

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR.23

din 26.03.2026

privind : aprobarea Regulamentului de vanzare a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al orasului Marasesti

Consiliul local al orasului Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Vazand :

Referatul de aprobare Primarul orasului Marasesti in calitate de initiator al proiectului de hotarare si raportul Arhitectului sef inregistrat la nr. 4755 din 17.03.2026 prin care se propune aprobarea Regulamentului de vanzare a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al orasului Marasesti;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite si taxe, al Comisiei pentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului si al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert;

In conformitate cu:

- Decretul - Lege nr.61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;

- Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuințe si spații cu alta destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificările și completările ulterioare;

- Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 129, alin.(1) si alin.(2), lit."c" , art.139, alin.(3) , art.166, alin.(2), lit.g", art.196, alin.(1), lit."a" si art.197 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE :

Art. 1 – Se aproba Regulamentul de vanzare a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al orasului Marasesti, în condițiile Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare, conform **Anexei** , care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul orașului Marasesti și compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 3- Prezenta hotarare va fi comunicata celor interesati de secretarul general al UAT prin grija Compartimentului juridic, monitorizare procedure administrative, dupa cum urmeaza:

- Institutiei Prefectului – Judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef;
- Pentru afisare pe site-ul institutiei.

Presedinte de sedinta,
Consilier Local ,
Ichim Andrei-Ionel

Contrasemneaza,
Secretar general ,
Dumitru Vasilica-Violeta

REGULAMENT DE VÂNZARE
a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate în patrimoniul
privat al Orașului Mărășești

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii de vânzare a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate în patrimoniul privat al Orașului Mărășești.

Art.1. PREVEDERI LEGALE APLICABILE :

- Decretul - Lege nr.61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; . -
- Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2. OBIECT

Vânzarea directă cu plata integrală sau în rate a spațiilor cu destinația de locuințe construite din fondul locativ de stat, aflate în patrimoniul privat al Orașului Mărășești, deținute în baza contractelor de închiriere.

Art.3. PERSOANELE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPĂRĂTOR

(1) Exclusiv chiriașii (titularii contractelor de închiriere după expirarea a minim 1 ani de închiriere neîntreruptă către același titular și/ sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii) care dețin în baza unor contracte de închiriere valabile imobilele cu destinația de locuințe au posibilitatea de a-și exprima un drept de preemțiune la cumpărarea bunurilor ce fac obiectul prezentului regulament aflate în proprietatea privată al Orașului Mărășești, însoțite de următoarele acte:

- cererea privind opțiunea de cumpărare;
- copia documentelor de identificare (B.I./C.L);
- declarație notarială din partea membrilor majori înscrși în contractele de închiriere având ca obiect spațiile cu destinația de locuință din care să rezulte că sunt de acord ca titularul contractului de închiriere să cumpere locuința; (adică renunță fără alte clauze la dreptul locativ în favoarea titularilor contractului de închiriere pentru ca acesta să cumpere apartamentul)
- adeverința de la asociația de proprietari locatari sau orice alt document care atesta ca nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune; (copii xerox chitanțe achitate: curent electric, apă, gunoi, gaze.)
- certificat de atestare fiscală, eliberat de autoritatea locală privind imobile înregistrate dacă este cazul și obligațiile față de bugetul local.
- declarație notarială pentru titulari (soț + soție) dacă după 1990 au vândut sau cumpărat o locuință, dacă dețin moștenire (teren sau imobil) și nu au achiziționat o locuință în proprietate cu cota de TVA de 5 %
- adeverința din localitățile din care provin soțul și soția, din care să rezulte dacă figurează cu imobil, teren sau moștenire în localitățile respective.

(2).În cazul nedeunerii documentelor prevăzute în prezentul articol, apartamentul nu va fi scos la vânzare și contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

(3).Procedura de vânzare se demarează sub condiția îndeplinirii clauzelor contractuale pecuniare (achitarea chiriei) de către solicitanți și să nu existe acțiuni pe rolul instanțelor judecătorești privind nerespectarea clauzelor contractuale (total sau în parte).

Art.4. PROCEDURA DE VÂNZARE

Etapele premergătoare vânzării

ETAPA I

- Autoritatea locală face demersuri privind înscrierea imobilului în Cartea Funciara ;
- Autoritatea locală comandă rapoartele de evaluare prin intermediul unei firme selectate în condițiile legii, pentru imobilele care urmează a fi vândute;
- Autoritatea locală comandă documentațiile privind eliberarea Certificatului energetic.
- Autoritatea locală va elibera la solicitarea titularilor de contracte de închiriere fișa tehnică a bunului vândut care va sta la baza documentației de vânzare care va avea termen de valabilitate 30 de zile de la data emiterii. (*Anexa 1 la Legea 112/1995)

ETAPA II

- aparatul de specialitate al primarului va verifica, și analiza solicitările și documentațiile depuse în sensul dorinței de cumpărare. Nu pot cumpăra locuințele respective chiriașii titulari sau membrii familiilor lor -soț, soție, copii minori – care dobândesc, au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, inclusiv case de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință în localitatea de domiciliu, cererea lor va fi avizat nefavorabil.
- pe baza cererilor avizate favorabil, se înaintează un proiect de hotărâre către Consiliul Local al Orașului Mărășești.
- Consiliul Local adoptă o Hotărâre de vânzare al bunului, aprobă prețul de vânzare, care va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului.

Art.5. PREȚUL DE VÂNZARE ȘI CONDIȚIILE DE ACHITARE

(1).Potrivit legislației în vigoare , prețul de vânzare a spațiilor cu destinația de locuințe construite din fondul de stat, aflate în patrimoniul privat al Orașului Mărășești, ce fac obiectul prezentului Regulament se stabilește în lei, la valoarea de piață pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.

Rapoartele de evaluare vor conține prețul fără T.V.A,

(2). Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(3).Prețul poate fi achitat astfel:

- integral, în termen de 30 de zile de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Orașului Mărășești, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate,

- în rate, astfel: pentru locuințele construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat un avans de 30% din prețul locuinței, ratele lunare se vor eșalona în rate lunare egale pe o perioadă cuprinsă între 1 și 3 ani, în funcție de opțiunea exprimată de către cumpărător cu o dobânda anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Rata dobânzii de referință a BNR este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR.

Rata dobânzii de referință aleasă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

(4).Avansul de 30% din prețul de vânzare se achita în cel mult 10 zile de la aprobarea vânzării de către Consiliul Local al Orașului Mărășești

(5).Cumpărătorul va suporta contravaloarea cheltuielilor aferente eliberării raportului de evaluare, certificatului energetic și lucrărilor de înscriere a imobilelor în Cartea Funciară.

(6).Contractul de vânzare -cumpărare sub rezerva proprietății (prin acest contract posesia/folosința se transmite cumpărătorului la momentul încheierii contractului, iar proprietatea la momentul ulterior al plății ultimei rate din preț și sub condiția efectuării acestei plăți. Neplata acestei ultime rate sau neplata a 5 rate consecutive la termenul stabilit, conduce la

desființarea vânzării) se încheie în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului și a sumelor prevăzute la alineatul (5).

(7).Ratele se achită până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere în conformitate cu prevederile legale.

Art. 6. DISPOZIȚII FIINALE

(1).În cazul neachitării prețului de vânzare stabilit, cu plata integrală sau în rate, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere și dobânda în conformitate cu prevederile legale, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Contractele de vânzare -cumpărare sub rezerva proprietății se vor considera nerezolvate de drept până când nu sa achitat și ultima rată.

Conform dispozițiilor art1755- 1757 din Codul Civil, în cazul în care cumpărătorii nu achită ratele lunare în termen de 5 luni consecutive, sumele plătite cu titlu de rate până în momentul rezolvării vor rămâne în tot dobândite de vânzător, iar chiriașii vor pierde dreptul de a folosi imobilul sub orice titlu.

Adică în cazul neachitării ratei în termen de 5 luni consecutive, contractul de vânzare -cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificării.

După eliberarea locuinței bani plătiți ca rate se vor restitui titularului cu reducerea chiriei aferente perioadei în care titularul a folosit locuința în plus valoarea eventualelor daune produse în starea locuinței prin folosință.

(2). În situația plății integrale cumpărătorul intră în stăpânirea de drept și de fapt a bunului cumpărat de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În situația plății în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia.

(2). Cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare -cumpărare.

(3) Autoritatea locală va efectua demersurile privind instituirea unei ipotece în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

(4) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de proprietate pe cote-părți de construcții, instalații și dotări care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

De asemenea, odată cu achiziționarea locuinței, cumpărătorul va iniția și demersurile de obținere a titlului de proprietate asupra terenului cotă parte indiviză aferent apartamentului, în conformitate cu prevederile art.36 alin.2 din Legea fondului funciar nr.18/1991.

Președinte de ședință,

Contrasemneaza,
Secretar general UAT
Dumitru Vasilica Violeta

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuințelor
construite din fondul locativ de stat, aflate în patrimoniul privat al orasului Marasesti

Conform prevederilor Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și a Legii nr.244/2011 pentru modificare art.16 din Legea nr.85/1992, locuințele pot fi vândute chiriașilor, la cerere, valoarea de vânzare a locuinței fiind calculată raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

Astfel, potrivit art.1 din Decretul Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație: "Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege", iar potrivit art.1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi."

Ca urmare a numeroaselor solicitări de cumpărare a locuințelor închiriate și în temeiul prevederilor legale amintite anterior, a fost întocmit de către compartimentul de specialitate Regulamentul privind vanzarea directa a locuințelor construite din fondurile statului, aflate în proprietatea privata a orașului Marasesti, în condițiile Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare, regulament ce necesită aprobarea consiliului local.

Având în vedere proiectul de hotărâre al primarului orașului Marasesti pentru aprobarea Regulamentului privind vanzarea directa a locuințelor construite din fondurile statului, aflate în proprietatea privata a orașului Marasesti , în condițiile Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și cu completările ulterioare, consider că îndeplinește condițiile pentru aprobarea lui de către Consiliul Local Marasesti.

Serviciul Arhitect sef,
Pascaru Felician

Consilier juridic,
Filip Marius Florentiu

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuințelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al orasului Marasesti

Potrivit art.87 alin.(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare: "Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ - teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale."

Conform art.96 alin.(1) și (2) din același act normativ menționat:

1) Unitățile administrativ - teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.

(2) Unitățile administrativ - teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

În conformitate cu art.108 din ordonanță, consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a Codului administrativ, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ - teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Potrivit articolului 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ:

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.

Potrivit art.1 din Decretul Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație: "Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege."

Potrivit art.1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi."

În contextul celor prezentate, consider necesară și oportună adoptarea de către Consiliul Local Marasesti a prezentului proiect de hotărâre, în forma prezentată.

P R I M A R ,

Toderasc Adrian