încheierea nr. 78970/10.12.2019.

În conformitate cu prevederile art. 10, alin. 1 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 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."

Aliniatul 2⁵ al art. 10 din același act normativ statuează faptul că "odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, **titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei - părți de teren** aferente acesteia, **pe durata existenței clădirii**, în conformitate cu prevederile legale în vigoare."

Potrivit prevederilor art. 8, alin. 2 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 învățământ sau sănătate, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului. Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ - teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate. Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate sunt administrate de autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori sunt în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și care au solicitat realizarea acestora."**

În ceea ce privește regimul juridic al terenului pe care este amplasat ansamblul de locuințe din șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, acesta este **domeniu public al Municipiului București** conform H.G. nr. 1.096/02.10.2002 și este înscris în cartea funciară nr. 237829.

Deoarece terenul este domeniul public al Municipiului București, în considerarea art. 136 din Constituția României și a art. 297 din O.U.G. nr. 57/2019 pentru stabilirea modalităților de atribuire în folosință către cumpărători a cotelor indivize de teren este necesar obținerea acordului proprietarului.

Aprobarea proiectului de hotărâre este justificat și de admiterea acțiunilor introduse în instanță de către medicii rezidenți titulari ai contractelor de închiriere și prin care se solicită obligarea Consiliului Local Sector 2 la vânzarea locuințelor. Astfel au fost emise un număr de 7 (șapte) hotărâri definitive prin care se admit cererile, respectiv:

- Sentința civilă nr. 13777/18.12.2017 (reclamantă _____);
 - Sentința civilă nr. 6830/26.06.2018 completată prin Sentința civilă nr. 8151/29.08.2018, îndreptată prin Încheierea din 21.02.2019 și lămurită prin Sentința civilă nr. 4836/15.05.2019 (reclamantă _____);
 - Sentința civilă nr. 3866/18.04.2019 (reclamantă _____);
 - Sentința civilă nr. 763/26.02.2020 (reclamantă _____);
 - Sentința civilă nr. 7647/07.06.2016 lămurită prin Sentința civilă nr. 5316/09.05.2017 (reclamantă _____).
- În această speță s-a solicitat de către reclamantă executarea silită precum și stabilirea de penalități de 0,1% calculate până la data executării obligației de vânzare stabilită în sarcina Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2. Prin Încheierea din 08.07.2019 s-a admis în parte acțiunea. A fost obligat pârâtul debitor Consiliul Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 să plătească reclamantei creditoare o penalitate de 0,5% pe zi de întârziere, calculată la valoarea locuinței, determinată conform art. 10 din Legea nr. 152/1998 rep. cu modificările și completările ulterioare și art. 2 din

Ordinul nr. 5396/2018 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, începând cu data comunicării prezentei hotărâri și până la îndeplinirea obligației prevăzută în titlul executoriu pronunțată de Judecătoria Sectorul 2 București în dosarul nr. 67615/300/2015. Definitivă.

- Sentința civilă nr. 2176/01.03.2018 completată prin Sentința civilă nr. 2088/16.07.2019 (reclamantă). În această speță s-a solicitat de către reclamantă executarea silită precum și stabilirea de penalități de 0,1% calculate până la data executării obligației de vânzare stabilită în sarcina Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2. Dosarul nu are stabilit termen de judecată.

Față de cele expuse mai sus și luând în considerare prevederile art. 10, alin. 2⁵ din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliul Local Sector 2 un proiect de hotărâre prin care să se solicite acordul Municipiului București pentru atribuirea în folosință în temeiul art. 10, alin. 2⁵ din Legea nr. 152/1998 a cotelor indivize din terenul domeniu public al unității administrativ - teritoriale în suprafață de 1.467,00 mp situat sub imobilele construcții "Ansamblu de locuințe pentru tineri - medici rezidenți - Zona Spitalul Colentina" din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), domeniu privat al Statului, locuințe ce vor fi vândute chirieșilor în temeiul Legii nr. 152/1998.

DIRECTOR GENERAL,
Bogdan - Alexandru Gărbu



Consilier Juridic,
Simona Mitroi



ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS - ADMINISTRATIV
Serviciul Juridic

Nr. 41646/23-03, 2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr. 40800/19.03.2020 Direcția Administrația Publică Locală din cadrul Primăriei Sectorului 2 București, în conformitate cu art.136 alin.(8) lit. (b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ne-a transmis documentația aferentă inițierii unui proiect de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință teren "Ansamblu de locuințe pentru tineri – medici rezidenți – Șos. Ștefan cel Mare " în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate.

Prin Nota de Fundamentare nr. 1238/16.03.2020 transmisă de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 se solicită acordul Municipiului București pentru atribuirea în folosință, în temeiul art. 10, alin.2[^]5 din Legea nr.152/1998, a cotelor indivize din terenul domeniu public al unității administrativ-teritoriale în suprafață de 1.467,00 mp situat sub imobilele construcții "Ansamblu de locuințe pentru tineri-medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina " din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr.21).

În vederea rezolvării problemei locuirii, pentru segmentul de populație constituit din tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, se derulează, prin Agenția Națională pentru Locuințe, Programul guvernamental pentru construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Pentru ca sprijinirea tinerilor și familiilor de tineri în vederea accesului la o locuință să fie continuă și susținută, prin Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, s-a prevăzut vânzarea locuințelor, asigurând tinerilor posibilitatea de a-și cumpăra locuințele deținute cu chirie.

Astfel, procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii respectiv, condițiile restrictive, stabilirea prețului de vânzare și modalitatea de plată, transferul dreptului de proprietate, garanții, obligațiile vânzătorului și cumpărătorului, interdicții, rezoluțiunea și nulitatea contractului, sunt prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.192 din H.G. nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

În acest sens, locuințele pentru tineri destinate închirierii, se pot vinde la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 1 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.

Conform art.10 alin.1[^]1 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare "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 calculatele “.

Aliniatul 2⁵ al art. 10 din același act normativ statuează faptul că *”odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei - părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.”*

Potrivit prevederilor art. 8, alin. 2 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 învățământ sau sănătate, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului. Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ - teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate. Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate sunt administrate de autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori sunt în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și care au solicitat realizarea acestora.”*

În ceea ce privește regimul juridic al terenului pe care este amplasat ansamblul de locuințe din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, acesta este **domeniu public al Municipiului București** conform H.G. nr. 1.096/02.10.2002 și este înscris în cartea funciară nr. 237829.

Întrucât terenul este domeniul public al Municipiului București, în considerarea art. 136 din Constituția României și a art. 297 din O.U.G. nr. 57/2019 pentru stabilirea modalităților de atribuire în folosință către cumpărători a cotelor indivize de teren este necesar obținerea acordului proprietarului.

Având în vedere că:

- a fost finalizată înscrierea în Cartea funciară a apartamentelor situate în “Ansamblul de locuințe pentru tineri – medici rezidenți destinate închirierii – Zona Spitalul Colentina “ din Șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21),
- a fost semnat și înscris în Cartea funciară actul de apartamentare autentificat sub nr. 4191/26.11.2019 de către SPN “Bucur și Asociații “,
- au fost primite și înregistrate numeroase cereri de cumpărare depuse de către chiriași –medici rezidenți – a acestor apartamente
- precum și a faptului că în urma admiterii acțiunilor introduce în instanță de către medicii rezidenți titular ai contractelor de închiriere și prin care se solicită obligarea Consiliului Local Sector 2 la vânzarea locuințelor, respectiv:
 - Sentința civilă nr. 13777/18.12.2017 definitivă prin Decizia civilă nr. 471/12.02.2019 (reclamantă);
 - Sentința civilă nr. 6830/26.06.2018 completată prin Sentința civilă nr. 8151/29.08.2018, îndreptată prin Înceierea din 21.02.2019 și lămurită prin Sentința civilă nr. 4836/15.05.2019 definitivă prin Decizia civilă nr. 3735/12.12.2019 (reclamantă);
 - Sentința civilă nr. 3866/18.04.2019 (reclamantă);
 - Sentința civilă nr. 763/26.02.2020 (reclamantă);
 - Sentința civilă nr. 7647/07.06.2016 lămurită prin Sentința civilă nr. 5316/09.05.2017 ambele definitive prin Decizia civilă nr. 1853/06.06.2017 și Decizia civilă nr. 1829/08.05.2018 (reclamantă).

- Sentința civilă nr. 2176/01.03.2018, completată prin Sentința civilă nr. 2088/16.07.2019 definitivă prin Decizia civilă nr. 463/18.02.2019 2018 (reclamantă),

- Sentința Civilă nr. 2919/24.09.2019 din Dosarul nr. 14800/3/2019,

- prevederile alin.1 al art.10 din Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora *“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”*.

- Aliniatul 2⁵ al art. 10 din același act normativ ce statuează faptul că *“odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei - părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.”*

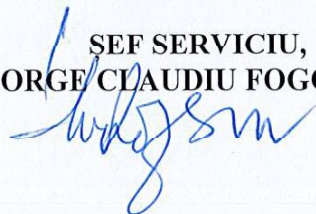
- a fost promovat un proiect de hotărâre prin care Consiliul Local Sector 2 să dispună asupra vânzării apartamentelor situate în “Ansamblul de locuințe pentru tineri-medici rezidenți destinate închirierii – Zona Spitalul Colentina “ din Șos. Ștefan cel mare nr. 19B (fost nr.21)

Ținând cont de cele mai sus expuse, și luând în considerare documentația analizată, considerăm că există cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință teren “Ansamblu de locuințe pentru tineri – medici rezidenți – Șos. Ștefan cel Mare “.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ANA MARIA SCACIOC**



**ȘEF SERVICIU,
GEORGE CLAUDIU FOGORAS**





ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



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

**DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCİAR**

Nr. 46019 / 07.04. 2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind situația juridică a imobilului "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" din șos. Ștefan cel Mare nr.19B (fost șos. Ștefan cel Mare nr.21) " și a terenului în suprafață totală de 1467mp reprezentând cotele indivize aferente apartamentelor nr.1-40 din blocul denumit C2 și apartamentelor nr. 1-60 din blocul denumit C3.

Prin H.C.G.M.B. nr. 178/25.07.2002 modificată prin H.C.G.M.B. nr. 209/17.10.2002, s-a transmis în administrarea Consiliului Local Sector 2, un teren în suprafață de 7.500 mp în vederea realizării de utilități publice și locuințe de serviciu pentru medicii rezidenți, care nu pot fi înstrăinate. Suprafața de 7.500 mp a fost înscrisă în cartea funciară a Sectorului 2 al Municipiului București nr. 10293/1, carte funciară sistată în prezent ca urmare a modificărilor intervenite ulterior.

Prin Convenția nr. 71911/27.11.2002 și Procesul-Verbal de predare-primire nr. 15155/4165/11.12.2003, încheiate în temeiul H.C.L. Sector 2 nr. 103/18.11.2002, Consiliul Local Sector 2 a predat către Agenția Națională pentru Locuințe, în folosință gratuită, pentru construirea de locuințe de serviciu pentru medicii rezidenți, terenul în suprafață de 3.250 mp (din totalul de 7.500 mp).

Conform Actului adițional nr. 1 la Convenția nr. 71911/27.11.2002 încheiat la 31.01.2007, înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe sub nr. 1165/21.10.2007 și la Consiliul Local Sector 2 sub nr. 6710/31.01.2007, părțile au convenit că suprafața de teren se diminuează de la 3.250 mp la 2.919,13 mp, având în vedere Dispoziția nr.5393/01.03.2006 a Primarului General al Municipiului București, prin care s-a retrocedat în temeiul Legii nr. 10/2001, o parte din terenul în suprafață de 3250 mp.

În baza Autorizației de construire nr. 1154/86,,S"/08.12.2003 prin care se autorizează executarea lucrărilor de „ construire clădiri locuințe medici rezidenți S+P+4P și amenajarea circulațiilor, parcarilor și a spațiilor verzi, a fost edificat de către Agenția Națională pentru Locuințe „Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spital Colentina”, respectiv tronsoanele

C2.1, C2.2, C3.1, C3.2, C3.3. Edificarea acestor construcții a fost finalizată în anul 2006, fapt atestat prin Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 16772/20.11.2006 și predat Consiliului Local Sector 2 conform Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiții nr. 1157/6678/2007.

Locuințele edificate și terenul în suprafață de 2.919,13 mp au fost transmise în administrarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 prin H.C.L. Sector 2 nr. 144/15.12.2006 și a procesului verbal de predare-primire nr. 6761/01.02.2007.

Prin H.C.L. Sector 2 nr. 61/30.06.2014, Consiliul Local Sector 2 a împuternicit Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, prin Directorul General, *"să efectueze toate demersurile în vederea obținerii unei adrese poștale, a documentației cadastrale, precum și a înscrierii în evidențele cadastrale a imobilelor construcții și teren situate în Șos. Ștefan cel Mare nr.21, Sector 2 – Ansamblu de locuințe pentru medici rezidenți, în conformitate cu prevederile Legii Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare"*.

Prin H.C.L. Sector 2 nr. 256/30.08.2018, se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2, prin Direcția Generală pentru administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, a terenului în suprafață de 211mp situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19C, înscris în cartea funciară a Municipiului București cu nr. 237264(fost nr. cadastral 210905) și terenul în suprafață de 833mp , parte din terenul situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, înscris în cartea funciară a Municipiului București cu nr. 237379(fost nr. cadastral 237277 și nr. 211059), aflat în domeniul public al Municipiului București, în scopul realizării operațiunilor de cadastru și evidență imobiliară pentru imobilul – clădire *„Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spital Colentina"*.

Conform actului de alipire autentificat cu nr. 3827/22.10.2018, în urma operațiunilor efectuate a rezultat terenul cu o suprafață totală de 3702mp, categoria de folosință " curți construcții" identificat cadastral cu nr. 237829, situat în Municipiul București, Șoseaua Ștefan cel Mare nr. 19B, lot 1/1, nr. 19C Lot 1, nr. 21 Lot 1, sector 2.

Prin adresa nr. 176651/12445/29.08.2019, cu privire la atribuirea numărului administrativ pentru imobilul cu numar cadastral IE237829, Serviciul Cadastru din cadrul Primăriei Municipiului București precizează că imobilul în suprafață de 3702mp, aflat în proprietatea Municipiului București și în administrarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 pentru care O.C.P.I București a deschis cartea funciară nr. 237829, ce face obiectul actului de Alipire cu încheiere de autentificare nr. 3827/22.10.2018, va purta provizoriu numărul 19B pe Șoseaua Ștefan Cel Mare, sector 2, București.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 237829/04.12.2019, imobilul cu număr cadastral 237829, în suprafață de 3702mp, situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, este intabulat, cu drept de proprietate dobândit prin construire în favoarea Statului Român și drept de administrare în favoarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

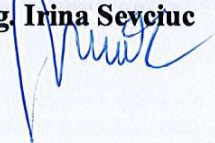
Conform actului de apartamentare autentificat cu nr. 4191/26.11.2019, imobilul situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, sector 2 aflat în proprietatea Statului Român prin administrator Consiliul Local Sector 2 prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, imobil înscris în cartea funciară cu numărul 237829, compus din teren în suprafață de 3702mp, identificat cadastral cu numărul 237829 și construcțiile edificate pe acesta, identificate cadastral sub numărul 237829 – C1, având o suprafață construită la sol de 584 mp și o suprafață construită desfășurată de 2920mp cu regim de înălțime S+P+4E și cu numărul cadastral 237829 – C2, având o suprafață construită la sol de 883 mp și o suprafață construită desfășurată de 4415mp cu regim de înălțime S+P+4E, în conformitate cu prevederile art. 879 alin 2 cod civil, s-a apartamentat în 100 loturi.

De asemenea, conform Cărții Funciare Colective nr. 237829 (foaia colectivă aferentă imobilelor cu numerele cadastrale 237829-C1 și 237829-C2, respectiv tronsoanelor C2.1, C2.2, C3.1, C3.2, C3.3), suprafața totală de teren reprezentând cotele indivize aferente apartamentelor nr.1-40 din blocul denumit C2 și apartamentelor nr. 1-60 din blocul denumit C3, este de 1467mp.

Nu deținem informații privind notificările depuse în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 10/2001, procese aflate pe rolul instanțelor judecătorești în care instituția noastră nu este parte, având în vedere faptul că activitatea de soluționare a acestor notificări este de competența Primăriei Municipiului București.

Situația juridică este posibil să sufere modificări sau completări ulterioare, datorate altor documente, pe care nu le deținem la data prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Irina Sevcuic



ȘEF SERVICIU,
Liliana Ștefan

