

## METODOLOGIE

**privind etapele de parcurs pentru valorificarea prin vânzare a locuințelor de serviciu și a terenurilor aflate în proprietatea CNCF CFR SA aferente acestora, după caz, pentru care există cereri de cumpărare**

### 1. Considerații generale

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" -S.A. a fost înființată în anul 1998 prin H.G. nr. 581/1998, modificată și completată ulterior, și, pe lângă scopul principal de punere la dispoziție a rețelei destinate furnizării de servicii publice în domeniul transportului pe cale ferată, compania, potrivit art. 6, lit. e din HG nr. 581/1998, gestionează patrimoniul auxiliar feroviar prin exploatarea pe principii comerciale a bunurilor/activelor aflate în proprietate (spații, terenuri/fond locativ).

De asemenea, potrivit art. 2 (8) din aceeași hotărâre, „pe perioada în care statul este acționar majoritar, C.F.R. poate vinde active din patrimoniul său persoanelor fizice sau juridice de drept privat, la inițiativa consiliului de administrație și cu acordul Ministerului Transporturilor, cu mandatarea reprezentanților săi în adunarea generală a acționarilor”.

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" -S.A. deține, în proprietate, un fond locativ compus din locuințe de serviciu și locuințe de intervenție, locuințe, ce au fost construite din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat, amplasate pe terenuri aflate în proprietatea CNCF CFR SA, sau proprietatea publică a statului, în administrarea MTI și în concesiunea CNCF "CFR" -SA.

Metodologia se adresează primei categorii de locuințe și anume locuințelor de serviciu amplasate pe terenuri proprietatea CFR, precum și a terenurilor aferente acestora, după caz, iar obiectul general al acestuia urmărește ca desfășurarea procedurii de valorificare prin vânzare să respecte prevederile cadrului legal în materie.

### 2. Scopul

**Metodologia privind valorificarea prin vânzare a locuințelor de serviciu și a terenurilor aflate în proprietatea CNCF CFR SA aferente acestora, după caz, pentru care există cereri de cumpărare** vizează acțiunea de valorificare prin vânzare a locuințelor de serviciu, la cererea chiriașilor și, pe de o parte conduce la majorarea veniturilor companiei, iar pe de altă parte, reduce numărul litigiilor pe care compania le are cu chiriașii, litigii ce sunt, de regulă, pronunțate în defavoarea companiei, atrag plata cheltuielilor de judecată ori plata unor daune interese, chiar executarea silită.

### 3. Necesitatea și oportunitatea de valorificare prin vânzare a locuințelor de serviciu și a terenurilor aflate în proprietatea CNCF „CFR” SA

În privința necesității valorificării prin vânzare a locuințelor de serviciu există lege specială prin care compania este reglementată vânzarea locuințelor de serviciu la cererea chiriașilor, respectiv 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, ce statuează la art. 1 (1) că *”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 conformitate cu prevederile art. 7 alin (1) din același act normativ ”locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la intrarea 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”.

Art.16 din aceeași lege prevede că ”valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

Prin urmare, în timp ce art. 1 (1) din actul normativ sus-menționat prevede doar o posibilitate de cumpărare, în sensul că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare, art. 7 (1) din același act normativ instituie o obligație de vânzare în sarcina CFR.

Pe de altă parte, Legea nr. 85/1992 prevede la art. 10 (3) că „dreptul de proprietate 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”, aceste prevederi vor fi coroborate cu dispozițiile aplicabile în materia vânzării din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Cu toate acestea, obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, iar locuințele să nu facă parte din categoria locuințelor de intervenție, în sensul dispozițiilor art. 7 alin. 7 din Legea nr. 85/1992.

Oportunitatea valorificării o reprezintă aducerea veniturilor prin încasarea sumelor rezultate din valorificarea prin vânzare, precum și degrevarea bugetului prin reducerea cheltuielilor cu întreținerea locuințelor de serviciu ce țin de reparațiile sau consolidările clădirilor pentru asigurarea exploatării de către chiriași în condiții de siguranță a locuințelor închiriate, precum și cheltuielile ce trebuie prevăzute conform Legii nr. 260/2008, republicată *pentru asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor*.

Ținând cont de obligația CFR de a vinde locuințele de serviciu la cererea chiriașilor și pentru a preveni acționarea în instanță din cauza refuzului de a vinde locuințele, acțiuni finalizate de instanțele de judecată prin hotărâri pronunțate în defavoarea companiei, respectiv, cu obligarea, pe de o parte, de a vinde locuința, iar pe de altă parte, de a plăti cheltuieli de judecată (onorarii, expertize), dobânzi, penalități ori daune-interese, după caz, precum și în unele cazuri se poate ajunge chiar la executarea silită a companiei, rezultă necesitatea valorificării prin vânzare a acestora.

De asemenea, în ultimii ani C.N.C.F.”CFR” –S.A. nu a avut alocat buget pentru lucrări de RK, de consolidare/reabilitare, întreținere și reparații la locuințele ce alcătuiesc fondul locativ al companiei, lucrări ce cad în sarcina proprietarului și nici pentru asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, fapt ce face ca vânzarea locuințelor să reprezinte o oportunitate și o modalitate profitabilă de valorificare.

În vederea atingerii scopului privind valorificarea locuințelor, Sucursalele Regionale CF 1-8, vor identifica, punctual, locuințele de serviciu ce îndeplinesc condițiile legale necesare pentru a fi supuse valorificării prin vânzare directă către chiriași, vor contacta chiriașii pentru depunerea unor cereri de cumpărare, certe, din care să reiasă intenția precum și posibilitatea financiară de cumpărare a locuințelor de serviciu pe care aceștia le ocupă pe baza contractelor de închiriere valabile.

Pentru fiecare cerere se formează un dosar care se supune, individual, avizării Consiliului Tehnico-Economic al Sucursalelor Regionale CF, iar după avizarea C.T.E., documentația astfel întocmită este transmisă Direcției Comerciale care verifică toate documentele existente la dosar și întocmeste un Referat pentru obținerea aprobării Consiliului de Administrație al C.N.C.F. ”CFR” S.A. de valorificare prin vânzare a locuințelor de serviciu, în cauză.

Acțiunea de valorificare prin vânzare a locuințelor de serviciu și a terenurilor aflate în proprietatea CFR aferente acestora, de la momentul depunerii, de către chiriași, a cererilor de

cumpărare presupune parcurgerea mai multor etape necesare în vederea compunerii documentației ce va sta la baza dosarului de aprobare, după cum urmează:

4. Etapele procesului de valorificare prin vânzare a locuințelor de serviciu, la cererea chiriașilor

#### **Etapa 1**

a. Identificarea locuințelor de serviciu pentru care există cereri de cumpărare formulate de chiriași și angajarea chiriașilor la plata integrală a contravalorii locuințelor.

b. Verificarea îndeplinirii condițiilor cumulative necesare vânzării, respectiv se va verifica dacă:

- locuințele sunt construite din fondurile statului sau a unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii;
- solicitantul este titular al contractului de închiriere;
- locuințele nu fac parte din categoria locuințelor de intervenție.
- declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a mai beneficiat de prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, conform art. 11 alin 4.

c. Întocmirea unui referat din care rezultă îndeplinirea condițiilor necesare vânzării.

#### **Etapa 2**

Identificarea actelor de proprietate asupra locuințelor de serviciu și asupra terenurilor aferente, precum și înscrierile acestora în Cărțile Funciare

#### **Etapa 3**

Efectuarea formalităților de Carte Funciară ce constă în:

- înscrierea în Cartea Funciară a locuințelor de serviciu și a terenurilor aferente pentru care nu există încă înscrieri referitoare la proprietate;
- lotizare/dezlipire/dezmembrarea/apartamentarea, după caz, a locuințelor înscrise la comun în Cartea Funciară.

#### **Etapa 4**

Achiziționarea serviciului de evaluare a locuințelor de serviciu și a terenurilor aferente, după caz, în vederea stabilirii prețului de vânzare în condițiile legii, serviciu ce va fi prestat de un evaluator autorizat ANEVAR agreat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

#### **Etapa 5**

Întocmirea documentațiilor în vederea obținerii avizului CTE și a avizării vânzării de către Consiliul de Administrație, documentații ce conțin următoarele înscrieri:

- a) Documentația necesară obținerii avizului CTE
  - cererea titularului și declarația notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a mai beneficiat de prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, conform art. 11 (4)
  - contractul de închiriere
  - adeverință eliberată de către serviciul financiar-contabil al sucursalei din care să reiasă faptul că titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata chiriei
  - actul de proprietate/Extras CF

- referat din care rezultă îndeplinirea condițiilor necesare vânzării
  - fișa mijlocului fix
  - raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR
- b) Documentația necesară obținerii avizării CA
- documentele prevăzute la lit.a)
  - avizul CTE
  - declarația pe propria răspundere a directorului Sucursalei Regionale CF privind realitatea datelor și legalitatea elementelor cuprinse în documentația transmisă
  - referat de necesitate și oportunitate a valorificării prin vânzare
  - referatul de aprobare a vânzării de către Consiliul de Administrație;

## **Etapa 6**

Întocmirea documentațiilor în vederea obținerii avizului CTE și a aprobării vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor, documentații ce conțin următoarele înscrisuri:

- a) Documentația necesară obținerii avizului CTE
- cererea titularului și declarația notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a mai beneficiat de prevederile Legii nr. 85/1992, republicată, conform art. 11 (4)
  - contractul de închiriere
  - adeverință eliberată de către serviciul financiar-contabil al sucursalei din care să reiasă faptul că titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata chiriei
  - actul de proprietate/Extras CF
  - referat din care rezultă îndeplinirea condițiilor necesare vânzării
  - fișa mijlocului fix
  - raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR
- b) Documentația necesară obținerii aprobării AGA
- documentele prevăzute la lit.a)
  - avizul CTE
  - declarația pe propria răspundere a directorului Sucursalei Regionale CF privind realitatea datelor și legalitatea elementelor cuprinse în documentația transmisă
  - referat de necesitate și oportunitate a valorificării prin vânzare
  - referatul de aprobare a vânzării de către AGA;

## **Etapa 7**

Finalizarea vânzării

Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile ce sunt supuse înscrierii în cartea funciară, trebuie încheiat în forma autentică, potrivit art. 1.244 Cod Civ, în baza documentelor solicitate de către notarul public în fața căruia se semnează tranzacția.