



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 07-04-2014;

Luând în dezbateră expunerea de motive a d-lui primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr.41680/25.03.2014, 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.41685/25.03.2014;

Văzând prevederile Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, Legii 453/2001, privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; HG nr.577/2002 - privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării; și a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, actualizată și republicată;

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, a art.115 alin.1, lit.b și art.123 alin.1 și 3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Bunurile imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al municipiului Constanța vor putea face obiectul vânzării în situația în care se consideră oportună această intenție urmând a fi instrumentat fiecare caz în parte în funcție de situația juridică reală existentă.

Art.2. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă doar în următoarele situații:

- a) pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii nu își exercită opțiunea de cumpărare, a căror dimensiune și/sau formă nu permit realizarea unor construcții independente sau de interes pentru zona studiată, analizate, confirmate și avizate favorabil de către comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Constanța;
- b) pentru terenurile ce constituie diferențe de măsurători între suprafața înscrisă în actul de proprietate și suprafața reală existentă din măsurători topometrice.
- c) pentru terenurile aferente construcțiilor deținute de proprietari cu titlu valabil;

d) pentru terenurile prevăzute de H.G. nr.577/2002, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997, privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării. Aceste terenuri sunt aferente proprietăților (active) deținute de societăți comerciale privatizate și sunt necesare strict desfasurării activității;

e) bunurile imobile pentru care există relații contractuale de tipul contractelor de închiriere cu destinația de "locuire" și contractelor de concesiune, asociere.

Art.2.1. Procedura negocierii directe se aplică și în situația reevaluării bunurilor imobile terenuri și/sau clădiri, și anume:

a) bunurile imobile pentru care s-a emis un nou certificat de urbanism în vederea construirii, la solicitarea proprietarului, cu o altă reglementare urbanistică decât cea prevăzută în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza vânzării anterioare.

b) bunurile imobile pentru care s-a emis un nou certificat de urbanism în vederea construirii, la solicitarea proprietarului, cu o altă reglementare urbanistică decât cea care a stat la baza atribuirii anterioare, conform legilor proprietății.

Art.3. Se aprobă ca procedura de vânzare prin licitație publică să fie aplicabilă în toate celelalte situații care nu se încadrează în prevederile art.2.

Art.4. Pentru cazurile de negociere directă, se aprobă ca procedura de vânzare să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de documentele aferente, plan de situație/ cadastru și încheierea de intabulare (unde este cazul), etc.

- Direcția ADPP

b) elaborarea situației juridice a bunului-imobil ce cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificare din punct de vedere a notificărilor în baza Legii nr.10/2001 și a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești, debitelor la bugetul local

- Direcția patrimoniu, Direcția APL, SPITVBL

c) emiterea Certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă, care cuprinde funcțiunea solicitată, dacă aceasta se încadrează în reglementările urbanistice aprobate prin PUZ/PUD/PUG

-Direcția urbanism

d) inventarierea bunului imobil ca aparținând domeniului privat al municipiului Constanța

- Direcția patrimoniu

e) proiect de hotărâre privind vânzarea - anexe distincte pentru cererile de cumpărare ce au parcurs etapele de identificare și verificare și a căror vânzare a fost avizată favorabil de comisiile de specialitate.

- Direcția ADPP

f) raport de evaluare a bunului imobil

- întocmit de evaluator autorizat aflat sub contract de prestări servicii cu PMC (prin DADPP)

g) înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin Raportul de evaluare

-Direcția Financiară

h) negocierea prețului de vânzare pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și încheierea procesului verbal de negociere.

-Comisia de vânzare

i) proces verbal de negociere

- Direcția ADPP / Comisia de vânzare

j) act de vânzare-cumpărare (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta destinația bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce a stat la baza aprobării vânzării de către Consiliul local, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții.

-Direcția ADPP

Art.4.1.1. Pentru cazul prezentat la art.2.1., pct.a) se aprobă ca procedura de reevaluare să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de aviz DADPP în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice

- Direcția ADPP

b) raport de reevaluare a bunului imobil

- întocmit de evaluator autorizat aflat sub contract de prestari servicii cu PMC (prin DADPP)

c) înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin Raportul de reevaluare

- Direcția financiară

d) negocierea diferenței de preț și încheierea procesului verbal de renegociere

- Direcția ADPP/Comisia de vânzare

e) act Adicional/convenție (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta noua destinație a bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism pentru construire și raportul de evaluare, ce a stat la baza renegocierii

-Direcția ADPP

Art.4.1.2. Pentru cazul prezentat la art.2.1., pct.b) se aprobă ca procedura de reevaluare să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de aviz al Direcției Patrimoniu în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice

- Direcția patrimoniu

b) raport de reevaluare a bunului imobil

- întocmit de evaluator autorizat aflat sub contract de prestari servicii cu PMC (prin Dir.Patrim.)

c) înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin Raportul de reevaluare

- Direcția financiară

d) negocierea diferenței de preț și încheierea procesului verbal de renegociere

- Direcția patrimoniu/Comisia de vânzare

e) act juridic/convenție (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta noua destinație a bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism pentru construire și raportul de evaluare, ce a stat la baza renegocierii, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții.

- Direcția ADPP

Art.5. Pentru cazurile de licitație publică, se aprobă ca metodologia de vânzare să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de planul de situație în coordonate stereo, întocmit de topograf autorizat, încadrarea în zonă etc.

- Direcția ADPP

b) elaborarea situației juridice a bunului-imobil ce cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificare din punct de vedere a notificărilor în baza Legii nr.10/2001 și a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești, debitelor la bugetul local

- Direcția patrimoniu, Direcția APL, SPITVBL

c) emiterea Certificatului de urbanism în vederea vânzării prin licitație publică, care cuprinde reglementările urbanistice permise, conform PUZ/PUD/PUG aprobat

-Direcția urbanism

d) inventarierea bunului imobil ca aparținând domeniului privat al municipiului Constanța

- Direcția patrimoniu

e) proiect de hotărâre privind vânzarea - anexe distincte pentru cererile de cumpărare ce au parcurs etapele de identificare și verificare și a căror vânzare a fost avizată favorabil de comisiile de specialitate.

- Direcția ADPP

f) raport de evaluare a bunului imobil

- întocmit de evaluator autorizat aflat sub contract de prestari servicii cu PMC (prinDADPP)

g) Înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare

-Direcția Financiară

h) avizarea documentației aferente procedurii și a prețului minim de pornire al licitației așa cum rezulta din raportul de evaluare.

-Comisia de vânzare

i) organizarea licitației publice și întocmirea documentației tehnice

- Direcția Tehnic Achiziții

j) desemnarea câștigătorului licitației publice

- Comisia de licitație

k) act de vânzare-cumpărare (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta destinația bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce a stat la baza aprobării vânzării de către Consiliul local, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții.

-Direcția ADPP

Autoritatea executivă prin primar poate anula licitația publică deschisă pentru motive ce țin de latura tehnică, juridică ori oportunitate până în ziua și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor.

Art.6. Se aprobă componența Comisiei de vânzare ce va vinde în numele și pentru municipiul Constanța bunuri imobile, terenuri și/sau clădiri, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța:

Comisia va avea următoare componență:

1. Papari George Daniel – consilier local
2. Ali Denis – consilier local
3. Vișan George Gabriel– consilier local
4. Răsăuțeanu Costin Ioan – consilier local
5. Pîrvulescu Gabriel Valentin - consilier local
6. Popescu Răducu - consilier local

7. Georgescu Daniel - consilier local
8. Frigioiu Marcela - Director Directia financiara
9. Tănase Luiza Elena - Director Directia urbanism
10. Pînzariu Irina - Director Direcția administrație publică locală
11. Dudaș Camelia - Director Direcția A.D.P.P
12. Florescu Nicoleta - Șef Serviciu Cadastru
13. Rusu Grațiela - Șef Serviciu patrimoniu
14. Hagi Monica - consilier S.U.E.C.V
15. Cealera Claudia - consilier juridic -Secretarul comisiei

Art.6.1. Comisia va avea sarcina de a verifica și a-și însuși, în numele Consiliului local, documentația ce va sta la baza contractului de vânzare cumpărare/renegociere, și anume:

- a) situația juridică a terenului în cauză și schița cadastrală;
- b) situația juridică a contractului existent (unde este cazul);
- c) raportul de evaluare a terenului ce stabilește valoarea de la care se pornește negocierea directă, respectiv valoarea de pornire a licitației publice;
- d) avizarea documentației de vânzare prin licitație publică și a caietului de sarcini ;
- e) negocierea prețului de vânzare / reevaluare ca urmare a modificării reglementării urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza perfectării contractului de vânzare-cumpărare anterior; întocmirea procesului verbal de negociere

Consiliul local al municipiului Constanța împuternicește comisia să aprobe vânzarea terenurilor pentru care există diferența de măsurători de până la +10% față de suprafața aprobată inițial prin hotărâre a consiliului local, ca urmare a întocmirii ulterioare a documentației cadastrale.

Pentru terenurile a căror procedură de vânzare aprobată este negocierea directă, comisia mandatată este împuternicită să avizeze spre vânzare o suprafață mai mică decât cea aprobată inițial de către consiliul local prin hotărâre, în funcție de opțiunea ulterioară a cumpărătorului, vânzarea putându-se face în mai multe faze distincte.

Art.6.2. Consiliul local al municipiului Constanța împuternicește comisia să negocieze în baza documentațiilor și rapoartelor de reevaluare prezentate conform art.4.1.2. diferența de preț în cazul reevaluării bunurilor imobile, terenuri și/sau clădiri atribuite în baza legii proprietății, la care Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat modificarea reglementărilor urbanistice care au stat la baza atribuirii inițiale.

Art.6.3. Comisia are competența să negocieze plata integrală sau în rate și în situațiile în care obligația de plată rezultă în urma procesului verbal de conciliere sau hotărâre judecătorească.

Art.7. Prețul de pornire la negociere directă sau licitație publică, după cum este cazul, va fi stabilit prin raport de evaluare, întocmit în baza HCL nr.35/31.01.2002, privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța. Însușit de Comisia de vânzare, mandatată de Consiliul local.

Art.8. Vânzarea sau reevaluarea, în cazul schimbării destinației, se vor putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eşalonate pe maxim 6 (şase) ani cu condiția achitării unui avans de minim 5%, a TVA-ului integral al prețului de vânzare, precum și a unei dobânzi de 5%/an aplicată la suma datorată în euro.

Art.8.1. În situația în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării sau negocierii și momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în forma autentică, cumpărătorul are dreptul la

restituirea parțială a sumei achitate, Primăria municipiului Constanța urmând să rețină comisionul comisiei de vânzare de 4%.

Art.8.2. În caz de neplată a 5 rate, în situația terenului liber, se va rezolvi de drept contractul, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul cumpărat corelativ cu obligația Primăriei municipiului Constanța de a restitui prețul achitat al bunului cumpărat cu excepția comisionului comisiei de vânzări de 4 %, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauză care constituie pact comisoriu de grad IV).

În situația în care pe teren există o construcție autorizată (chiar nefinalizată) edificată înainte sau după data cumpărării terenului, neplata a 5 rate atrage după sine sancționarea cumpărătorului prin pierderea beneficiului de a cumpăra bunul imobil în rate. Ca atare Primăria va trece la executarea silită asupra tuturor bunurilor debitorului pentru recuperarea diferenței de preț care a mai rămas (clauza constituie pact comisoriu).

Art.8.3. Denunțarea unilaterală, de către cumpărător, a contractului de vânzare-cumpărare aflat în derulare poate interveni în următoarele situații :

I. În situația terenului liber, părțile vor fi repuse în situația anterioară, cumpărătorul având dreptul la restituirea parțială a sumei achitate, Primăria municipiului Constanța urmând să rețină comisionul comisiei de vânzare de 4%, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate până la momentul denunțării contractului.

II. În situația terenului ocupat de o construcție edificată anterior vânzării terenului
a) dacă la momentul denunțării contractului, pe terenul ce a făcut obiectul vânzării există doar construcția inițială, cumpărătorul rămâne proprietar pe terenul pe care se află construcția, sau după caz, și pe suprafața de teren aferentă și necesară exploatării construcției existente, putând renunța doar la diferența de suprafață ce excede suprafețelor menționate mai sus.

b) Dacă la momentul denunțării contractului, pe terenul ce a făcut obiectul vânzării există pe lângă construcția inițială și alte construcții noi (chiar nefinalizate), cumpărătorul rămâne proprietar pe terenul pe care se află construcțiile existente la momentul denunțării și, după caz, pe suprafața de teren care a fost necesară pentru încadrarea în reglementările urbanistice aprobate, precum și pe suprafața de teren aferentă și necesară exploatării construcțiilor existente, putând renunța doar la diferența de suprafață ce excede suprafețelor menționate mai sus.

În ambele situații, propunerea de lotizare a terenului verificată și avizată din punct de vedere urbanistic, juridic, patrimonial, inclusiv verificare în teren efectuată de Poliția locală -Serviciul disciplina în construcții - precum și contravaloarea terenului ce va reveni în patrimoniul municipiului, stabilită prin raport de evaluare, vor fi supuse aprobării Consiliului local.

Valoarea aprobată a terenului răscumpărat va fi dedusă din obligația de plată a contractului de vânzare-cumpărare inițial, sau va fi restituită cumpărătorului în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul. Toate cheltuielile contractuale (dobânzile, majorările datorate și/sau achitate până la momentul denunțării) sau generate de această procedură (cheltuieli notariale, cadastrale și de evaluare) vor fi în sarcina cumpărătorului.

III. În situația terenului ocupat de o construcție edificată (chiar nefinalizată) ulterior vânzării terenului, este interzisă denunțarea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare.

Dacă, înaintea contractului de vânzare-cumpărare, pentru terenul în cauza a existat o altă relație juridică între municipiul Constanța și cumpărător, de tipul concesiunii, închirierii sau asocierii, Primăria municipiului Constanța va reține și contravaloarea redevenței/chiriei aferentă întregii perioade cuprinse între autentificarea contractului de vânzare cumpărare și rezolvirea /denunțarea acestuia, odată cu repunerea părților în situația anterioară.

Art.8.4.1. În situația rezolvirii de drept a contractului cât și în cazul denunțării unilaterale a contractului de vânzare cumpărare de către cumpărător, prețul achitat va fi restituit de Primăria municipiului Constanța în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate al căror quantum și periodicitate vor fie egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul, reținerea comisionului de 4%, a dobânzilor și majorărilor, făcându-se la prima plată.

Primăria municipiului Constanța reintră în proprietatea terenului care a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare în momentul rezolvirii/denunțării unilaterale, restituirea prețului achitat în rate de către Primăria municipiului Constanța neavând consecințe juridice în ceea ce privește momentul reintrării în proprietatea primăriei. De asemenea nici cumpărătorul nu poate invoca vreun eventual drept de retenție până la restituirea integrală a prețului achitat.

Art.8.4.2. Rezolvirea contractelor de vânzare-cumpărare își produce efectele în termen de 30 de zile de la data notificării cumpărătorului.

Art.8.5. În situația în care pentru contractele aflate în derulare, cumpărătorul se află în imposibilitatea achitării debitelor contractuale, până la împlinirea a 5 (cinci) rate succesive restante și nu se dorește denunțarea sau rezilierea contractului în cauză, se va putea opta, de comun acord, pentru suspendarea temporară a contractului pentru 4(patru) ani a obligației plății prețului.

Prelungirea contractului se face pentru 4(patru) ani calendaristici, aferenți anilor de suspendare a plății ratelor, la care se adaugă perioada de timp necesară achitării ratelor restante, respectiv o rata la 3 (trei) luni. Pe perioada suspendării plății ratelor scadente, nu se vor percepe majorări de întârziere, cumpărătorul având obligația de a achita dobânda legală stabilită prin contract. La expirarea perioadei de suspendare, plata contractuală se va relua la scadențele convenite prin actul adițional ce se va încheia în formă autentică pe cheltuiala cumpărătorului. Majorările, dobânzile ratelor scadente ce vor fi reeșalonate, se vor plăti înainte de prima rata scadentă reeșalonată, cu excepția TVA-ului aferent dobânzii care se va achita în maxim 5 zile calendaristice de la facturare

Eventualele diferențe între sumele achitate și cele datorate până la momentul autentificării, se vor plăti ulterior, dar nu mai târziu de prima rata scadentă.

Art.8.6 Cheltuielile generate de încheierea actelor adiționale pentru aplicarea prezentei hotărâri cad în sarcina cumpărătorului.

Modificările generate de prezenta hotărâre în legătura cu denunțarea unor contracte sau în cazul reeșalonării ratelor din contractele existente se vor face de către D.A.D.P.P. cu aprobarea ordonatorului principal de credite.

Art.9.1. Se acordă mandat special ca în numele și pentru municipiul Constanța și al Consiliului local al municipiului Constanța, regiile autonome (RAEDPP, RATC, RADET) aflate în subordinea Consiliului Local și societățile comerciale la care Consiliul Local este acționar unic (SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL)

să vândă prin licitație publică/negociere directă bunurile imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru care există relații contractuale între acestea și alte societăți comerciale/persoane fizice, sau fără a exista relații contractuale. Regiile autonome/societățile comerciale vor întocmi propria metodologie de vânzare în concordanță deplină cu prevederile prezentei hotărâri.

Art.9.2. Mandatul acordat regiilor autonome (RAEDPP, RATC, RADET) aflate în subordinea Consiliului local și societăților comerciale la care Consiliul local este acționar unic (SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL) este remunerat cu 2% din prețul de vânzare al bunului imobil ce va fi reținut la transferul dreptului de proprietate.

Art. 9.3. Se aproba regulamentul de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al municipiului Constanța de către regiile autonome (RAEDPP, RATC, RADET) aflate în subordinea Consiliului local și societăților comerciale la care Consiliul local este acționar unic (SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL) conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.10. La data adoptării prezentei hotărâri H.C.L. nr.471/2007, cu toate modificările și completările ulterioare încetează să-și mai producă efectele.

Art. 10.1. Dispoziții tranzitorii :

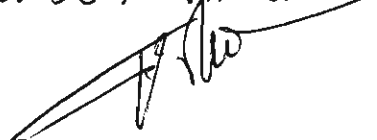
Prevederile prezentei hotărâri se aplică și contractelor de vânzare-cumpărare aflate în derulare.

Art.11. Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției administrarea domeniului public și privat, Direcției patrimoniu, Direcției tehnic-achiziții, Direcției financiare, RAEDPP, RATC, RADET, SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL, în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției Prefectului Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

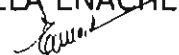
CORBEA VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

NR.....62...../07.04.2014



62/2014

REGULAMENT

privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al municipiului Constanta aplicabilă regiilor autonome (RAEDPP, RATC, RADET) aflate în subordinea Consiliului local și societățile comerciale la care Consiliul Local este acționar unic (SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL)

Art.1. Bunurile imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al municipiului Constanta vor putea face obiectul vânzării în situația în care se consideră oportună această intenție de către regiile autonome (RAEDPP, RATC, RADET) aflate în subordinea Consiliului local și societățile comerciale la care Consiliul local este acționar unic (SCIL Confort Urban SRL, SC Edil Urban SRL), urmând a fi instrumentat fiecare caz în parte în funcție de situația juridică reală existentă.

Art.2. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă în următoarele situații:

- a) terenul aferent unităților locative înstrăinate în baza unor acte normative (aflat sub construcție și curți), grevat de sarcina unui contract de închiriere;
- b) unitățile locative și terenul aferent acestora, grevate de sarcina contractelor de închiriere;
- c) spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință și terenul aferent, grevate de sarcina contractelor de închiriere;
- d) spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință și terenul aferent, grevate de sarcina contractelor de asociere
- e) teren ce a constituit aport în contracte de asociere încheiate cu diverse persoane juridice;
- f) teren și activ ce a constituit aport al regiei autonome/societății comerciale în contractele de asociere, în vederea realizării unui nou bun imobil de către asociat;

Art.2.1. Procedura negocierii directe se aplică și în situația reevaluării bunurile imobile (terenuri și/sau clădiri) pentru care s-a emis un nou certificat de urbanism în vederea construirii, la solicitarea proprietarului, cu o altă reglementare urbanistică decât cea prevăzută în certificatul de urbanism și în raportul de evaluare ce au stat la baza vânzării anterioare.

Art.3. Se aprobă ca procedura de vânzare prin licitația publică cu plic închis să fie aplicabilă pentru bunurile imobile cu situații speciale (terenuri și/sau clădiri) aflate în administrarea regiilor autonome/societăților comerciale, care nu pot fi exploatate prin încheierea unor contracte de închiriere/asociere. (Situațiile speciale vor fi analizate și aprobate de către Consiliul de administrație al regiilor autonome/societăților comerciale.) Regiile autonome/ societățile comerciale vor întocmi propria metodologie de licitație în vederea vânzării: caiet de sarcini, condiții de participare la licitație și procedura de organizare a licitației prin norme interne

aprobate de Consiliul de administrație al regiei autonome/societății comerciale, în concordanță deplină cu prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Pentru cazurile prezentate la art.2. se aprobă ca procedura de vânzare să parcurgă următoarele etape:

- a) înregistrarea solicitărilor de cumparare
regie autonomă/societate comercială
- b) verificarea situației contractuale
regie autonomă/societate comercială
- c) elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificare din punct de vedere a notificărilor în baza Legii nr.10/2001 și a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești, debitelor la bugetul local
Directa patrimoniul, Directa APL din cadrul PMC, SPITVBL
- d) întocmirea planului de situație, releveelor și a foi de avere
- solicitant
- e) inventarierea/ actualizarea inventarierii bunului imobil ca aparținând domeniului privat al municipiului Constanța
Directa patrimoniul din cadrul PMC
- f) actualizarea contractului de închiriere/asociere cu corelarea suprafețelor conform planurilor
regia autonomă/societatea comercială
- g) înscrierea bunului imobil în Cartea funciara
regia autonomă/societatea comercială
- h) emiterea Certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă, care cuprinde funcțiunea solicitată, în baza datelor transmise de regia autonomă/societatea comercială, dacă aceasta se încadrează în reglementările urbanistice aprobate prin PUZ/PUD/PUG
Directa urbanism din cadrul PMC
- i) certificat energetic (dacă este cazul)
întocmit de către un auditor energetic aflat sub contract de prestări servicii cu
regia autonomă/societatea comercială
- j) raport de evaluare a bunului imobil
întocmit de un expert imobiliar aflat sub contract de prestări servicii cu
regia autonomă/societatea comercială
- k) aprobarea vânzării și a documentației aferente, de către Consiliul de administrație
Consiliul de administrație al regiei autonome/societăți comerciale
- l) proces verbal de negociere
Comisia de vânzare constituita la nivelul regiei autonome/societăți comerciale
- m) act de vânzare (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta destinația bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza aprobării vânzării de către Consiliul de administrație al regiei autonome/societăți comerciale, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții
regia autonomă/societatea comercială

Art.4.1. Pentru cazurile prezentate la art.2.1 se aprobă ca procedura de reevaluare să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării cumpărătorului de reevaluare a bunului imobil în baza unui nou certificat de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementarilor urbanistice, altele decât cele stabilite prin actul de vânzare în baza certificatului de urbanism inițial

regie autonomă/societate comercială

b) raport de reevaluare a bunului imobil

întocmit de un expert imobiliar aflat sub contract de prestări servicii cu

regia autonomă/societatea comercială

c) aprobarea reevaluării bunului imobil și documentației aferente

Consiliul de administrație al regiei autonome/societății comerciale

d) negocierea diferenței de preț și încheierea procesului verbal de renegociere

Comisia de vânzare constituită la nivelul regiei autonome/societății comerciale

e) act adițional/covenție (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta nouă destinație a bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism pentru construire și raportul de evaluare care a stat la baza renegocierii.

regia autonomă/societatea comercială

Art.5. Pentru cazurile prezentate la art.3. se aprobă ca procedura de vânzare prin licitația publică cu plic închis să parcurgă următoarele etape:

a) referat de valorificare a bunului imobil

regie autonomă/societate comercială

b) elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificare din punct de vedere a notificărilor în baza Legii nr.10/2001 și a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești, debitelor la bugetul local

Direcția patrimoniu și Direcția APL din cadrul PMC, SPITVBL

c) documentația cadastrală: plan de situație, relevee

întocmită de o persoană fizică autorizată aflată sub contract de prestări servicii cu

regia autonomă/societatea comercială

d) inventarierea/actualizarea inventarierii bunului imobil ca aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța

Direcția patrimoniu din cadrul PMC

e) înscrierea bunului imobil în Cartea funciara

regie autonomă/societate comercială

f) emiterea Certificatului de urbanism în vederea vânzării prin licitație publică, care cuprinde reglementările urbanistice permise, conform PUZ/PUD/PUG aprobat

Direcția Urbanism din cadrul PMC

g) certificat energetic (dacă este cazul)

întocmit de către un auditor energetic aflat sub contract de prestări servicii cu

regia autonomă/societatea comercială

h) raport de evaluare a bunului imobil

întocmit de un expert imobiliar aflat sub contract de prestări servicii cu

regia autonomă/societatea comercială

i) întocmirea documentației de licitație în vederea vânzării

regia autonomă/societatea comercială

j) aprobarea licitației publice de vânzare și a documentației aferente conform procedurii

Consiliul de administrație al regiei autonome/societății comerciale

k) organizarea licitației de vânzare cu plic închis

Comisia de vânzare constituită la nivelul regiei autonome/societății comerciale

l) desemnarea câștigătorului licitației de vânzare

Comisia de vânzare constituită la nivelul regiei autonome/societății comerciale

m) act de vânzare (autentificat notarial) cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta destinația bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza aprobării vânzării de către Consiliul de Administrație al regiei autonome/societății comerciale, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții.

regia autonomă/societatea comercială

Art.6. Componenta și atribuțiile comisiei de vânzare vor fi aprobate de Consiliul de administrație al regiei autonome/societății comerciale la propunerea Directorului general.

Art.7. Prețul de vânzare minim acceptat la negociere directă sau licitație publică după cum este cazul, precum și în urma reevaluării în situația schimbării de destinație, va fi cel stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către o persoană fizică/juridică agreata ANEVAR, cu care regia autonomă/societatea comercială are încheiat contract de prestări servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța.

Art.8. Vânzarea sau reevaluarea în cazul schimbării de destinație a bunului imobil, se va putea perfecta cu plata prețului integral sau rate trimestriale esalonate pe maxim 6(sase) ani cu condiția achitării unui avans de minim 5%, a TVA-ului integral al prețului de vânzare, precum și a unei dobânzi de 5%/an aplicată la suma datorată în euro, reprezentând restul de preț rămas de achitat. De asemenea la prima plată cumpărătorul va achita contravaloarea raportului de evaluare a imobilului.

De la data scadentă a ratelor trimestriale acestea vor fi purtătoare de penalități de 0,5% pe zi de întârziere.

Mandatul regiei autonome/societății comerciale va fi remunerat conform art. 9.2. din prezenta hotărâre.

Art.8.1 În cazul în care cumpărătorul renunță la cumpărare în perioada cuprinsă între momentul negocierii/adjudecării și momentul încheierii contractului de vânzare în forma autentică, cumpărătorul are dreptul la restituirea parțială a sumei achitate, regia autonomă/societatea comercială urmând să rețină remunerația și cheltuielile pentru instrumentarea vânzării bunului imobil.

Art.8.2.1 În caz de neplată a 5 rate se va rezolvi de drept contractul, părțile fiind repuse în situația anterioară, în următoarele situații:

a) în situația contractelor de vânzare ce au ca obiect bunuri imobile (terenuri și/sau clădiri) deținute inițial de cumpărător în baza unui contract de închiriere se va

rezolvi de drept contractul, părțile fiind repuse în situația anterioară, dacă pe terenul cumpărat nu au fost edificate construcții.

Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege revenirea cumpărătorului la calitatea de chiriaș (respectiv obligarea părților de a încheia contract de închiriere), corelativ cu obligația regiei autonome/ societății comerciale de a plăti prețul achitat al bunului cumpărat, cu excepția dobânzilor și penalităților datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente, a remunerației regiei autonome/societății comerciale, precum și a cheltuielilor de instrumentare a dosarului de vânzare (clauză ce constituie pact comisoriu de gradul IV).

De asemenea va fi reținută contravaloarea folosinței spațiului aferentă perioadei cuprinse între autentificarea contractului de vânzare și rezolvirea acestuia, în quantum egal cu valoarea chiriei stabilite în contractul de închiriere care a stat la baza vânzării.

b) în situația contractului de vânzare cu plata în rate încheiat ca urmare a adjudecării imobilului prin licitație publică cu plic închis (art.3) pe care nu a fost edificată o construcție nouă, se va rezolvi de drept contractul, părțile fiind repuse în situația anterioară.

Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de preda bunul imobil cumpărat, corelativ cu obligația regiei autonome/ societății comerciale de a restitui prețul achitat al bunului cumpărat cu excepția comisionului de 2% din prețul de vânzare, a dobânzii, penalității și cheltuielilor pentru instrumentarea vânzării (clauza ce constituie pact comisoriu de grad IV).

În cazurile de la punctele a) și b) prețul va fi restituit în rate ale căror quantum și periodicitate sunt egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul, reținerea comisionului regiei autonome, a dobânzilor, penalităților și a cheltuielilor de instrumentare a dosarului de vânzare făcându-se la prima plată.

Art.8.2.2. Neplata a 5 rate atrage după sine sancționarea cumpărătorului cu pierderea beneficiului de a cumpăra în rate bunul imobil în următoarele situații:

a) în situația contractelor de vânzare ce au avut la bază contracte de închiriere dacă pe terenul vândut cu destinație curte sau pe terenul aferent unității locative/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință exista o construcție autorizată/neautorizată (chiar nefinalizată) edificată înainte sau după data cumpărării.

b) în situația contractelor de vânzare ce au avut la bază contracte de asociere având ca obiect terenul și construcția, sau doar terenul - pe care au fost edificate construcții, precum și a terenurilor și activelor ce au constituit aport al regiei autonome/societății comerciale în contractul de asociere, în vederea realizării unui nou bun imobil de către asociat.

c) în situația contractelor de vânzare cu plata în rate, care au fost încheiate ca urmare a adjudecării imobilului prin licitație publică cu plic închis (art. 3) dacă pe terenul vândut exista o construcție autorizată/ neautorizată (chiar nefinalizată) edificată după data cumpărării.

d) în cazul actelor adiționale încheiate la contractele de vânzare ca urmare a reevaluării imobilului (teren și/sau clădiri)

Ca atare, în toate cazurile prevazute la punctele a, b, c și d, regia autonoma/societatea comercială va trece la executarea silită asupra bunului imobil pentru recuperarea diferenței de preț rămasă de achitat (clauza ce constituie pact comisoriu de grad IV).

Art. 8.3. În cazul denunțării unilaterale de către cumpărător a contractului de vânzare în rate, al cărui preț nu a fost integral achitat, părțile vor fi repuse în situația anterioară.

Denunțarea unilaterală poate interveni în următoarele situații:

a) în situația contractelor de vânzare ce au avut la bază contracte de închiriere dacă pe terenul vândut cu destinație curte sau pe terenul aferent unității locative/ spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu exista o construcție nouă autorizată/neautorizată (chiar nefinalizată) edificată înainte sau după data cumpărării, părțile vor fi repuse în situația anterioară, iar cumpărătorul va redeveni titular al contractului de închiriere.

Regia autonomă/societatea comercială își va opri comisionul de vânzare, dobânda, penalitățile și cheltuielile pentru instrumentarea vânzării, precum și contravaloarea folosinței spațiului aferentă perioadei cuprinse între autentificarea contractului de vânzare și denunțarea acestuia, în cuantum egal cu valoarea chiriei stabilite în contractul de închiriere care a stat la baza vânzării.

Prețul va fi restituit în rate ale căror cuantum și periodicitate sunt egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul, reținerea sumelor datorate regiei autonome/societății comerciale făcându-se la prima plată.

b) în situația contractului de vânzare care a avut la bază un contract de asociere, având ca obiect terenul și construcția, sau doar terenul (pe care au fost edificate construcții), precum și a terenurilor și activelor ce au constituit aport al regiei autonome/societății comerciale în contractul de asociere, în vederea realizării unui nou bun imobil de către asociat, cumpărătorul va redeveni asociat, în baza unui contract de asociere ale cărui clauze vor fi identice cu cele ale contractului de asociere inițial fără a se putea refuza semnarea lui. Contractul de asociere se va încheia cu respectarea legislației în vigoare pe durată egală cu durata contractului de asociere inițial rămasă de executat până la momentul încheierii contractului de vânzare.

În situația menționată mai sus regia autonomă/societatea comercială își va opri remunerația, dobânda și cheltuielile pentru instrumentarea vânzării, precum și contravaloarea echivalentă cu sumele datorate regiei autonome/societății comerciale aferentă perioadei cuprinse între autentificarea contractului de vânzare și denunțarea acestuia, așa cum au fost stabilite în contractul de asociere care a stat la baza vânzării.

Prețul va fi restituit în rate ale căror cuantum și periodicitate sunt egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul, reținerea sumelor datorate regiei autonome/societății comerciale făcându-se la prima plată.

c) în situația contractului de vânzare cu plata în rate încheiat ca urmare a adjudecării imobilului prin licitație publică cu plic închis (art.3) pe care nu a fost edificată o construcție nouă după data cumpărării.

Cumpărătorul are obligația de a preda bunul imobil cumpărat, corelativ cu obligația regiei autonome/ societății comerciale de a restitui prețul achitat al bunului cumpărat cu excepția remunerației, dobânzii, penalităților și a cheltuielile pentru instrumentarea vânzării (clauză ce constituie pact comisoriu de grad IV).

Art. 8.4. În situația rezolvirii de drept a contractului, cât și în cazul denunțării unilaterale a contractului de vânzare de către cumpărător, prețul achitat va fi restituit de regia autonomă/societatea comercială în funcție de cursul leu/euro la momentul

plății în rate al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cel de care a beneficiat cumpărătorul, reținerea remunerației, a dobânzilor și a cheltuielilor pentru instrumentarea vânzării făcându-se la prima plată.

Imobilul care a format obiectul contractului de vânzare reîntră în proprietatea municipiului Constanța și în administrarea regiei autonome/societății comerciale în momentul în care contractul a fost rezolvit fie unilateral, fie prin acordul părților, restituirea prețului achitat în rate de către regia autonomă/societatea comercială neavând consecințe juridice în ceea ce privește momentul reîntrării imobilului în proprietatea municipiului Constanța și în administrarea regiei autonome/societății comerciale. De asemenea nici cumpărătorul nu poate invoca vreun eventual drept de retenție până la restituirea integrală a prețului achitat.

În toate situațiile menționate anterior, cumpărătorul nu se mai poate adresa regiei autonome/societății comerciale cu o nouă cerere de cumpărare pentru o perioadă de 2(doi) ani.

Art. 8.5. În situația în care pe durata derulării achitării contractului cumpărătorul se află în imposibilitatea achitării debitelor contractuale, până la împlinirea a 5(cinci) rate restante și nu se dorește denunțarea sau rezilierea contractului în cauză, se va putea opta, de comun acord, pentru suspendarea temporară cu 4(patru) ani a obligației plății prețului.

Prelungirea duratei de achitare a contractului se face cu 4(patru) ani calendaristici, aferenți anilor de suspendare a plății ratelor, la care se adaugă perioada de timp necesară achitării ratelor restante, respectiv o rată la 3(trei) luni. Pe perioada suspendării plății ratelor scadente, nu se vor percepe penalități de întârziere, cumpărătorul având obligația de a achita dobânda stabilită prin contract. La expirarea perioadei de suspendare, plata contractuală se va relua la scadențele convenite prin actul adițional ce se va încheia în formă autentică pe cheltuiala cumpărătorului. Penalitățile, dobânzile ratelor scadente ce vor fi reeșalonate se vor plăti înainte de prima rată scadentă reeșalonată, cu excepția TVA-ului aferent dobânzii care se va achita în maxim 5 zile calendaristice de la facturare.

Eventualele diferențe între sumele achitate și cele datorate până la momentul autentificării, se vor plăti ulterior, dar nu mai târziu de prima rată scadentă.

Art. 8.6. Cheltuielile generate de încheierea actelor adiționale ca urmare a suspendării plății ratelor scadente cad în sarcina cumpărătorului.

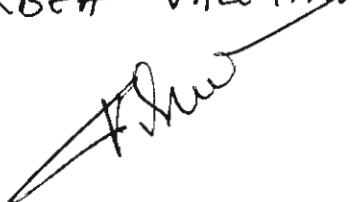
Prevederile prezentului regulament referitoare la denunțarea unilaterală/rezoluțiunea unor contracte de vânzare sau în cazul reeșalonării ratelor din contractele existente se vor pune în aplicare de către regia autonomă/societatea comercială cu acordul Consiliului de administrație.

Art. 8.7. Rezolvirea contractelor de vânzare își produce efectele în termen de 30 de zile de la data notificării cumpărătorului.

Art.9. Prevederile prezentei hotărâri se aplică și contractelor de vânzare aflate în derulare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CORBEA VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

