



HOTĂRÂRE

privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2017

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.94022/24.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției administrarea domeniului public și privat nr.94025/24.07.2017;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G. nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr.577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului,
- Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,
- Decretul-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,
- Legii nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice,
- Legii nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii,
- Legii nr.341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977,
- Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,
- Legii nr.372/2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor,
- Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil,
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Decizia nr.3 din 30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- H.C.L. nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de

evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,

În temeiul art.36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) art. 115 alin.(1) lit. b) și art. 123 alin. 1, 2 și 3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Prezenta hotărâre reglementează în mod unitar procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

(2) Vânzarea bunurilor imobile se face în condițiile legii și cu respectarea dispozițiilor din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Fac obiectul prezentei hotărâri bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;

b) au situația juridică clarificată;

c) nu prezintă eficiență pentru autoritatea locală din punct de vedere economico-financiar, social sau de mediu.

(2) Vânzarea bunurilor imobile prevăzute la alin.(1), pentru care există cel puțin o cerere de cumpărare, este supusă aprobării Consiliului local, care va hotărî asupra oportunității vânzării și a procedurii aplicabile fiecărui caz în parte, va aproba vânzarea imobilului, raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism, precum și caietul de sarcini, după caz.

Art.3. (1) Vânzarea bunurilor imobile ce îndeplinesc condițiile prevăzute la art.2 alin.(1) se face prin licitație publică, în condițiile legii.

(2) Prin derogare de la prevederile alin (1) se pot vinde direct bunuri imobile în baza dreptului de preempțiune conferit de actele normative în vigoare sau în baza legilor speciale.

Art.4. (1) Prețul de vânzare nu poate fi mai mic decât prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de către evaluatori autorizați în condițiile legii și aflați sub contract de prestări servicii cu Primăria municipiului Constanța.

(2) Răspunderea privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

(3) Prețul de vânzare se achită integral de cumpărător în funcție de cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României la data plății.

(4) În cazul vânzării bunurilor imobile ce intră sub incidența legilor speciale, plata prețului de vânzare se va putea face și în rate, dacă aceste acte normative prevăd în mod expres acest lucru, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.5. Se aprobă Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Formularele utilizate în procesul de vânzare a bunurilor imobile se aprobă prin dispoziție emisă de primarul municipiului Constanța, la propunerea fundamentată a structurilor implicate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art.7. În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului local, regiile autonome și societățile comerciale cu capital integral al autorității locale transmit Direcției administrarea domeniului public și privat cererile de cumpărare însoțite de întreaga documentație de vânzare întocmită cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8. Cheltuielile generate de procedura premergătoare vânzării vor fi achitate înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării/reevaluării bunului imobil de către petent. Dacă la finalul procedurii acesta nu va fi desemnat câștigător, i se vor restitui sumele achitate, contravaloarea acestor servicii revenind în integralitate cumpărătorului.

Art.9. (1) Prevederile prezentei hotărâri se aplică cererilor aflate în curs de soluționare și a celor care au făcut obiectul unei hotărâri de vânzare aprobată de Consiliul local, dar care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare cumpărare.

(2) Prin derogare de la prevederile alin.1, hotărârile de vânzare prin negociere directă aprobate de Consiliul local ulterior datei 30.07.2015 vor putea fi finalizate prin vânzare directă cu plata integrală a prețului, după aprobarea de către Consiliul local a raportului de evaluare, într-un termen de maxim 6 luni de la data prezentei.

Art.10. (1) De la data intrării în vigoare a prezentului act administrativ, orice altă prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

(2) Prin derogare de la prevederile alin.1 hotărârile privind vânzarea bunurilor imobile adoptate anterior prezentei, pentru care obligația de plată rezultă în urma unor hotărâri judecătorești, se vor pune în aplicare prin vânzare directă în condițiile prezentei hotărâri.

Art.11. Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției administrarea domeniului public și privat, Direcția patrimoniu, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției tehnic achiziții, RAEDPP, RATC, RADET, SC Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, în vederea ducerii la îndeplinire și spre știință Instituției Prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membrii.

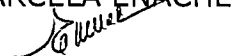
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINEA



CONSTANȚA

Nr. 261 / 31.07.2017

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE





METODOLOGIA DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Capitolul I Dispoziții generale

Art.1. Obiectul prezentei metodologii îl constituie stabilirea condițiilor cadru pentru vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Art.2. În înțelesul prezentei metodologii, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) bunuri imobile – terenuri și/sau clădiri;
- b) cumpărător - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, căreia nu-i este interzis prin lege de a cumpăra;
- c) ofertant – persoană fizică sau juridică ce face o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație publică;
- d) organizatorul licitației – Municipiul Constanța prin Comisia de vânzare;
- e) preemptor – titular al unui drept de preempțiune, instituit de legi speciale sau Codul Civil, după caz, în baza căruia poate cumpăra cu prioritate un bun imobil;
- f) vânzător – unitatea administrativ teritorială (UAT) a municipiului Constanța, care prin Primarul municipiului Constanța sau împuterniciții acestuia încheie contracte de vânzare cumpărare.
- g) zi /zile – zile calendaristice

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat:

- a) transparența – furnizarea către toate persoanele interesate a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a municipalității;
- b) tratamentul egal pentru toți participanții la licitație - toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- c) libera concurență - orice competitor persoană fizică sau juridică să aibă dreptul de a participa la licitație pentru a achiziționa bunurile imobile în condițiile legii;
- d) nediscriminarea - autoritatea publică aplică aceleași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare cumpărare.

Art.4. Nu pot face obiectul vânzării, bunurile imobile care:

- a) fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind legile proprietății;
- b) fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată.

Capitolul II Proceduri prealabile vânzării

II.1. Propunerea de cumpărare

Art.5. (1) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de cumpărare, care va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța.

(2) Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente, în funcție de bunul imobil solicitat:

- a) schița terenului -plan de amplasament-întocmit în coordonate Stereo 70;
- b) planul de încadrarea în zonă, cu poziționarea terenului solicitat pentru cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de 50 m, de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate funcțiunile, regimul de înălțime sau alte date de interes pentru proprietățile existente în acel perimetru;
- c) copie după actele de proprietate ale bunului imobil sau construcției, deținut cu titlu valabil -extras de carte funciara la zi, după caz;
- d) copie contract de concesiune/asociere/închiriere/etc, încheiat cu municipiul Constanța, după caz;
- e) copii ale actelor de indentificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz.
- f) alte documente, după caz.

II.2. Etapele premergătoare aprobării vânzării

Art.6. Procedura de vânzare va parcurge următoarele etape:

- a) înregistrarea solicitării de cumpărare;
 - Direcția A.D.P.P./regii autonome/societăți comerciale
- b) elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde: identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/ irevocabile, a debitelor la bugetul local; punct de vedere patrimonial cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare;
 - Direcția patrimoniu
 - Direcția administrație publică locală
 - Serviciul public de impozite, taxe și alte venituri la bugetul local Constanța
- c) inventarierea bunului imobil ca aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;
 - Direcția patrimoniu
- d) raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG aprobat ce va cuprinde și punctul de vedere urbanistic cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare;
 - Direcția urbanism
- e) adresa regiei autonome/societății comerciale de înaintare a cererii de cumpărare pentru bunul imobil aflat în administrare, împreună cu un raport de specialitate care să prezinte istoricul contractului aflat în derulare pentru imobilul solicitat spre cumpărare, precum și justificarea propunerii de vânzare din punct de vedere economic, însoțit de întreaga documentație premergătoare pct. a)-d), conform prezentei metodologii;
 - regii autonome/societăți comerciale
- f) promovarea proiectului de hotărâre privind oportunitatea vânzării, procedura de vânzare aplicabilă, precum și titularii dreptului de preemțiune, după caz.
Referatul de specialitate ce va fi prezentat Consiliului local va rezuma toate etapele de verificare parcurse și va include motivele de ordin economico-financiar în vederea stabilirii oportunității vânzării;
 - Direcția A.D.P.P.
 - Consiliul local
- g) întocmirea documentației cadastrale și înscrierea proprietății în evidențele de cadastru și Carte funciară;
 - Direcția patrimoniu
 - regii autonome/societăți comerciale prin solicitant
- h) obținerea certificatului de performanță energetică elaborat de către un auditor energetic aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța, în conformitate cu prevederile Legii nr.372/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind performanța energetică a clădirilor, dacă este cazul;
 - Direcția patrimoniu/regii autonome/societăți comerciale
- i) emiterea certificatului de urbanism în vederea vânzării care cuprinde funcțiunile și

reglementările urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG aprobat;

- Direcția urbanism

j) întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța;

-Direcția A.D.P.P.

k) întocmirea caietului de sarcini, după caz, în funcție de procedura aplicabilă;

-Direcția A.D.P.P

l) înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;

- Direcția financiară

m) promovarea proiectului de hotărâre privind vânzarea bunului imobil, aprobarea raportului de evaluare și a caietului de sarcini, după caz, cu menționarea eventualilor titulari ai dreptului de preemțiune;

- Direcția A.D.P.P.

-Consiliul local

Art.7. Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data întocmirii raportului de evaluare. Dacă la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la întocmirea acestuia. În situația în care la actualizarea prețului prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului, de exemplu: contestație, eroare materială, etc., contravaloarea prețului de pornire va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

Capitolul III

Vânzarea prin licitație publică

III.1. Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică

Art.8. Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică:

a) întocmirea instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică, stabilirea garanției și taxei de participare, conținutul anunțului de participare și îndeplinirea procedurii de publicitate a licitației;

-Direcția A.D.P.P.

b) organizarea licitației publice pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și întocmirea documentației tehnice și a procesului verbal de licitație, ;

- Direcția A.D.P.P.

- Comisia de vânzare

c) desemnarea câștigătorului.

-Comisia de vânzare

- Direcția A.D.P.P.

III.2. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație

Art.9. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe site-ul instituției, cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, și va cuprinde cel puțin următoarele date:

a) denumirea proprietarului;

b) obiectul vânzării;

c) condițiile de participare;

d) data, adresa și ora limită de depunere a documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora și organizării licitației;

e) modul de obținere a documentelor licitației, prețul și modalitățile de plată a acestora.

Art.10. Garanții

(1) Cuantumul garanției de participare va reprezenta 10% din prețul de pornire al licitației.

(2) Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

(3) Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitației nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

III.3. Caietul de sarcini

Art.11. Caietul de sarcini va cuprinde:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) descrierea imobilului care face obiectul vânzării: locație, suprafață, vecinătăți, regimul juridic al proprietății și intabularea acesteia;
- c) condițiile și regimul de exploatare al imobilului: reglementări și funcțiuni urbanistice aprobate pentru bunul imobil în cauză – destinații permise și interzise, interdicții – după caz, regimul tehnic (POT/CUT), regim de înălțime, etc;
- d) prețul de pornire al licitației;
- e) condiții de încheiere a contractului;
- f) obligativitatea cumpărătorului de a respecta funcțiunile și reglementările urbanistice ale bunului imobil, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii Consiliului local al municipiului Constanța. În situația schimbării/modificării funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se va achita o diferență de preț către municipiul Constanța rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea;
- g) clauze juridice și financiare ce vor fi cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial;
- h) dispoziții finale.

(2) Contravaloarea caietului de sarcini se va stabili de către autoritatea administrației publice locale.

III.4. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare

Art.12. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică vor conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) informații generale cu privire la obiectul licitației, organizator;
- b) tipul licitației: deschisă cu strigare, data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor;
- c) prețul minim de pornire al licitației;
- d) documentele în baza cărora este organizată licitația publică deschisă;
- e) taxe și garanții – cuantumul, modalități de constituire, condițiile de returnare a acestora;
- f) contravaloarea caietului de sarcini;
- g) condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice sau juridice;
- h) condiții de participare;
- i) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul maxim ofertat;
- j) desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;
- k) formulare anexă.

III.5. Desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă cu strigare:

Art.13. (1) Licitația publică deschisă este valabilă dacă sunt înregistrate cel puțin 2 (două) oferte eligibile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va relua, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 15 zile de la data precedentei.

(4) Licitația publică are loc la data, ora și locația stabilită în anunțul de licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată într-un proces-verbal.

(5) Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului de face obiectul licitației.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților (pe baza buletinului de identitate și a actului de reprezentare);
- se verifică existența tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți.
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației.
- se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții;
- în situația în care cel puțin două oferte sunt declarate eligibile, îndeplinind condițiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini și instrucțiuni, se face publică oferta fiecărui ofertant.
- după deschiderea plicurilor cuprinzând ofertele financiare, înscrise în formularele de ofertă, se trece la licitație prin strigare directă, pornind de la oferta cea mai mare. Pasul de licitare va fi de 5% din această valoare. Procedura de supralicitare se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează.

Comisia de vânzare va încheia un proces verbal de deschidere în care se verifică condițiile de eligibilitate și sunt stabiliți ofertanții declarați admiși și cei respinși (care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate, nu au depus oferta în termenul și la locul stabilit, nu au achitat taxele și garanțiile de participare la licitație). Procesul verbal de deschidere se semnează de către membrii comisiei de licitație și ofertanții participanți la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de deschidere de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

Art.14. (1) În situația în care nici la a doua licitație organizată conform legii nu se prezintă cel puțin doi ofertanți, această împrejurare este consemnată în procesul verbal de ședință, după care se procedează de îndată la negocierea directă cu ofertantul prezent, dacă acesta respectă condițiile stabilite prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei.

(2) După deschiderea plicului cuprinzând oferta financiară, înscrisă în formularul de ofertă, se trece la negociere între ofertant și Comisia de vânzare pornind de la prețul ofertat, care nu trebuie să fie mai mic decât prețul din raportul de evaluare. În vederea stabilirii prețului de vânzare, Comisia va negocia cu ofertantul într-o marjă cuprinsă între 5-20% peste valoarea oferită în formularul de ofertă.

(3) În urma desfășurării negocierii directe cu ofertantul prezent, se încheie un proces verbal în care sunt consemnate concluziile acestei proceduri și este declarat câștigător al procedurilor organizate (licitații publice și negociere directă) și adjudecatar al bunului imobil, ofertantul participant.

- În urma desfășurării licitației se redactează procesul verbal de adjudecare.

Art.15. În baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de adjudecare se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică. Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură.

Art.16. Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul IV Vânzare directă

IV. Vânzare directă în baza dreptului de preempțiune

Art.17. Bunurile imobile pentru care acte normative au instituit drepturi de preempțiune care reglementează procedura de exercitare, efectele exercitării și sancțiunile neexercitării acestora se vor vinde cu aplicarea acelor prevederi.

IV.1. Dreptul de preempțiune al constructorilor de bună credință

Art.18. (1) Dreptul de preempțiune reglementat de art.123 alin 3 din legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în favoarea constructorilor de bună credință, persoane fizice sau juridice, permite cumpărarea de către aceștia a terenurilor aferente construcțiilor. Acestea sunt edificate, în conformitate cu prevederile legale, pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de închiriere, concesiune, asociere, etc. încheiate în condițiile legii cu municipiul Constanța sau alte forme de folosință.

(2) Terenul aferent construcției reprezintă acel teren, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară, pe care este edificată aceasta, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări indiferent de categoria de folosință, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară: teren aferent locuințelor, anexelor gospodărești, curți aferente acestora; terenuri aferente sediilor sau punctelor de lucru ale persoanelor juridice; terenuri ce constituie singura cale de acces spre imobilul respectiv; diferențe de măsurători între suprafața de teren din actul de proprietate și suprafața de teren înregistrată în registrele de cadastru și publicitate imobiliară.

(3) Etapele premergătoare vânzării directe în baza dreptului de preempțiune stabilit prin legea nr.215/2001 sunt cele prevăzute la art.6 lit. a) - m) și vor continua cu notificarea titularilor dreptului de preempțiune cu privire la hotărârea Consiliului local privind vânzarea bunului imobil, în termen de 15 zile de la data aprobării și comunicării hotărârii.

(4) Preemptorii își pot exprima opțiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Cumpărătorul trebuie să facă dovada plății integrale a contravalorii prețului de vânzare, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, în maxim 30 de zile de la data primirii notificării.

(5) După achitarea sumelor privind vânzarea se va încheia în formă autentică contractul de vânzare cumpărare.

IV.2. Vânzare directă în baza prevederilor legilor speciale

Art.19. (1) Bunurile imobile care intră sub incidența legilor speciale și sunt exceptate de la procedura licitației publice pot fi vândute direct conform prevederilor actelor normative respective, și anume:

a) legile speciale cu privire la vânzarea clădirilor de locuit (art.9 din Legea nr.112/1995, art.5 din Decretul lege nr.61/1990, art.1 din Legea nr.85/1992 coroborat

cu art.5 din Decretul lege nr.61/1990, art.6 din Norma de aplicare a Legii nr.112/1995);
b) legi speciale cu privire la: privatizarea societăților comerciale (art.137 din HG nr.577/2002); legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii (art.12 alin 1, lit.b, c, e), legea nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice (art.4 alin 1, alin 2, alin 3, alin 4), legea nr.341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 (art.5 alin 1 lit k); bunuri imobile cu destinația de locuire ce fac obiectul unor contracte de închiriere (art.7 și următ. din Legea nr.85/1992 și legea nr.244/2011).

(2) Etapele premergătoare vânzării directe, în baza legilor speciale, sunt cele prevăzute la art.6 lit. a) - m) și vor continua astfel:

- încheierea procesului verbal de vânzare directă, între cumpărător și Comisia de vânzare constituită, pentru stabilirea modalității de plată a prețului, integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile aplicabile;
- plata avansului sau a întregului preț de vânzare, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, în termen de 10, respectiv 30 de zile calendaristice de la încheierea procesului verbal de negociere;
- încheierea actului de vânzare cumpărare, în formă autenticată.

Art.20. În situația în care în legislația specifică aplicabilă nu sunt stipulate prevederi cu privire la condițiile și modalitățile de plată sau cazurile de rezoluțiune a contractului, se aprobă, ca după caz, să fie aplicate următoarele condiții la vânzarea bunurilor imobile cu plata în rate:

- i) negocierea prețului de vânzare într-o marjă de 5-20% peste prețul stabilit prin raportul de evaluare;
- ii) rate trimestriale eşalonate pe o durată de maxim 3 ani;
- iii) avansul minim de 20% din prețul de vânzare negociat;
- iv) o dobândă de 5%/an aplicată la soldul datorat în euro;
- v) neplata a trei rate succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezoluțiunea contractului de vânzare. Rezoluțiunea se realizează prin notificarea scrisă a municipiului Constanța și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului. Notificarea de rezoluțiune va fi înscrisă în cartea funciară. Sumele de bani achitate, până la momentul rezoluțiunii contractului nu vor fi returnate de către vânzător cumpărătorului, iar bunul imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare reintră în patrimoniul municipiului Constanța.
- vi) de la data scadentă ratele trimestriale vor fi purtătoare de dobânzi și majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

Capitolul V

Contractul de vânzare

Art.21. (1) În baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de judecare/ a procesului verbal de vânzare directă, după achitarea prețului integral/avansului și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, în termenul stabilit, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică.

(2) Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

(3) Regiile autonome și societățile comerciale cu capital integral al autorității locale au obligația încasării chirii aferente contractelor de închiriere, asociere, după caz, până la data vânzării bunurilor imobile conform prevederilor prezentei hotărâri.

Capitolul VI

Renegocierea

Art.22. (1) În situația în care, proprietarul bunului imobil cumpărat de la municipiul Constanța, solicită obținerea unui certificat de urbanism în vederea construirii ce prevede alte reglementări și funcțiuni urbanistice decât cele care au stat la baza stabilirii prețului de vânzare, prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare, acesta are obligația să plătească integral municipiului Constanța o eventuală diferență de preț stabilită prin raport de evaluare, aprobată de Consiliul local.

(2) Diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice se va achita integral în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii.

Art.23. Procedura de reevaluare a bunurilor imobile ce au făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate de municipiul Constanța, prin Primar sau regii autonome/societăți comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului local Constanța, va parcurge următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de aviz D.A.D.P.P./R.A./S.C., în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice;

-Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

b) adresa regiei autonome/soc. comerciale care să prezinte istoricul contractului de vânzare pentru bunul imobil care își modifică reglementarea urbanistică însoțit de întreaga documentație care a stat la baza încheierii acestuia;

- regii autonome/societăți comerciale

c) întocmirea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța;

-Direcția A.D.P.P.

d) înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare;

- Direcția financiară

e) promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice care au stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare inițial, încheiat de municipiul Constanța prin Primar sau prin mandatar, la solicitarea acestuia;

- Direcția A.D.P.P./Consiliul local

f) plata prețului de vânzare integral, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal se va face în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a reevaluării bunului imobil, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică;

- Direcția A.D.P.P.

g) încheierea convenției civile, în formă autentificată, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta noile funcțiuni și reglementări urbanistice așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism pentru construire și raportul de evaluare ce au stat la baza reevaluării, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

- Direcția A.D.P.P.

Capitolul VII

Dispoziții finale

Art.24. În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

Art.25. Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se fac venit la bugetul local

Art.26. Pentru respectarea clauzele de confidențialitate impuse prin contractele de prestări servicii încheiate, rapoartele de evaluare se prezintă în integralitate pentru analiză în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului local, neputând fi multiplicare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NIȘCULEA IRINCEA



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

