



Proiect

HOTĂRÂRE

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. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite prin Legea nr. 155/2015 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. 89476/17.07.2020 prezentată 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;

- Raportul de specialitate nr. 92355/23.07.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

- Nota nr. 89175/16.07.2020 privind delegarea de atribuții a Secretarului General al Sectorului 2 al Municipiului București;

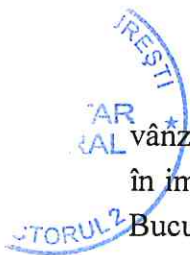
- Cerere nr. 88334/15.07.2020 pentru efectuarea concediului de odihnă formulată de Secretarul General al Sectorului 2 al Municipiului București;

- 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 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 situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 21, sector 2, proprietatea Municipiului 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 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. 61/2020 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea *în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" din șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), aflat în domeniul public al Municipiului 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;

- Adresa nr. 179492/17613/14.11.2019 privind atribuirea definitivă a adresei poștale Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, Sector 2.

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

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art. I Se aprobă completarea articolului 1 din *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*, cu un nou alineat, și anume alin. (3) având următorul conținut:

” (3) Odată cu dobândirea dreptului 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 și în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, al cărui acord a fost solicitat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 61/2020 în vederea atribuirii în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" din șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), aflat în domeniul public al Municipiului București.”

Art. II Se aprobă modelele de contracte de vânzare - cumpărare și modelul de promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare pentru locuințele din "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, sector 2, conform anexelor 1 – 4 ce conțin 45 file și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III Procedura de vânzare a locuințelor ANL domeniu privat al statului din "Ansamblul de locuințe pentru tineri - medici rezidenți destinate închirierii - Zona Spitalul Colentina" se va efectua numai după reglementarea situației juridice a terenului aferent, în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Art. IV Celelalte prevederi ale *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, rămân aplicabile.*

Art. V Primarul Sectorului 2 și Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. VI (1) Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București, cu respectarea prevederilor privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

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

**PRIMAR,
TOADER MUGUR-MIHAI**



AVIZEAZĂ 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 NIȚĂ





Cabinet Primar Sector 2

REFERAT DE APROBARE

Analizând Nota de fundamentare nr. 89476/17.07.2020 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 și Raportul de specialitate nr. 92355/ 23.07.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București *aferente proiectului de hotărâre 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. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2, precum și prevederile legislației aplicabile în domeniu, consider oportun promovarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.*

Față de cele mai sus menționate

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre 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. 19 B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2.

**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. 3440/09.07.2020

89476 / 17.07.2020

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea modelelor cadru de promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare și a contractelor de vânzare - cumpărare a locuințelor ANL din București, șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2 și 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

Având în vedere următoarele:

- art. 2 alin. 3 din H.C.L. 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 prin care instituția noastră a fost mandatată să efectueze **demersurile pentru stabilirea modelelor de contracte în baza cărora se va face vânzarea locuințelor sus-menționate, domeniu privat al statului** și să le supună spre aprobare consiliului local;
- 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 - a acestor apartamente;
- există un număr foarte mare de acțiuni (majoritatea soluționate favorabil în sensul admiterii cererilor având ca obiect obligarea autorității locale la vânzarea locuințelor sus-menționate) 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*";
- prevederile alin. 1¹ al art. 8 din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "*tinerii specialiști din învățământ și din sănătate, în sensul prevederilor prevezentei legi, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construită prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi*

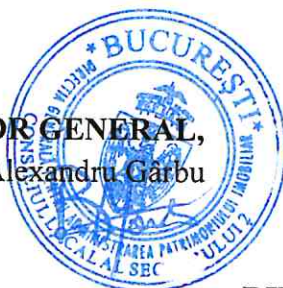
repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste, angajați ai unutăților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ - teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ - teritoriale respective";

➤ prevederile art. 10 alin. (2⁵), potrivit cărora "odată cu dobândirea dreptului 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.", fiind astfel necesară completarea art. 1 din H.C.L. Sector 2 nr. 95/2020, prin includerea acestei condiții obligatorii la perfectarea actelor de vânzare - cumpărare;

➤ faptul că terenul este domeniul public al Municipiului București înscris în cartea funciară nr. 237829, iar 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, motiv pentru care s-a înaintat către Consiliul General al Municipiului București prin HCL Sector 2 nr. 61/2020 solicitarea de emitere a acordului 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. 19B (fost nr. 21), aflat în domeniul public al Municipiului București,

supunem spre analiză și aprobare un proiect de hotărâre privind aprobarea modelelor cadru de promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare și a contractelor de vânzare - cumpărare a locuințelor ANL din București, șos. Ștefan cel Mare nr. 19 B (fost șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2, respectiv 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.

DIRECTOR GENERAL,
Bogdan - Alexandru Garbu



DIRECTOR EXECUTIV D.J.A.P.,

Mihaela Nagy - Răducanu

DIRECTOR EXECUTIV D.E.,

Daniela Popa

Șef Serviciu Juridic și Evidență Patrimoniu,

Bianca Chiliban - Mărășescu



ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



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

Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ

Serviciul Juridic

Nr. 92355 / 23.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr. 89707/17.07.2020 a Direcției Administrație Publică Locală ne-a fost înaintat proiectul de hotărâre pentru completarea HCL Sector 2 nr. 95/2020 și pentru aprobarea modelelor cadru de promisiune vânzare-cumpărare a locuințelor ANL, Șos. Ștefan cel Mare, în vederea analizării și întocmirii, după caz, a raportului de specialitate, în termenul stabilit prin rezoluția Secretarului General al Sectorului 2 (10 zile).

Prin Nota de fundamentare nr. 3440/09.07.2020, întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, s-a argumentat și suspus spre analiză proiectul de hotărâre 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 cadru de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare și a contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor ANL din București, Șos. Ștefan cel mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21) Sector 2.

În ceea ce privește completarea dispozițiilor din Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 95/2020, așa cum a fost propus prin prezentul proiect de hotărâre, în sensul introducerii unui nou alineat la articolul 1, respectiv alin.3, având următorul conținut: "*(3) Odată cu dobândirea dreptului 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 și în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, al căruia acord a fost solicitat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 61/2020 în vederea atribuirii în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții "Ansamblul de locuințe pentru tineri – medici rezidenți destinate închirierii – Zona Spitalul Colentina" din Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), aflat în domeniul public al Municipiului București*", apreciem necesară completarea propusă în sensul indicat.

Sub aspectul normativului în vigoare, potrivit dispozițiilor art. 10 alin (2⁵) din Legea nr. 152/1998: "*Odată cu dobândirea dreptului 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.*"

În acest sens, transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței operează după achitarea prețului integral al acesteia, stabilit prin contractul de vânzare, încheiat în temeiul art. 10 alin. 1 din Legea nr. 152/1998 pentru titularii contractelor de închiriere din Ansamblul de locuințe pentru tineri –medici rezidenți – Zona Spitalului Colentina”, situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București, moment în care proprietarul imobilului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

Față de aceasta, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 61/29.04.2020 a fost solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru atribuirea în folosință a unei părți din terenul situat sub imobilele construcții ”Ansamblul de locuințe pentru tineri –medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina” din Șos Ștefan cel mare nr. 19B (fost nr. 21) aflat pe domeniul public al Municipiului București”.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 95/28.05.2020 s-a aprobat vânzarea locuințelor pentru tineri – ”Ansamblul de locuințe pentru tineri – medici rezidenți – Zona Spitalul Colentina” situat în Șos. Ștefan cel Mare, nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2, București – către titularii contractelor de închiriere în condițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 85/1992, cu modificările și completările ulterioare

Din documentația ce a stat la baza adoptării Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 95/28.05.2020 nu reiese modul de soluționare al Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 61/29.04.2020, sens în care apreciem oportună promovarea prin prezentul proiect de hotărâre a completării H.C. L. Sector 2 nr. 95/2020 în sensul celor indicate.

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.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 361 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019: ” Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.”

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 necesară aplicarea dispozițiilor art. 361 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 și obținerea acordului proprietarului în sensul solicitării înaintate prin HCL Sector 2 nr. 61/29.04.2020.

În ceea ce privește normele de tehnică legislativă, dispozițiile art. 58 alin. 1 din Legea nr. 24/2000, republicată, prevăd că: ”După intrarea în vigoare a unui act normativ, pe durata existenței acestuia pot interveni diferite evenimente legislative, cum sunt: modificarea, completarea, abrogarea, republicarea, suspendarea sau altele asemenea.”

Potrivit art. 58 alin. 3 din Legea nr. 24/2000, republicată : ”Evenimentele legislative pot fi dispuse prin acte normative ulterioare de același nivel sau de nivel superior, având ca obiect exclusiv evenimentul respectiv, dar și prin alte acte normative ulterioare care, în principal, reglementează o anumită problemă, iar ca măsură conexă dispun asemenea evenimente pentru a asigura corelarea celor două acte normative interferente.”

De asemenea, dispozițiile art. 81 din actul normativ la care facem referire: ”La elaborarea proiectelor de hotărâri, ordine sau dispoziții se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior.”

Față de toate aceste argumente, apreciem oportună aprobarea completării articolului 1 din Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 95/2020 cu un alineat nou, așa cum a fost propus prin prezentul proiect de hotărâre.

În ceea ce privește modelele de contracte de vânzare cumpărare și modelul de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare pentru locuințele din ”Ansamblul de locuințe pentru tineri –medici rezidenți destinate închirierii – Zona Spitalul Colentina” situat în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B, Sector 2, București, așa cum acestea au fost formulate, redactate și înaintate de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 apreciem că legalitatea acestora se analizează din perspectiva normelor prevăzute în Codul civil.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 1279 alin. 1 din Noul Cod Civil: ” Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.”

Potrivit dispozițiilor art. 2386 din Noul Cod Civil, în afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală: 2. promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia;

Potrivit dispozițiilor art. 1669 alin. 1 din NCC: ” Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.”, iar potrivit dispozițiilor art. 1669 alin. 2 din NCC: ” Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.”

Față de modelul de promisiune bilaterală de vânzare cumpărare, așa cum a fost înaintat prin Anexa I la proiectul de hotărâre, apreciem că acesta poate cuprinde o secțiune

separată, care să reglementeze sancțiunile aplicabile atât vânzătorului cât și cumpărătorului în cazul nerespectării dispozițiilor promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.

În ceea ce privește modelele de contracte de vânzare-cumpărare așa cum sunt prevăzute în Anexele 2-4 ale prezentului proiect de hotărâre, legalitatea dispozițiilor acestora se analizează raportat la dispozițiile Codului civil referitoare la vânzare.

Potrivit dispozițiilor art. 1650 alin. 1 din NCC: ” Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.”

Potrivit art. 1650 alin. 2 din NCC:” Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.”

În ceea ce privește dispozițiile art. 1657 din NCC: ” Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.”

Așa cum reiese din dispozițiile art. 1666 ale NCC: ” În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.”

Potrivit dispozițiilor art. 1676 din NCC: ” În materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară.”

Indicăm că pentru a se putea încheia valabil contractele de vânzare cumpărare indicate prin Anexele 2-4, este necesară respectarea cumulativă a tuturor dispozițiilor art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată.

De asemenea, potrivit art. 11 din Legea nr. 152/1998, republicată: ”Contractele de închiriere, contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefectilor.”

În concluzie, față de toate aspectele redată mai sus, precum și în raport de prevederile art. 166 alin. 2) lit. g) și art. 166 alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019, Consiliul Local al Sectorului 2 urmează a dispune cu privire la oportunitatea promovării proiectului de hotărâre 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 cadru de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare și a contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor ANL din București, Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost Șos. Ștefan cel Mare nr. 21), Sector 2.

DIRECTOR EXECUTIV,
ANA MARIA SCACIOC

SEF SERVICIU,
CLAUDIU GEORGE FOGORAS