ROMANIA
JUDETUL VRANCEA **P R O I E C T**
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

H O T A R A R E A NR.24
din 17.03.2026
privind : aprobarea Regulamentului de vanzare a locuinţelor 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 locuinţelor 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, patrimoniu, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert;
In conformitate cu:
- Decretul - Lege nr.61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie;
- Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuinţe si spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului si din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificările şi completările ulterioare;
- Codul administrativ, cu modificările şi 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;

H O T A R A S T E :

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

Art.2. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul oraşului Marasesti şi 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.

INITIATOR,
PRIMAR ,
Toderasc Adrian

Avizat,
Secretarul orasului Marasesti,
Dumitru Vasilica-Violeta

Romania **Anexă la H.C.L nr.___**
Judetul Vrancea **din 26.03.2026**
Consiliul Local Marasesti

REGULAMENT DE VÂNZARE
a locuinţelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al Oraşului Mărăşeşti

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor şi a procedurii de vânzare a locuinţelor construite din fondul locativ de stat, aflate în patrimoniul privat al Oraşul Mărăşeşti.

Art.1. PREVEDERI LEGALE APLICABTLE :

- Decretul - Lege nr.61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie; . –
- Legea nr. 85 din 22 iulie 1992, privind vânzarea de locuinţe si spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului si din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificările şi completările ulterioare
- Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.2. OBIECT

Vânzarea directă cu plata integrală sau în rate a spaţiilor cu destinaţia de locuinţe construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniul privat al Oraşului Mărăşeşti, deţinute în baza contractelor de închiriere.

Art.3. PERSOANELE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPĂRĂTOR

(1) Exclusiv chiriaşii (titularii contractelor de închiriere după expirarea a minim 1 ani de închiriere neîntreruptă către acelaşi titular şi/ sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii) care deţin in baza unor contracte de închiriere valabile imobilele cu destinaţia de locuinţe au posibilitatea de a-si exprima un drept de preemţiune la cumpărarea bunurilor ce fac obiectul prezentului regulament aflate în proprietatea privată al Oraşului Mărăşeşti, însoţite de următoare acte:

- cererea privind opţiunea de cumpărare;
- copia documentelor de identificare (B.I./C.L);
- declaraţie notarială din partea membrilor majori înscrişi in contractele de închiriere având ca obiect spaţiile cu destinaţia de locuinţă din care să rezulte că sunt de acord ca titularul contractului de închiriere să cumpere locuinţa; (adică renunţă fără alte clauze la dreptul locativ in favoarea titularilor contractului de închiriere pentru ca acesta să cumpere apartamentul)
- adeverinţa de la asociaţia de proprietari locatari sau orice alt document care atesta ca nu înregistrează restanţe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune; (copii xerox chitanţe achitate: curent electric, apă, gunoi, gaze.)
- certificat de atestare fiscală, eliberat de autoritatea locală privind imobile înregistrate dacă este cazul şi obligaţiile faţă de bugetul local.
- declaraţie notarială pentru titulari (soţ + soţie) dacă după 1990 au vândut sau cumpărat o locuinţa, dacă deţin moştenire (teren sau imobil) şi nu au achiziţionat o locuinţă in proprietate cu cota de TVA de 5 %
- adeverinţa din localităţile din care provin soţul şi soţia, din care să rezulte dacă figurează cu imobil, teren sau moştenire în localităţile respective.

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

(3).Procedura de vânzare se demarează sub condiţia îndeplinirii clauzelor contractuale pecuniare (achitarea chiriei) de către solicitanţi şi să nu existe acţiuni pe rolul instanţelor judecătoreşti 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 condiţiile legii, pentru imobilele care urmează a fi vândute;
- Autoritatea locală comandă documentaţiile privind eliberarea Certificatului energetic.
- Autoritatea locală va elibera la solicitarea titularilor de contracte de închiriere fişa tehnică a bunului vândut care va sta la baza documentaţiei 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, şi analiza solicitările şi documentaţiile depuse în sensul dorinţei de cumpărare. Nu pot cumpăra locuinţele respective chiriaşii titulari sau membrii familiilor lor -soţ, soţie, copii minori – care dobândesc, au dobândit sau au înstrăinat o locuinţă proprietate personală după 1 ianuarie 1990, inclusiv case de vacanţă, cu excepţia cotelor-părţi dintr-o locuinţă 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 Oraşului Mărăşeşti.
- Consiliul Local adoptă o Hotărâre de vânzare al bunului, aprobă preţul de vânzare, care va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii şi valoarea de inventar a imobilului.

Art.5. PREŢUL DE VÂNZARE ŞI CONDIŢIILE DE ACHITARE

(1).Potrivit legislaţiei in vigoare , preţul de vânzare a spaţiilor cu destinaţia de locuinţe construite din fondul de stat, aflate în patrimoniul privat al Oraşului Mărăşeşti, ce fac obiectul prezentului Regulament se stabileşte in lei, la valoarea de piaţă pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizaţi.

Rapoartele de evaluare vor conţine preţul fără T.V.A,

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

(3).Preţul poate fi achitat astfel:

- integral, în termen de 30 de zile de la data aprobări vânzării de către Consiliul Local al Oraşului Mărăşeşti, din surse proprii ale beneficiarului şi/sau din credite contractate de beneficiar de la instituţii financiare autorizate,
- în rate, astfel: pentru locuinţele construite din fondurile statului si din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat un avans de 30% din preţul locuinţei, ratele lunare se vor eşalona în rate lunare egale pe o perioadă cuprinsă între 1 si 3 ani, in funcţie de opţiunea exprimată de către cumpărător cu o dobânda anuală care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

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

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

- Nu pot cumpăra locuinţe cu plata preţului în rate persoanele care, în familia lor, au altă locuinţă proprietate personală.

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

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

(6).Contractul de vânzare -cumpărare sub rezerva proprietăţii (prin acest contract posesia/folosinţa se transmite cumpărătorului la momentul încheierii contractului, iar proprietatea la momentul ulterior al plăţii ultimei rate din preţ şi sub condiţia efectuării acestei

plăţi. Neplata acestei ultime rate sau neplata a 5 rate consecutive la termenul stabilit, conduce la desfiinţarea vânzării) se încheie in termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plăţii avansului şi a sumelor prevăzute la alineatul (5).

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

Art. 6. DISPOZIŢII FIINALE

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

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

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

Adică în cazul neachitării ratei in 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 şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificării.

După eliberarea locuinţei bani plătiţi ca rate se vor restitui titularului cu reducerea chiriei aferente perioadei în care titularul a folosit locuinţa in plus valoarea eventualelor daune produse in starea locuinţei prin folosinţă.

(2). În situaţia plăţii integrale cumpărătorul intră în stăpânirea de drept şi de fapt a bunului cumpărat de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În situaţia plăţii în rate, obligaţia de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândeşte dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preţ; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia.

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

(3) Autoritatea locală va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteci in favoarea sa pana la achitarea integrală a preţului de vânzare.

(4) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinţei, cumpărătorul dobândeşte şi dreptul de proprietate pe cote-părţi de construcţii, instalaţii şi dotări care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

De asemenea, odată cu achiziţionarea locuinţei, cumpărătorul va iniţia şi demersurile de obţinere 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.

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemneaza,
Secretar general UAT
Dumitru Vasilica Violeta

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA ORASULUI MARASESTI
Nr. 4755 din 17.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului de vanzare a locuinţelor construite din fondul locativ de stat, aflate in patrimoniUl privat al orasului Marasesti

Conform prevederilor Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat şi a Legii nr.244/2011 pentru modificare art.16 din Legea nr.85/1992, locuinţele pot fi vândute chiriaşilor, la cerere, valoarea de vânzare a locuintei fiind calculată raportat la preţul pieţei de către un expert autorizat, în condiţiile legii.

Astfel, potrivit art.1 din Decretul Lege nr.61/1990 privind vînzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie: "Întreprinderile pentru vânzarea locuinţelor şi oficiile specializate pot vinde către populaţie locuinţe construite din fondurile statului, în condiţiile prezentului decret-lege", iar potrivit art.1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţile economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările şi completările ulterioare:"Locuinţele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a preţului, în condiţiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi ale prezentei legi."

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

Având în vedere proiectul de hotărâre al primarului oraşului Marasesti pentru aprobarea Regulamentului privind vanzarea directa a locuinţelor construite din fondurile statului, aflate în proprietatea privata a oraşului Marasesti , în condiţiile Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, cu modificările şi cu completările ulterioare, consider că îndeplineşte condiţiile pentru aprobarea lui de către Consiliul Local Marasesti.

Serviciul Arhitect sef,
Pascaru Felician

Consilier juridic,
Filip Marius Florentiu

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA ORASULUI MARASESTI
Nr. 4754 din 17.03.2026

REFERAT DE APROBARE

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

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

Conform art.96 alin.(1) şi (2) din acelaşi act normativ menţionat:

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

(2) Unităţile administrativ - teritoriale sunt titulare ale drepturilor şi obligaţiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparţin domeniului public şi privat în care acestea sunt parte, precum şi din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condiţiile legii.

În conformitate cu art.108 din ordonanţă, consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc, în condiţiile prevăzute în partea a V- a a Codului administrativ, ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local sau judeţean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ - teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

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

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

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

Potrivit art.1 din Decretul Lege nr.61/1990 privind vînzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie: "Întreprinderile pentru vânzarea locuinţelor şi oficiile specializate pot vinde către populaţie locuinţe construite din fondurile statului, în condiţiile prezentului decret-lege."

Potrivit art.1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţile economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările şi completările ulterioare:"Locuinţele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a preţului, în condiţiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinte construite din fondurile statului către populaţie şi ale prezentei legi."

In contextul celor prezentate, consider necesară si oportună adoptarea de către Consiliul Local Marasesti a prezentului proiect de hotărâre, în forma prezentatá.

P R I M A R ,

Toderasc Adrian