

LEGE 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

Textul [actului](#) republicat în M.Of. nr. 264/15 iul. 1998

Art. 1. - 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.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare, echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, seră, cramă, bar-vinotecă, cameră frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.

Art. 2. - Construcțiile de locuințe finanțate din fondurile statului, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu pot fi terminate și vândute în condițiile reglementărilor în vigoare, pot fi vândute pe apartamente, pe paliere, pe scări, pe tronsoane de clădiri sau în întregime, prin licitație publică.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 locuințele în curs de execuție care trec, prin protocol, fără plată, în patrimoniul Parlamentului României, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Protecție și Pază, Ministerului Justiției Direcția generală a penitenciarelor, precum și cele pe care acestea le construiesc prin planuri proprii de investiții sau le achiziționează folosind alocații bugetare care se asigură în acest scop. Aceste locuințe sunt supuse regimului locuințelor prevăzute la art. 1 alin. 3.

Licitațiile se organizează de consiliile locale.

Locuințele prevăzute la alin. 1, repartizate ori pentru care s-au încheiat antecontracte sau contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se pot cumpăra de beneficiarii actului de repartitie sau de titularii antecontractelor ori ai contractelor de vânzare-cumpărare, fără licitație, la valoarea lucrărilor executate de unitatea proprietară, în condițiile art. 1.

Prețul de la care începe licitația se stabilește de către unitățile proprietare, ținând seama de stadiul fizic de execuție, la care se adaugă și cheltuielile aferente de proiectare. Din prețul obținut la licitație, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile beneficiază de un comision de până la 1%.

Art. 3. - Spațiile destinate activităților de comerț și de prestări de servicii, de mică industrie și oricăror alte activități similare, situate în construcțiile de locuințe în curs de execuție și aflate în proprietatea regiilor autonome specializate în administrarea locuințelor sau ale consiliilor locale, pot fi vândute la licitație publică, în condițiile art. 2.

La oferte egale beneficiază de prioritate la adjudecarea prin licitație a spațiilor prevăzute la alin. 1 persoanele fizice și juridice care au încheiat convenții sau alte documente echivalente cu regiile autonome proprietare sau cu consiliile locale, pentru închirierea respectivelor spații, dacă, în baza unei autorizații de construcție eliberate potrivit legii, aceste persoane au efectuat cheltuieli pentru executarea de lucrări de construcții sau instalații în vederea finalizării acestor spații.

Prețul de la care începe licitația se stabilește în condițiile prevăzute la art. 2 alin. 5.

Spațiile prevăzute la alin. 1, aflate în proprietatea societăților comerciale, sunt considerate active și se pot vinde potrivit legii.

Art. 4. - Garajele construite din fondurile statului, din fondurile unităților economice sau bugetare de stat ori care înainte de 6 martie 1945 au aparținut instituțiilor sau societăților cu capital privat pot fi cumpărate de către titularii contractelor de închiriere, fără licitație.

Prețul de vânzare al acestor spații se stabilește la valoarea de circulație de la data vânzării.

Art. 5. - Persoanele fizice sau juridice care au dobândit dreptul de proprietate asupra unor construcții în curs de execuție sunt obligate să obțină, potrivit legii, autorizația pentru continuarea lucrărilor și să asigure executarea acestora în condițiile și la termenele prevăzute în autorizație.

Art. 6. - Locuințele construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de închiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartitie, precum și cele care au ca titular de contract de închiriere o persoană juridică pot fi vândute prin licitație publică organizată de consiliile locale sau agenții economici care dețin spațiile respective. La stabilirea prețului de la care începe licitația sunt aplicabile dispozițiile art. 2 alin. 5.

Se exceptează de la vânzarea prin licitație publică locuințele realizate din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care au ca titular al contractului de închiriere o persoană juridică cu scop nelucrative care utilizează spațiul exclusiv în scopul pentru care i-a fost închiriat.

Art. 7. - Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile [Decretului-lege nr.61/1990](#) și ale prezentei legi.

De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat.

Locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut societăților cu capital privat sau mixt vor fi vândute în condițiile de evaluare, de achitare integrală sau în rate a prețului și de exceptare de la vânzare, prevăzute în [Legea nr. 112/1995](#).

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile [Decretului-lege nr.61/1990](#) și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzură din [Decretul nr.93/1977](#), la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a [Legii nr. 85/1992](#).

Art. 1. alin. 2 se aplică în mod corespunzător.

Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Locuințele de intervenție, în sensul prezentei legi, sunt cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența, permanentă sau în caz de urgență, în cadrul unităților. Aceste locuințe nu se vând.

Unitățile economice sau bugetare pot să dețină și să construiască din fonduri proprii locuințe de serviciu, destinate închirierii salariaților acestora, cu contract de închiriere accesoriu la contractul de muncă. Modul de administrare și eventuala înstrăinare a acestor locuințe se vor stabili de consiliile de administrație, respectiv de conducerile unităților.

Locuințele de serviciu din mediul rural, destinate personalului medical, didactic, altor specialiști sau personalului Ministerului de Interne, nu se vând.

Art. 8. - Construcțiile prevăzute la art. 7, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a prezentei legi, pot fi vândute cu aprobarea organelor de conducere ale persoanelor juridice care le au în proprietate, în condițiile art. 2.

Art. 9. - Sumele încasate din vânzarea locuințelor, potrivit art. 6, 7 și 8, vor fi utilizate cu prioritate pentru restituirea eventualelor credite contractate pentru executarea locuințelor.

Diferențele rămase după rambursarea creditelor prevăzute la alin. 1 și plata dobânzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finanțarea investițiilor, pentru finalizarea construcțiilor de locuințe în curs de execuție, care vor rămâne și în viitor în proprietatea unităților economice și bugetare de stat.

Art. 10. - În cazul în care într-o clădire sunt mai multe locuințe și spații cu altă destinație, o dată cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobândește și dreptul de proprietate pe cote-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1 se dobândește indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care sunt situate locuința și spațiul cu altă destinație.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1 se dobândește și asupra terenului aferent clădirii, așa cum a fost determinat prin autorizația de construire sau prin fișele tehnice de măsurători ale terenului aferent clădirii.

Pentru persoanele care dobândesc locuințele în condițiile [Decretului-lege nr.61/1990](#) și ale prezentei legi, atribuirea terenului se face în condițiile art. 36 alin. 2 din [Legea nr. 18/1991](#).

Persoanele care nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub formă de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toată durata existenței clădirii.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1, 3 și 4 se determină pe cote, proporțional cu suprafața construită a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație.

Art. 11. - În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eşalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobândă anuală de 4%.

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

Familia, în înțelesul reglementat prin dispozițiile art. 15 alin. 2 din [Legea nr. 5/1973](#), care deține mai multe locuințe cu chirie, poate cumpăra, în condițiile prezentei legi și ale [Decretului-lege nr.61/1990](#), doar o singură locuință.

Art. 12. - Avansul se încasează de către unitățile vânzătoare o dată cu încheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobânzile aferente, se vor achita astfel:

- a) de către salariați, prin reținerea pe statul de plată la chenzina a doua;
- b) de către pensionari, prin rețineri din pensie;
- c) de către alte categorii de cumpărători, prin achitarea la ghișeele C.E.C., în contul prevăzut în contract.

Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se varsă integral la bugetele municipiilor, orașelor sau comunelor în care se află situate locuințele respective.

Sumele obținute din vânzarea la licitație a construcțiilor finanțate din fondurile statului, prevăzute la art. 2 alin. 1, art. 3 alin. 1 și art. 6 alin. 1, se rețin în afara bugetelor locale, la nivelul autorităților publice locale pe a căror rază teritorială se află construcțiile respective, pentru a fi utilizate numai pentru finalizarea celorlalte locuințe aflate în diferite stadii de execuție și pentru care se continuă finanțarea din fondurile statului. În situația în care nu mai există locuințe în curs de execuție în unitatea administrativ-teritorială, sumele respective se vor vărsa conform alin. 2.

Sumele rezultate din încasarea dobânzii, în cazul locuințelor construite din fondurile statului, se varsă la bugetul de stat, după reținerea, de către unitățile proprietare sau vânzătoare, a cheltuielilor pentru urmărirea și ținerea evidenței ratelor, care se vor încadra într-o cotă de o pătrime din dobânda prevăzută la art. 11 alin. 2.

Art. 13. - Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartiție, încheiat sau, după caz, emisă până la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobânda va fi de 2%.

Art. 14. - De prevederile art. 13 beneficiază și persoanele prevăzute la art. 10 din [Decretul-lege nr.61/1990](#), precum și persoanele prevăzute la art. 8, art. 9 și art. 10 din [Legea nr. 42/1990](#) pentru cinstirea eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răniților, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989.

Art. 15. - Prevederile art. 11 se aplică la contractele cu plata în rate a prețului, care se vor încheia cu începere de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din prețul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate.

În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.

Până la achitarea integrală a prețului, locuința dobândită în condițiile prezentei legi nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unității vânzătoare. Unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței, operațiune care este scutită de taxa de timbru.

Art. 16. - Anexa nr. 1 la [Decretul-lege nr.61/1990](#) se completează cu prețurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexă, care face parte integrantă din prezenta lege.

Art. 17. - Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România.

Art. 18. - În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul va aproba normele tehnice de evaluare, precum și condițiile în care se vor organiza licitațiile prevăzute la art. 2, 3 și 6.

Art. 19. - Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dispozițiilor [Decretului-lege nr.61/1990](#) și ale prezentei legi sunt lovite de nulitate absolută.

Nulitatea poate fi invocată de orice persoană și pe orice cale.

Prefecții vor organiza depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare. Din sumele ce se restituie cumpărătorilor se va reține chiria aferentă perioadei de la contractare și până la restituire. Sumele restituite nu sunt purtătoare de dobânzi și nici nu se actualizează.

Art. 20. - Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă art. 4 din [Decretul-lege nr.61/1990](#), precum și orice alte dispoziții contrare.

Nivelul dobânzilor la împrumuturile contractate în baza [Decretului-lege nr.61/1990](#) rămâne cel prevăzut în acel act normativ.

ANEXĂ

Prețurile de vânzare către populație ale locuințelor construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977, prevăzute în anexa nr. 1 la [Decretul-lege nr.61/1990](#), se completează după cum urmează:

3 camere		1 cameră	2 camere		
Gradul de confort		4 camere			
Suprafața utilă (m2)	Preț pe apartament (lei)	Suprafața utilă (m2)	Preț pe apartament (lei)	Suprafața utilă (m2)	Preț pe apartament (lei)
Confort III		21	48.300	34	77.100
45	100.300	56	127.600		

La stabilirea prețurilor locuințelor cu alte suprafețe decât cele din tabel, pentru diferența de suprafață se adaugă sau se scad câte 2.220 lei de fiecare m2 suprafață utilă pentru locuințele de confort III.

Pentru locuințele cu grad de confort inferior gradului III, prețul pe apartament și prețul pentru m2 suprafață utilă se determină prin aplicarea reducerii de 10% la prețurile corespunzătoare gradului III.

NOTĂ:

La locuințele construite din fondurile statului, indiferent de gradul de confort și la care lipsesc unele instalații, se aplică următorii termeni de corecție:

	Se
scade	
- Lipsa obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:	
- cadă de baie	3.740
lei/locuință	
- lavoar	1.445
lei/locuință	
- W.C.	1.445
lei/locuință	
- chiuvetă de bucătărie	1.445
lei/locuință.	