

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietate Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, precum și pentru modificarea unui alt act normativ

Secțiunea a 2-a

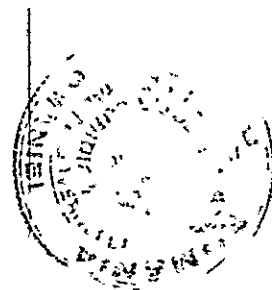
Motivul emiterii proiectului de act normativ

2.1 Sursa proiectului de act normativ

1. Descrierea situației actuale

Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" se organizează și funcționează potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare, în scopul administrării, păstrării integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național - de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, și a celor pe care le are în administrare.

Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, denumită în continuare R.A.-A.P.P.S., este persoana juridică și funcționează pe baza de gestiune economică și autonomie financiară sub autoritatea Secretariatului General al Guvernului, care îndeplinește față de aceasta atribuțiile legale prevăzute pentru ministerul de resort.



Pentru realizarea obiectului de activitate, regia are în administrare bunurile imobile din domeniul public al statului, prevăzute în anexa nr. 3, și bunurile imobile din domeniul privat al statului, prevăzute în anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Regia este proprietarul bunurilor imobile prevăzute în anexa nr. 5, iar în exercitarea dreptului de proprietate posedă, folosește și dispune în mod autonom de aceste bunuri, în vederea realizării scopului pentru care a fost constituită. Prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 s-au reglementat în principal condițiile privind vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S.

Ulterior, prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 15/2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 154 din 22 martie 2013 s-au instituit unele măsuri pentru eficientizarea activității și crearea condițiilor pentru creșterea veniturilor regiei concretizate, astfel cum rezultă din aplicarea prevederilor art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011.

Totodată prin același act normativ s-a prevăzut că din veniturile încasate să se deducă cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a imobilelor, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare, valoarea rămasă neamortizată a imobilului vândut și sumele reprezentând valoarea rămasă neamortizată a investițiilor efectuate de beneficiarul actual al imobilului în condițiile alin. 13 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, iar după deducerea acestor cheltuieli, un procent de 50% să se facă venit la bugetul de stat cu alocarea sumelor respective pentru cheltuieli de natura investițiilor, iar un procent de 50% să rămână la dispoziția R.A. - A.P.P.S. pentru lucrări de modernizări și investiții la imobilele proprietate publică a statului, la imobilele în care funcționează instituții publice și pentru întreținerea bunurilor mobile aflate în domeniul public sau privat al statului și administrate de R.A. - A.P.P.S.

Deși vânzarea imobilelor proprietate privată a statului a fost una accelerată în perioada 2012-2015, ceea ce a permis exploatarea și întreținerea imobilelor fără dificultăți financiare, în contextul actual, dat fiind faptul că s-a diminuat considerabil fondul locativ propus pentru vânzare, coroborat cu dinamica cererii/ofertei existente pe piață, sumele rămase la dispoziția R.A.-A.P.P.S. pentru efectuarea lucrărilor de investiții și de întreținere la imobilele aflate în administrare, nu pot susține toate cheltuielile survenite.

Mai mult, R.A.-A.P.P.S. are obligația de a menține la standarde imobilele pe care le administrează, din domeniul public al statului, ceea ce înseamnă efectuarea de investiții sau modernizări sau punere în siguranță – pentru acele imobile care au grad seismic ridicat. Pentru aceste cheltuieli este nevoie de fonduri bănești pe care activitatea de închiriere sau de producere a documentelor speciale desfășurată de regie nu le poate genera la nivelul suficient efectuării acestora.



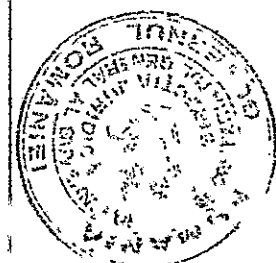
Odată cu aceste măsuri pentru eficientizarea activității, s-a obținut valorificarea unor bunuri proprietate privată a statului care nu puteau fi exploatate individual, precum și valorificarea unor construcții, aflate pe terenul proprietate unor alte persoane, prin vânzarea acestora către proprietarul terenului asupra căruia se află construcția, la cererea acestuia.

Deși aceste măsuri instituite au avut un rezultat pozitiv în ceea ce privește profiturile înregistrate atât la bugetul de stat, cât și la bugetul regiei, s-a constatat că aceste reglementări nu acoperă și restul imobilelor – construcție și/sau teren, proprietate privată a statului, pentru care nu există o cotă-parte certă și determinată, ci există părți din imobilul – construcție și/sau teren, a căror suprafață se poate determina prin raport de expertiză tehnică, întocmit în condițiile legii, care va ține seama de folosința imobilului, servituțile legale, căile de acces și amplasare, limitele proprietății și eventualele studii de urbanism.

În acest sens, propunerea privind reglementarea posibilității vânzării directe a „părții” din imobilul- construcție și/sau teren, ca noțiune distinctă de „cota-parte” deja reglementată, către proprietarul celeilalte părți din imobil, la solicitarea acestuia, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, apare în contextul în care există imobile-construcții și/sau teren, care în fapt se identifică sub aspectul unei singure unități locative întrucât acestea nu pot fi exploatate individual, însă scriptic, acestea sunt individualizate prin cărți funciare distincte, proprietatea statului și a unei alte persoane, situație ce nu face o transpunere corectă a realității și implicit, nu permite valorificarea corectă a acestora.

Astfel, din cauza acestei interdependențe funcționale a construcțiilor și a terenului aferent, precum și faptul că din punct de vedere juridic nu este posibilă ieșirea din indiviziune din cauza modalității prin care dreptul de proprietate este intabulat, precum și faptul că aceste construcții și terenul aferent nu pot fi exploatate individual, acestea fiind evidențiate scriptic în Cărți funciare diferite și având proprietari diferiți, este necesar a se lua măsuri de îndată pentru evitarea distrugerii funcționalității clădirilor aflate în această situație precum și pentru păstrarea și conservarea integrității acestora, această măsură rezultând astfel ca fiind una esențială și viabilă pentru asigurarea funcționalității construcțiilor și a terenului aferent.

În ceea ce privește actuala reglementare a art. 6 alin. (4), precizăm că conținutul acesteia privind închirierea/concesionarea terenului proprietate publică, precum și noțiunea de teren aferent la care se face referire prin pct. 4 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr.18/2014, necesită a fi armonizate în cadrul actului normativ ținând seama de conexiunea și de raportul firesc dintre normele legale instituite prin art. 6, astfel încât acestea să aibă finalitatea propusă prin ipotezele juridice regândite pentru soluționarea problematicilor întâlnite.



Astfel, având în vedere natura reglementării prevăzută de art. 6 al actului normativ, respectiv aceea de vânzare directă a imobilelor, proprietate privată a statului aflate în administrare, către coproprietarul/proprietarul celeilalte părți al imobilului construcție și/sau teren, de specificul imobilului (respectiv teren, cotă-parte sau parte din teren), precum și de modalitatea privind constituirea veniturilor obținute din închiriere, s-a constatat necesitatea intervenirii asupra conținutului norme legale actuale prevăzută la art. 6 alin. (4), prin reglementarea închirierii directe către proprietarul/coproprietarul construcției în condițiile expres stipulate, astfel încât terenurile rămase în administrare, dar care nu pot fi exploatate individual de către R.A.-A.P.P.S., să poată fi valorificate prin închiriere în scopul reducerii cheltuielilor.

O altă problemă des întâlnită este aceea privind acordarea dreptului de servitute de către R.A.-A.P.P.S., în condițiile legii.

Conform Ordonanței de Urgență nr.57/2019, privind Codul administrativ, art.300 alin 1 „Autoritățile administrației publice centrale, instituțiile publice și regiile autonome din subordinea acestora, precum și instituțiile publice și regiile autonome din subordinea autorităților publice locale au următoarele drepturi și obligații:

lit. g) acordarea dreptului de servitute, în condițiile legii;”.

Potrivit dispozițiilor art. 863 din Codul Civil – Limitele exercitării dreptului de proprietate publică – „Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public cărui îi sunt destinate bunurile afectate.”

Prin urmare, având în vedere dispozițiile legale incidente și faptul că regiile autonome, aflate în subordinea autorităților administrației publice centrale, pot acorda drept de servitute, în condițiile legii, este imperios a se reglementa și ansamblul de reguli specifice și condițiile prin care R.A.-A.P.P.S., în calitate de administrator al bunurilor statului, poate constitui un drept de servitute asupra fondului aservit, proprietatea statului, în favoarea fondului dominant, proprietatea unei persoane fizice sau juridice, contra cost cu plata justei despăgubiri.

Această problemă rezidă de altfel și în situația unor altor categorii de beneficiari, care fac parte din administrația publică centrală și anume ministerele, instituțiile din subordinea acestora, autoritățile și instituțiile publice centrale, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, pentru care se impune a se crea un cadru legal cu titlu de excepție având în vedere importanța și caracterul instituțional al acestora, urmând ca acordarea dreptului de servitute asupra terenurilor proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S. să se facă cu titlu gratuit.

În consecință, această lacună legislativă face imposibilă o justă transpunere în practică a voinței legiuitorului, mai ales prin faptul că atribuțiile și competențele conferite R.A.-A.P.P.S., în calitate de administrator al bunurilor statului, sunt



cele prevăzute de actul constitutiv și de legile speciale aplicabile domeniului de activitate al Regiei.

În egală măsură, pentru eficientizarea activității R.A.-A.P.P.S. și eliminarea pierderilor înregistrate, s-a constatat ca măsură eficientă pentru sporirea veniturilor la bugetul de stat și la bugetul regiei, posibilitatea achiziționării de către proprietarul/coproprietarul fondului dominant a terenului/cotei-părți sau a părții din terenul cu destinația de "drum" aflat în proprietatea privată a statului și în administrarea R.A.-A.P.P.S.

Analizând patrimoniul R.A.-A.P.P.S. s-a constatat ca fiind necesar a se reglementa ca vânzarea terenului având categoria de folosință "drum", respectiv a cotei-părți sau a părții din drumul, proprietate privată a statului, asupra căruia s-a instituit în prealabil un drept de servitute, să se facă odată cu/ulterior vânzării de către R.A.-A.P.P.S. a imobilului – construcție și/sau teren, la cerere.

Constatându-se aceste deficiențe ce rezultă din inexistența unui cadru legal aplicabil la diferitele situații intervenite, a rezultat necesitatea luării unor măsuri pentru reglementarea condițiilor specifice privind vânzarea unor imobile proprietate privată a statului, închirierea unor terenuri, proprietate publică și privată a statului aferent unor construcții, precum și reglementarea unor reguli specifice privind acordarea dreptului de servitute asupra terenurilor proprietate privată a statului astfel încât să se asigure creșterea veniturilor regiei precum și administrarea acestor imobile în condiții de legalitate, economicitate, eficacitate și eficiență economică.

În ceea ce privește vânzarea imobilelor proprietate privată a statului în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 101/2011 ca lege specială, s-a constatat necesitatea completării normelor cu o reglementare esențială care să prevadă faptul că transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilelor proprietate privată a statului vândute potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 101/2011 să se facă la data achitării integrale a prețului, iar predarea acestuia să se facă prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului. Această intervenție legislativă are ca scop protejarea proprietății statului prin toate instrumentele legale, completând astfel cadrul legal special aplicabil în materia vânzării bunurilor proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S., astfel încât această clauză privind strămutarea proprietății introdusă în contractul de vânzare să nu poată fi contestată în fața instanțelor judecătorești în vederea aplicării regulii generale privind strămutarea proprietății de drept la momentul încheierii contractului, în interesul cumpărătorului.

Tododată, urmare a preluării unor imobile de către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, în baza Hotărârii Guvernului S-956/05.11.2020, hotărâre care intră sub incidența prevederilor Hotărârii nr. 585 din 13 iunie 2002 pentru aprobarea Standardelor naționale de protecție a informațiilor clasificate în România și ca urmare a punctului de



vedere exprimat de Biroul Structura Securitate din cadrul regiei, din care reiese că denumirea, adresa și suprafața imobilelor preluate nu reprezintă informații clasificate în lipsa asocierii acestora cu instituția care le-a administrat anterior, s-a considerat necesar înscrierea imobilelor în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", prin completarea Hotărârii Guvernului nr. 60/2005 cu modificările și completările ulterioare prin document public.

Având în vedere, pe de o parte, dificultatea administrării unor apartamente disperate în imobile, iar pe de altă parte, necesitatea efectuării unor lucrări ample de reparații și consolidare pentru imobilele libere care prezintă un grad ridicat de degradare, este necesar a se introduce imobilele în Anexa 1¹ pentru exploatarea acestora în mod corespunzător.

Astfel la Anexa nr.1¹ Lista apartamentelor aflate în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” propuse pentru locuințe de serviciu, după numărul curent 64 se va adăuga numărul curent 65 cu următorul cuprins:

Nr.crt.	Poz. HG	Denumirea imobilului și adresa	Nr. camere	Suprafata utilă -mp-
65.	766 ²⁷	<i>Apartament 15 din str. Eminescu nr. 124, sc. A, ap. 15, sectorul 2, București</i>	5	199,78

Cu referire la acest imobil, precizăm că prin Hotărârea Guvernului nr. 484/2022 pentru modificarea și completarea anexelor nr. 4 și 5 la Hotărârea Guvernului nr. 60/2005 privind organizarea și funcționarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" și a anexei nr. 3 la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietate Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, a fost modificată anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, incluzând la nr. crt. 766²⁷ apartamentul 15 din str. Mihai Eminescu nr. 124, sc. A, et. 6, sectorul 2, București.



Imobilul are situația juridică clarificată așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și nu este grevat de sarcini. De asemenea nu avem cunoștință de existența la alte instituții a unor cereri privind restituirea pe cale administrativă a imobilului mai sus menționat sau de litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Prin realizarea acestor operațiuni care implică efectuarea unor intervenții legislative cu același rang juridic ca cel prin care s-a constituit fondul locativ prevăzut în Anexa 1¹ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, s-a constatat că o eventuală modificare sau completare a Anexei 1¹, în actuala reglementare, îngreunează și întârzie procesul privind atribuirea imobilelor cuprinse în anexă către beneficiarii solicitanți, astfel că se impune modificarea și completarea Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, prin identificarea unor soluții care să permită dezvoltarea pe viitor a fondului locativ cu destinația de locuințe de serviciu aflat în administrarea R.A.-A.P.P.S., respectiv prin efectuarea eventualelor modificări și completări a Anexei 1¹ prin hotărâre a Guvernului.

Într-o altă ordine de idei, pentru soluționarea cererilor înregistrate din partea numeroșilor beneficiari care au dreptul la atribuirea, temporară, a unor locuințe de serviciu, constatându-se astfel faptul că acestea exced fondul locativ cu această destinație și inclusiv imobilele cu destinația de locuință, propuse în vederea vânzării, s-a considerat necesară intervenția legislativă asupra actualei reglementări întrucât R.A.-A.P.P.S. dispune și de alte imobile, altele decât cele încadrate ca locuință de serviciu, care ar satisface cerințele și nevoile fiecărui beneficiar, acestea nefiind incluse în lista imobilelor proprietate privată propuse în vederea vânzării și nici în Anexa nr. 1¹, propuse pentru locuințe de serviciu. Astfel, se urmărește garantarea unor drepturi deja consacrate acestor beneficiari.

În cadrul procesului de identificare a soluțiilor pentru gestionarea acestei situații, s-a constatat că R.A.-A.P.P.S. are în administrare și alte imobile cu destinația de locuință, proprietate privată a statului, altele decât cele propuse în vederea vânzării dar care pot satisface cerințele numeroaselor categorii de beneficiari prevăzuți la capitolul 1³ și pentru care este necesar a se lua măsuri pentru valorificarea acestora prin atribuirea, temporară, cu destinația de locuință acestor categorii de beneficiari, în condițiile reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011. Această propunere vizează astfel extinderea fondului locativ cu destinația de locuință prin includerea și a altor imobile cu destinația de locuință, altele decât cele propuse în vederea vânzării.

Intervenția legislativă vizează de altfel și implementarea unor măsuri care să permită eficientizarea activității regiei și obținerea disponibilităților financiare pentru efectuarea investițiilor la imobilele proprietate publică și privată a statului.



Propunerile de modificare și de completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, au ca scop eficientizarea activității Regiei, având în vedere următoarele considerente:

- necesitatea revizuirii unor măsuri de exploatare a bunurilor proprietate privată a statului propuse în vederea vânzării, sub aspectul vânzării imobilelor proprietate privată a statului exclusiv cu plata integrală a prețului acestuia, fără posibilitatea privind plata în rate, astfel cum prevede actuala reglementare. Această măsură crește cash flow-ul unității, ceea ce ar permite o mai bună utilizare a disponibilului pentru efectuarea de investiții la imobilele proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S. Totodată, încasarea contravalorii prețului de vânzare a imobilului în rate timp de 36 de luni, amână efectuarea reparațiilor și investițiilor, în termenele stabilite, din lipsa disponibilităților financiare;
- crearea cadrului legal prin care R.A.-A.P.P.S. poate acorda drept de servitute asupra bunurilor proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S., prin optimizarea potențialului economic al acestora și exploatarea, contra cost, a terenurilor având categoria de folosință "drum", respectiv prin valorificarea acestora prin vânzare, după caz, în condiții de eficacitate și eficiență economică, precum și pentru evitarea efectuării de cheltuieli cu administrarea și întreținerea acestor imobile pentru folosința acestora de către alte persoane fizice sau juridice, fără plata justei despăgubiri, respectiv fără plata contravalorii valorii de piață a acestuia;
- valorificarea părții din imobilele - construcție și/sau teren, proprietate privată a statului, care nu poate fi exploatată individual, dar care este înscrisă în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară ca o unitate individuală, prin vânzarea directă a acesteia către proprietarul celeilalte părți din imobil, la cererea acestuia, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, dat fiind faptul că, prin natura și destinația imobilului aflat în administrare, aceasta ar fi soluția optimă pentru exploatarea/valorificarea acesteia, cu diminuarea cheltuielilor înregistrate cu administrarea și întreținerea având în vedere că acestea nu pot fi exploatate și întrebuințate de către R.A.-A.P.P.S.;
- valorificarea unor imobile din fondul locativ aflat în administrarea R.A.-A.P.P.S., prin atribuirea unor imobile altele decât cu destinația de locuință de serviciu, unor beneficiari expres prevăzuți în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- necesitatea reducerii nivelului cheltuielilor de administrare și întreținere a terenurile proprietate privată a statului aferente construcțiilor vândute/retrocedate în condițiile art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, prin redefinirea noțiunii de "teren aferent", astfel încât reglementarea propusă să producă efecte juridice în realitate și acestea să poată fi închiriate direct către proprietarul/coproprietarul construcției vândute/retrocedate în condițiile legii.



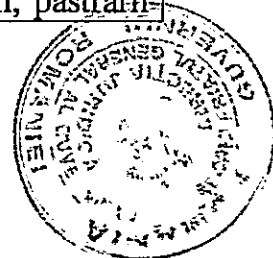
- ținând cont de faptul că din vânzarea unor imobile proprietate privată a statului, care nu pot fi exploatate individual se pot crea fonduri bănești care pot fi folosite pentru susținerea unor obiective de investiții la nivel național;
- necesitatea asigurării funcționării activității fără sincope a beneficiarilor din administrația publică centrală, prin constituirea cu titlu gratuit a unor drepturi de servitute, asupra terenurilor proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S.

Situația extraordinară prevăzută la art 115 alin. (4) din Constituția României pentru promovarea prezentei ordonanțe de urgență și a cărei reglementare nu poate fi amânată este determinată în principal de necesitatea luării unor măsuri urgente care să asigure îndeplinirea obiectului de activitate al regiei precum și pentru exploatarea bunurilor proprietate publică și privată a statului ca un bun proprietar, prin luarea tuturor măsurilor necesare și apelarea la toate instrumentele legale care să asigure administrarea bunurilor în condiții de eficiență economică, dat fiind contextul pandemic actual, prin necesitatea contribuirii la bugetul del stat și generarea de lichidități ca urmare a reglementării unor măsuri pentru asigurarea cash flow-ului entității, precum și în vederea sprijinirii activităților autorităților administrației publice centrale prin reglementările propuse.

Situația extraordinară este determinată de altfel în considerarea protejării și păstrării integrității bunurilor Statului Român, având în vedere lipsa cadrului legal în ceea ce privește posibilitatea acordării dreptului de servitute în calitate de titular al dreptului de administrare și condițiile prin care se poate realiza această operațiune, cu atât mai mult cu cât această operațiune se încadrează în sfera operațiunilor ce ar putea fi realizate de titularul dreptului de administrare al bunurilor statului, iar în lipsa statuării unor norme clare și bine determinate, putând exista riscul ca terțe persoane fizice și/sau juridice să poată realiza ca acțiuni și/sau operațiuni asupra bunurilor statului și aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S. care pot afecta bunurile statului, precum și riscul ca activitatea autorităților administrației publice centrale să se desfășoare cu sincope cauzate în principal de inexistența unor norme care să stipuleze condițiile prin care se poate realiza acest demers.

Neadoptarea în regim de urgență a prezentei ordonanțe de urgență va conduce pe termen lung la cheltuieli suplimentare generate de administrarea, întreținerea și efectuarea investițiilor necesare la bunurile proprietate publică și privată a statului care necesită intervenție imediată, fiind necesar a exista disponibilitățile financiare pentru susținerea acestor costuri, precum și la generarea de eventuale sincope în desfășurarea activității diferitelor instituții și autorități publice centrale întrucât la data prezentei R.A.-A.P.P.S. nu dispune de instrumentele legale necesare care să permită soluționarea favorabilă a cererilor beneficiarilor.

Mai mult decât atât, urgența este determinată, pe de-o parte, de exigența îndeplinirii obiectului principal de activitate în scopul administrării, păstrării



integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național - de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională -, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, pe care le are în administrare, prin crearea instrumentelor legale necesare care să contribuie la asigurarea păstrării integrității patrimoniului statului.

Pe de altă parte, urgența rezultă din necesitatea atribuirii, temporar, a imobilelor proprietatea privată a statului, persoanelor care ocupă funcții de demnitate numite. Astfel, în situația neadoptării măsurilor propuse în regim de urgență, fondul locativ disponibil cu această destinație nu va mai putea satisface cerințele și solicitările persoanelor care pot beneficia de aceste drepturi având în vedere numeroasele solicitări primite, precum și condiția expresă instituită în prezent, respectiv aceea de a fi atribuite imobilele cu destinația de locuințe de serviciu, respectiv imobilele aflate în proprietatea privată a statului și propuse în vederea vânzării, în condițiile în care există în fondul locativ și alte locuințe, proprietatea privată a statului, altele decât locuințele de serviciu și cele propuse în vederea vânzării, care pot fi atribuite acestor categorii de beneficiari.

Consecința negativă pe care o poate avea neadoptarea prezentei ordonanțe de urgență este faptul că, pe de-o parte imobilele proprietatea statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S. nu pot fi exploatate în condiții de economicitate, eficacitate și eficiență economică, iar pe de altă parte se generează costuri suplimentare în sarcina R.A.-A.P.P.S. cu întreținerea și exploatarea unor imobile care nu pot fi întrebuințate potrivit naturii și destinației acestora de către R.A.-A.P.P.S.

O altă consecință negativă pe care o poate avea neadoptarea prezentei ordonanțe de urgență este aceea că, prin neînstituirea unor măsuri care să vină în sprijinul exploatării/valorificării imobilelor aflate în administrare, se crează premisele unui cadru legal lacunar și care generează sincope în fluxul normal al activității și riscuri cauzate din lipsa unor mecanisme/instrumente menite să vină în sprijinul protejării patrimoniului Statului Român.

2. Schimbări preconizate

Se impune completarea și modificarea unor prevederi legale ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile,



pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative aprobată cu completări prin Legea nr. 382/2013, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la următoarele aspecte:

- Reglementarea interzicerii participării la o nouă procedură de licitație pentru vânzarea imobilelor aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" a persoanei fizice sau juridice, română ori străină, care a adjudecat anterior un imobil și nu a încheiat contractul de vânzare sau nu a plătit prețul parțial/integral al bunului imobil adjudecat în urma desfășurării licitației.

- Prețul de vânzare al imobilelor prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.101/2011 se determină conform art. 4 din aceeași ordonanță de urgență, prin raport de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat și se stabilește prin Hotărârea Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.

- Reglementarea posibilității vânzării și a părții din imobilul – construcție și/sau teren, care nu poate fi exploatată individual, dar care este înscrisă în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară ca o unitate individuală, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului, către proprietarul celeilalte părți din imobil, la cererea acestuia, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului. Partea se va determina prin raport de expertiză tehnică întocmită de către un expert autorizat, în condițiile legii, care va ține cont de folosința imobilului, servituțile legale, căile de acces și amplasare, limitele proprietății și eventualele studii de urbanism.

- Posibilitatea concesiunii imobilelor proprietate publică sau privată a statului de către R.A.-A.P.P.S. nu a fost reglementată de către legiuitor, aceasta fiind în atribuțiile autorităților competente reglementate de Codul administrativ, astfel că se impune eliminarea din cuprinsul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.101/2011, a noțiunii "concesionare".

- Modificarea art. 6 alin. (4) în sensul că: „Terenul, cota-parte sau partea din terenul, proprietate publică sau privată a statului, aferent construcției vândute sau retrocedate în temeiul unei legi sau în baza unor hotărâri judecătorești definitive, respectiv în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive pronunțate după data intrării în vigoare a Legii nr. 76/2012, cu modificările ulterioare, poate fi închiriat direct către proprietarul/coproprietarul construcției. Chiria se determină prin raport de evaluare, întocmit de către un evaluator și se stabilește prin Hotărârea Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului. Veniturile obținute din închiriere se constituie în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.173/2020 privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat". ”



- Sintagma „teren aferent” construcțiilor, astfel cum aceasta a fost clarificată potrivit pct. 4 al art. 18 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18 din 16 aprilie 2014, se clarifică prin redefinirea expresiei „teren aferent” ca fiind, „suprafața de teren care nu poate fi exploatată individual, stabilită prin raport de expertiză tehnică topografică și/sau construcții, întocmită de către un expert autorizat în condițiile legii, care va ține cont de folosința terenului, servituțile legale, căile de acces și amplasare, limitele proprietății și eventualele studii de urbanism.”
- Având în vedere ca prezenta ordonanță de urgență reglementează și clarifică sintagma „teren aferent”, Punctul 4 al articolului 18 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2014 pentru reglementarea unor măsuri privind activitatea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, pentru schimbarea regimului juridic al unor imobile și pentru modificarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial nr. 305 din 24 aprilie 2014, se abrogă.
- Având în vedere că R.A.-A.P.P.S. a fost investită cu soluționarea a numeroase solicitări din partea persoanelor fizice și juridice privind acordarea unui drept de servitute în cartea funciară, urmează ca prin prezenta ordonanță de urgență să fie reglementate condițiile și modalitatea prin care poate fi acordată și constituită servitutea.
- Servitutea se va putea constitui, cu justa despăgubire, asupra bunurilor imobile proprietate privată a statului, aflate în administrare Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, care sunt înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară având categoria de folosință „drum” de utilitate privată închis circulației publice, potrivit documentației tehnice-cadastrale întocmită în condițiile legii. Justa despăgubire va fi determinată prin raport de evaluare întocmit de către evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
- În vederea acordării dreptului de servitute, la propunerea sucursalei care administrează imobilul, Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S. stabilește condițiile privind constituirea dreptului de servitute, durata acestuia, precum și cuantumul justei despăgubiri, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului. Justa despăgubire nu poate fi mai mică decât cea determinată prin raport de evaluare întocmit de către de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare.
- Justa despăgubire trebuie să acopere obligatoriu contravaloarea amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, a impozitelor și taxelor locale, a cheltuielilor indirecte, de întreținere înregistrate în contabilitatea regiei cu



imobilul respectiv, a altor servicii incluse, după caz, precum și a unei cote de profit de minimum 10%.”

- Constituirea dreptului de servitute asupra terenurilor proprietate privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S., care sunt înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară având categoria de folosință ”drum”, potrivit documentației tehnice-cadastrale întocmită în condițiile legii, se va face cu titlu gratuit în favoarea ministerelor, instituțiilor din subordinea acestora, autorităților și instituțiilor publice centrale, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, la solicitarea acestora.

- Posibilitatea vânzării directe a terenului având categoria de folosință ”drum” de utilitate privată închis circulației publice sau cota-parte, respectiv partea din drumul/calea de acces, proprietate privată și exclusivă a statului aflată în administrarea R.A.-A.P.P.S., asupra căruia a fost instituit în prealabil un drept de servitute, către proprietarul/coproprietarul fondului dominant, la cererea acestuia, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

- Vânzarea terenului asupra căruia a fost instituit în prealabil un drept de servitute sau constituirea unui drept de servitute asupra terenului având categoria de folosință ”drum”, sau a cotei-părți, respectiv a părții din drumul, proprietatea privată a statului, se poate face odată cu/ulterior vânzării de către R.A.-A.P.P.S. a imobilului – construcție și/sau teren.

- În cazul în care în termen de 180 zile calendaristice de la introducerea imobilului în lista menționată la alin. (8) art.8 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, nu se înregistrează nicio ofertă de cumpărare a imobilului în condițiile alin. (5)–(7) din aceeași ordonanță de urgență, Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S. va hotărî cu privire la declanșarea unei noi proceduri de vânzare sau exploatarea imobilului prin alte modalități prevăzute de lege.

- Reglementarea excepției de la regula generală prevăzută de Codul civil privind transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietate privată aflate în administrare, la data achitării integrale a prețului imobilului vândut, precum și predarea acestuia, prin proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării integrale a prețului.

- Abrogarea art.12¹, care reglementează vânzarea imobilelor cu plata în rate, deoarece prin eliminarea acestuia crește cash flow-ul unității, ceea ce ar permite o mai bună utilizare a disponibilului pentru investiții la imobilele aflate în proprietatea publică și privată a statului, administrate de R.A. A.P.P.S. Precizăm că încasarea contravalorii imobilului în rate, timp de 36 de luni, amână efectuarea reparațiilor și investițiilor, în termenele stabilite, din lipsa disponibilităților financiare.

- Reformularea art.13 alin. 1 în sensul eliminării sintagmei „concesiune, locației de gestiune, asociere în participațiune” având în vedere că până la lichidarea asocierii sau până la încetarea contractului de concesiune nu este pe deplin clarificat regimul proprietății asupra investițiilor realizate.



Reglementarea aspectelor privind lucrările de investiții efectuate la imobilele aflate în administrarea regie de către locatar/beneficiar, în sensul că acesta are obligația amortizării integrale a investițiilor realizate la imobil pe durata contractului. La finalul contractului, investițiile realizate rămân gratuite și libere de sarcini în proprietatea statului și administrarea regiei.

- Modificarea art. 14¹ alin. (1) în sensul că pentru categoriile de beneficiari expres reglementate, pot fi atribuite temporar, și imobile cu destinația de locuință altele decât cele încadrate ca locuințe de serviciu din fondul locativ aflat în administrarea R.A.-A.P.P.S., dispozițiile alin. (2)-(7) și art. 14²-14⁵ aplicându-se în mod corespunzător.”

- Reglementarea ca modificarea sau completarea anexei nr. 1¹ la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările și completările ulterioare, să se facă prin hotărâre a Guvernului.

- Modificarea si completarea Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, aprobată cu completări prin Legea nr. 382/2013, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

Anexa 1¹ Lista apartamentelor aflate în administrarea R.A. - A.P.P.S. propuse pentru locuințe de serviciu, se va completa conform tabelului de mai jos, cu mențiunea că ulterior se vor acorda ulterior număr curent în H.G. nr. 60/2005 dat fiind că imobilul face obiectul proiectului de hotărâre a Guvernului pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului nr. 60/2005, proiect aflat în procedura de avizare interministerială:

- după numărul curent 64 se introduce numărul curent 65 cu următorul cuprins:

Nr. crt.	Poz. HG	Denumirea imobilului și adresa	Nr. camere	Suprafata utilă -mp-
65	766 ²⁷	Apartament 15 din str. Eminescu nr. 124, sc. A, ap. 15, sectorul 2, București	5	199,78

Subliniem faptul că, reglementările propuse contribuie la realizarea de noi venituri în bugetul regiei si al statului, prin crearea unor posibilități de exploatare eficientă a tuturor imobilelor în funcție de situația specifică fiecăruia



și prin toate modurile reglementate de prevederile Codului Civil. În situația neadoptării prezentei ordonanțe de urgență, veniturile provenite din valorificarea bunurilor imobile aflate în administrarea R.A. A.P.P.S., ar fi substanțial afectate, iar întreaga activitate ar fi vădit afectată. Așa cum am menționat mai sus, parte din veniturile obținute se alocă, în funcție de nevoile survenite, fie prin asigurarea reparațiilor pentru lucrări de modernizări și investiții la imobilele proprietatea publică a statului, la imobilele care funcționează instituții publice și pentru întreținerea bunurilor mobile aflate în domeniul public sau privat al statului și administrate de regie.

- Totodată, se impune modificarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.18/2014 pentru reglementarea unor măsuri privind activitatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru schimbarea regimului juridic al unor imobile și pentru modificarea unor acte normative, prin abrogarea punctului 4.

2.4 Alte informații

Necesitatea și oportunitatea promovării proiectului de act normativ, realitatea și corectitudinea datelor prezentate aparțin inițiatorului.

Secțiunea a 3-a ***Impactul socioeconomic***

3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ

3.2 Impactul social

3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului

3.4 Impactul macroeconomic

3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici

3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat

3.5. Impactul asupra mediului de afaceri

3.6 Impactul asupra mediului înconjurător



3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării

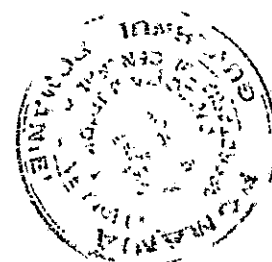
3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile

3.9 Alte informații

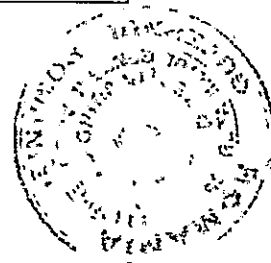
Secțiunea a 4-a
Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri

- în mii lei (RON) -

Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani				Media pe cinci ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1 Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
i. impozit pe profit						
ii. impozit pe venit						
b) bugete locale						
i. impozit pe profit						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
i. contribuții de asigurări						
d) alte tipuri de venituri (se va menționa natura acestora)						
4.2 Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
i. cheltuieli de personal						
ii. bunuri și servicii						
b) bugete locale:						
i. cheltuieli de personal						
ii. bunuri și servicii						



c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii						
d) alte tipuri de cheltuieli (se va menționa natura acestora)						
4.3 Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale						
4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: a) fișa financiară prevăzută la art.15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, însoțită de ipotezele și metodologia de calcul utilizată; b) declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară.						
4.8 Alte informații Impact financiar pozitiv prin constituirea unui procent de 50% ca venit al bugetului de stat din vânzarea directă a unor părți din imobil construcție și/sau teren, proprietate privată a statului; constituirea unui procent de 50% ca venit al bugetului de stat din vânzarea terenului asupra căruia a fost instituit în prealabil un drept de servitute, proprietate privată a statului.						
Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare						



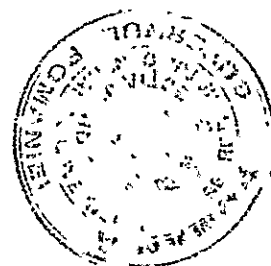
5.1 Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietate Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, aprobată cu completări prin Legea nr. 382/2013

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2014(*actualizata*) pentru reglementarea unor măsuri privind activitatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru schimbarea regimului juridic al unor imobile și pentru modificarea unor acte normative

5.2 Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice**5.3 Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE).****5.3.1 Măsuri normative necesare transpunerii directivelor UE****5.3.2 Măsuri normative necesare aplicării actelor legislative UE****5.4 Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene****5.5 Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate****5.6. Alte informații*****Secțiunea a 6-a******Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ*****6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative****6.2 Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate.****6.3 Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale**

6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative
6.5 Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi Proiectul de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ prin avizul nr. 755/2022.
6.6 Alte informații
<i>Secțiunea a 7-a</i> <i>Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</i>
7.1 Informarea societății civile cu privire la elaborarea proiectului de act normativ Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009. Proiectul de act normativ se inițiază cu respectarea procedurilor aplicabile pentru asigurarea transparenței decizionale, prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare.
7.2 Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.
7.3 Alte informații
<i>Secțiunea a 8-a</i> <i>Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ</i>
8.1 Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ
8.2 Alte informații



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, a imobilelor proprietatea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, precum și pentru modificarea unui alt act normativ, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM ~~MINISTRU~~

NICOLAE ~~IONEL~~ CIUCĂ

