



Proiect

## HOTĂRÂRE

*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*

Primarul 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 ;

Analizând:

– Raportul de specialitate nr. 169163/11.12.2020 întocmit de Șeful Serviciului Juridic al Direcției Juridice, Legislație Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Nota de fundamentare nr. 6314/08.12.2020 întocmită de Directorul General al Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local 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;

– 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;

7UL2 – 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;

*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 modificările și completările ulterioare;*

*Propune prezentul proiect de*

## **HOTĂRÂRE**

**Art.1.** (1) Se însușesc Rapoartele de evaluare, ce cuprind fișele de calcul întocmite de S.C. LUNEVALLI TECHNOCONT S.R.L., privind stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri - Ansamblul de Locuințe ANL (medici rezidenți și tineri specialiști din 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), astfel cum sunt indicate în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Prețurile aprobate prin prezenta hotărâre, stabilite prin aplicarea Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 3519/2020 vor fi actualizate în funcție de amortizarea calculată la data vânzării și de modificările legislative referitoare la calculul prețurilor intervenite ulterior aprobării prezentei hotărâri.

(4) Anexele nr. 1 și 2 conțin un număr total de 966 de pagini și fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.2.** (1) Se aprobă transmiterea în folosință către cumpărători a terenurilor aferente locuințelor prevăzute la alin. (1), în conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 374/2020 și în condițiile art. 463 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Taxa pe teren calculată în condiții similare impozitului pe teren de către organele fiscale locale, se datorează de fiecare cumpărător al locuințelor prevăzute la art.1, alin.1, începând cu data achiziționării acestora prin contract de vânzare - cumpărare autentificat la notar și se va achita către bugetul local al Sectorului 2.

**Art.3.** (1) Cererile de cumpărare depuse de titularii contractelor de închiriere sau de către beneficiarii hotărârilor judecătorești prin care s-au admis acțiunile având ca obiect obligarea Consiliului Local la vânzarea locuințelor care fac obiectul art. 1, însoțite de documentele care dovedesc îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vor fi analizate și aprobate de o comisie formată din 5 (cinci) membrii numiți prin dispoziție de către Primarul Sectorului 2 astfel: 3 (trei) membrii din cadrul aparatului de specialitate al Primarului și 2 (doi) membrii numiți de către Directorul General al Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2.

(2) Comisia de analizare și aprobare a cererilor de cumpărare prevăzută la alin. 1 din prezentul articol va fi numită în cel mult 5 zile de la aprobarea prezentei hotărâri și va avea atribuțiile prevăzute în dispoziția de numire.

**Art.4.** 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.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.

**PRIMAR,  
RADU-NICOLAE MIHAIU**

**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 NIȚĂ**





## REFERAT DE APROBARE

Analizând Raportul de specialitate nr.169163/11.12.2020 întocmit de Șeful Serviciului Juridic al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2, precum și Nota de fundamentare nr. 6314/08.12.2020 întocmită de Directorul General al Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București aferente proiectului de hotărâre 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, și ținând seama de prevederile legale aplicabile în domeniul educației naționale, apreciem oportunitatea promovării proiectului de hotărâre mai sus menționat.

*Față de cele mai sus menționate*

### PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 **proiectul de hotărâre** 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.

PRIMAR,  
ROMÂNIA  
RADU NICOLAE MIHAIU





# ROMÂNIA

## Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2  
DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI IMOBILIAR

Str. Luigi Galvani nr. 20, Sector 2, Bucuresti, Tel. 021.212.15. 44, Fax. 021.212.11.39, e-mail:office

NR. 6314/08.12.2020

### NOTĂ DE FUNDAMENTARE

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

#### Având în vedere următoarele:

➤ prevederile alin. (1<sup>1</sup>) 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 prezentei 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 unităților 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 din Legea nr. 152/1998 care stabilește condițiile ce trebuie îndeplinite de către titularii contractelor de închiriere pentru a achiziționa locuințele, respectiv:

- alin. (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".

- alin. (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 mp, suprafață 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, 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 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 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”.

➤ prevederile art. 10 alin. (2<sup>4</sup>), potrivit cărora ”odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor - părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare”;

➤ prevederile art. 10 alin. (2<sup>5</sup>) 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”;

➤ prevederile HCGMB nr. 374/2020 prin care terenul în suprafață de 1.467 mp situate în Șoseaua Ștefan cel Mare nr. 19B, Sector 2, compus din terenul de sub imobilul C1 în suprafață de 584 mp și din terenul de sub imobilul C2 în suprafață de 883 mp a fost trecut din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al unității administrative - teritoriale, în scopul atribuirii în folosință, pe durata de existență a construcțiilor, a cotelor părți de teren aferent locuințelor, titularilor dreptului de proprietate, cu stabilirea unei taxe conform prevederilor legale;

➤ prevederile art. 463 din Codul Fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 prin care se stabilește la alin. (2) ”pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrative - teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public”;

➤ hotărârile judecătorești pronunțate în dosarele care au avut ca obiect obligarea Consiliului Local sau a Consiliului Local prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar la vânzarea către persoanele beneficiare a locuințelor situate în Ansamblul de locuințe ANL pentru medici rezidenți situate în șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21),

în vederea demarării procedurilor de vânzare și a stabilirii prețului locuințelor ANL situate la adresa sus-menționată, instituția noastră a achiziționat servicii de expertiză tehnică evaluatoare. Astfel, prestatorul serviciilor menționate, societatea LUNEVALLI TECHNOCONT S.R.L., reprezentată prin evaluator autorizat ing. Lucia Neagu, a întocmit rapoarte pentru fiecare unitate locativă, calculând prețul fiecărei locuințe în condițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, ținând cont de condițiile ce trebuie îndeplinite de fiecare solicitant al vânzării locuințelor pentru admiterea cererii, considerăm că este necesară numirea unei comisii la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București constituită din cel puțin 5 (cinci) membrii numiți din cadrul aparatului de specialitate al Primarului și din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, în calitatea sa de administrator al imobilului, care să stabilească ce documente trebuie depuse de către solicitanți în susținerea cererilor și să analizeze aceste documente, hotărând asupra admiterii cererilor.



În concluzie, supunem spre analiză și aprobare un proiect de hotărâre 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 medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate.

**DIRECTOR GENERAL,**  
Bogdan - Alexandru Gârbu



**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Daniela Popa

**CONSILIER JURIDIC,**  
Bianca Chiliban





## Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ

Serviciul Juridic

Nr. 169/163 / M. 12 / 2020

### RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr.168288/10.12.2020 a Direcției Administrație Publică Locală ne-a fost înaintat proiectul de hotărâre 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. 6314/08.12.2020, 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, societatea LUNEVALLI TECHNOCONT S.R.L., reprezentată prin evaluator autorizat ing. Lucia Neagu, a întocmit rapoarte pentru fiecare unitate locativă, calculând prețul fiecărei locuințe în condițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Întrucât Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, în baza atribuțiilor deținute, a procedat la achiziționarea serviciilor de expertiză tehnică evaluatoare, iar societatea LUNEVALLI TECHNOCONT S.R.L., reprezentată prin evaluator autorizat ing. Lucia Neagu 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 avuți 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.



Față de acestea, vom proceda la indicarea cadrului legislativ incident asupra prezentului proiect de hotărâre, supus spre aprobare:

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

- ”Alin. (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”.

- ”Alin. (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 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- c1) 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, 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;

d1) 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;

d2) în situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor lit. d1), 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 deservesc;

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”.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 10 alin. 2<sup>2</sup> lit a) din Legea nr. 152/1998 așa cum a fost modificată și completată: ”Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, prevăzute la alin. (2) lit. a), prevede următoarele: a) transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;



Potrivit dispozițiilor prevăzute la art.10 alin. 2<sup>4</sup> din Legea nr. 152/1998 așa cum a fost modificată și completată: ”Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.”

Tot în acest sens, potrivit dispozițiilor prevăzute la art.10 alin. 2<sup>5</sup> din Legea nr. 152/1998 așa cum a fost modificată și completată: ”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.

Tot în acest sens, art.13<sup>2</sup> alin.13 din Norma metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, prevăd faptul că locuințele prevăzute la alin. (5) lit. a) se pot vinde de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. f8) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la cererea chiriașului și înaintea expirării primului an de închiriere, sau la cererea oricăror persoane, după expirarea primului an de închiriere, cu condiția respectării dreptului de preempțiune în favoarea chiriașului.

De asemenea, dispozițiile art.19<sup>2</sup> alin (1) din același act normativ prevăd că locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art. 151, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Înțelegem să mai arătăm faptul că, așa cum reiese din Nota de fundamentare nr. 6314/08.12.2020, prin prevederile HCGMB nr. 374/2020 terenul în suprafață de 1.467 mp situate în Șoseaua Ștefan cel Mare nr. 19B, Sector 2, compus din terenul de sub imobilul C1 în suprafață de 584 mp și din terenul de sub imobilul C2 în suprafață de 883 mp a fost trecut din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al unității administrative - teritoriale, în scopul atribuirii în folosință, pe durata de existență a construcțiilor, a cotelor părți de teren aferent locuințelor, titularilor dreptului de proprietate, cu stabilirea unei taxe conform prevederilor legale.

La data prezentei, hotărârile judecătorești pronunțate în dosarele care au avut ca obiect obligarea Consiliului Local sau a Consiliului Local prin Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar la vânzarea către persoanele beneficiare a locuințelor situate în Ansamblul de locuințe ANL pentru medici rezidenți situate în Șos. Ștefan cel Mare nr. 19B (fost nr. 21), au fost pronunțate majoritar în sensul admiterii cererilor de chemare în judecată.

În concluzie, față de toate aspectele redate mai sus, precum și în raport de prevederile art.129 alin 1 și art. 166 alin. 2) din O.U.G. nr. 57/2019, Consiliul Local al Sectorului 2 urmează a dispune cu privire la oportunitatea promovării proiectului de hotărâre 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

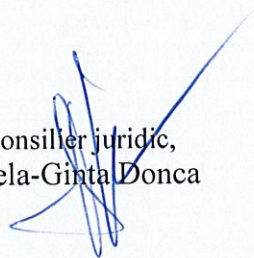


Națională pentru Locuințe, precum și stabilirea unor măsuri privind vânzarea acestora către medicii rezidenți și tinerii specialiști din sănătate.

SEF SERVICIU,  
ȘERBAN MUGUR RIZESCU



Consilier juridic,  
Mihaela-Ginta Donca



DMG-2 ex.

SJ-RS