



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin negociere directă către C.M.I GONȚ I.MIRELA-CAMELIA a imobilului compus din clădire cabinet medical, situat în Dispensarul medical nr.20 și teren în suprafață de 890 mp, identificat cu număr cadastral 234836, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, b-dul 1 Mai nr.42, județul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2023

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub numărul 83253/26.04.2023
- raportul de specialitate întocmit de Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății nr. 83254/26.04.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța,
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului,

În conformitate cu:

- Decizia civilă nr. 171/CA/2022 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul nr. 1125/118/2020** - definitivă, prin care instanța obligă la finalizarea procedurii prevăzută de O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea imobilului situat în Constanța, bd. 1 Mai nr.42, jud. Constanța, având destinația de cabinet medical,
- O.U.G nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;
- nr. crt.10 din Anexa la H.C.L. nr. 312/25.05.2005 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța a imobilelor în care funcționează cabinetele medicale, înființate potrivit O.U.G. nr.124/1998,;
- H.C.L. nr. 130/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;
- nr.crt. 5 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 600/2008 privind aprobarea listei spațiilor cu destinația de cabinete medicale sau în care se desfășoară activități conexe actului medical, care urmează să fie vândute, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2008.

În temeiul art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă vânzarea prin negociere directă către C.M.I GONȚ I.MIRELA-CAMELIA a imobilului compus din:

- a) clădire cabinet medical situat în Dispensarul medical nr. 20- corp C1 parter în suprafață construită la sol de 230 mp, identificat cu număr cadastral 234836, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, b-dul 1 Mai nr.42, județul Constanța;
- b) teren în suprafață de 890 mp identificat cu număr cadastral 234836, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, b-dul 1 Mai nr.42, județul Constanța, în temeiul Deciziei civile nr. 171/CA/2022 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul nr.1125/118/2020** - definitivă și al O.U.G nr. 68/2008.

(2) Se aprobă, în cazul vânzării cu plata în rate a imobilului identificat la alin.1 din prezenta hotărâre, plata unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial a Uniunii Europene.

(3) Prețul, potrivit procesului verbal de negociere, stabilit în euro, va fi achitat de cumpărător în lei, la cursul euro/leu din ziua plății stabilit de Banca Națională a României.

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare nr. AEC 77/05.04.2023 întocmit de societatea AEC Cosulting SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 73246/10.04.2023 ce stabilește prețul de pornire a negocierii directe pentru imobilul identificat la art. 1 alin.1. în valoare de 1.871.693 lei (380.016 euro), iar valoarea netă a investițiilor realizate de chiriaș ce au fost recunoscute de proprietar prin înscrisuri este de 228.822,81 lei (46.458,65 euro) conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește primarul municipiului Constanța pentru organizarea procedurii de vânzare prin negociere directă a imobilului compus din clădire și teren identificat la art.1 alin (1) din prezenta hotărâre în condițiile O.U.G. nr. 68/2008, semnarea contractului de vânzare-cumpărare și a procesului verbal de predare – primire, în numele municipiului Constanța.

Art. 5 Serviciul secretariat relații consiliul local și administrație publică va comunica prezenta hotărâre către Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, Direcția Financiară din cadrul Direcției generale economico – financiară, Serviciul Patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Biroului legislație contracte, avize de legalitate și legile proprietății, în vederea aducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 24 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA ANAREI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 186/24.04.2023



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN + CLADIRE CABINET MEDICAL, N.C. 234836

CONSTANTA, B-DUL. 1 MAI, NR. 42, JUDETUL CONSTANTA

PRESEDINTE SEDINTĂ,
MIHAELA ANDREI
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU
[Signature]

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANTA

CLIENT:

U.A.T. CONSTANTA

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. CONSTANTA

EVALUATOR:

A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului I; evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.



APRILIE 2023

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:

A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.

Clientul evaluarii:

Arbanas - Mocanu Vasilica - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2023.

Proprietar:

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Utilizatorul desemnat:

MUNICIPIUL CONSTANTA

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Proprietatea imobiliara (teren + cabinet medical), N.C. 234836, amplasata in Constanta, b-dul 1 Mai, nr. 42, jud. Constanta, ce apartine domeniului privat al Municipiului Constanta.

Subiectul evaluat:

- Mentionam ca, proprietatea imobiliara conform extrasului de carte funciara nr. 234836, este formata din:
- Teren intravilan, N.C. 234836, avand suprafata de 890,00 mp, categoria de folosinta curti constructii;
 - Cladire cabinet medical cu regimul de inaltime P, N.C. 234836-C1, cu S_{c. desf.} de 203,00 mp si S_{utila} = 150,02 mp.

Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este vanzarea imobilului supus evaluarii conform prevederilor O.U.G. nr. 68/2008.

Data evaluarii:

15.03.2023

Curs valutar BNR la data evaluarii:

4,9253 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR precum si prevederile O.U.G. nr. 68/2008 privind vanzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a imobilului supus evaluarii, la data de 15.03.2023, estimata prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	Teren, N.C. 234836, S = 890,00 mp	1.275.603	258.990
2	Cladire cabinet medical, N.C. 234836-C1, S _{c. desf.} = 203,00 mp, S _{utila} = 150,02 mp)	596.090	121.026
	PROPRIETATE IMOBILIARA	1.871.693	380.016
Din care:			
Valoarea neta a investitiilor realizate de chirias ce au fost recunoscute de Proprietar si au fost dovedite prin inscrisuri			
Nr. crt.	Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	INVESTITII DE AMENAJARE A CURTII	53.182,03	10.797,72
2	INVESTITII DE AMENAJARE A CLADIRII	175.640,78	35.660,93
	TOTAL INVESTITII REALIZATE DE CHIRIAS	228.822,81	46.458,65

Nota 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 3: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Anexa 2 la HCL nr. 186 / 2023

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I. Părțile contractante

Municipiul Constanța, cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, jud. Constanța, CUI 4785631, cont RO29TREZ231502205X023938, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentată prin primar Vergil CHIȚAC în calitate de **vânzător**, pe de o parte și

_____, cu sediul în _____
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____ ap. _____ CÎF
/C.U.I. _____, număr de înregistrare la Oficiul Registrului
Comerțului _____ reprezentat prin _____
C.I./B.I. seria _____, eliberat de _____, în calitate de **cumpărător**, pe
de altă parte. nr. _____

În conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Urgență nr.68/28.05.2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, s-a încheiat la sediul Primăriei Municipiului Constanța, din Constanța, Bd. Tomis nr. 51, prezentul contract de vânzare - cumpărare.

CAPITOLUL II. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă **vânzarea spațiului medical în suprafață totală** utilă/construită de _____, **compus din** _____ mcaperi în suprafață utilă/construită de _____ **în exclusivitate** cu numărul cadastral _____

_____ și 1 mscris în cartea funciară nr. _____ Constanța **și cota de** _____ din **părțile comune construcției**, compusă din _____ în suprafață utilă/construită de _____ cu numărul cadastral _____ și 1 înscris în cartea funciară nr. _____ Constanța, situat în Constanța, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____

precum și a terenului aferent proprietate privată a municipiului Constanța
în suprafață de _ _ _ _ _ corespunzător spațiului medical, cu
numărul cadastral _ _ _ _ _
și înscris în cartea funciară nr. _ _ _ **Constanța**, situat în **Constanța**,
str. _ _ _ _ _ , bl. _ , sc. _ , ap. _ , nr. _ _

Datele de identificare, respectiv cota parte din spațiu/teren aferent spațiului cu destinația de cabinet medical, sunt prevăzute în **Raportul de evaluare, anexă** la prezentul contract de vânzare-cumpărare, care constituie parte componentă a acestuia.

CAPITOLUL III. Prețul și modalități de plată

Art.2. Prețul de vânzare al **spațiului medical și după caz, al terenului aferent**, identificat la art. I din prezentul contract este de _ _ _ _ _ lei, conform procesului-verbal de negociere înregistrat sub nr. _ _ _ _ _ la Primăria municipiului **Constanța**, din data de _ _ _ _ _ încheiat între comisia pentru vânzarea spațiilor medicale desemnată prin Dispoziția Primarului municipiului **Constanța** nr. _ _ _ din data de _ _ _ _ _ și cumpărător.

Art.3. Plata prețului se face **integral**, achitat cu _ _ _ _ _ în contul

Art.4.(1) Plata **în rate** include prețul stabilit la condiții:
art. prevăzută la art. 4 lit. c, se face în următoarele 2, la care se adaugă dobânda

a) **avans de 15%** din prețul de vânzare stabilit potrivit art.2 în cuantum de
_ _ _ _ _ , achitat cu _ _ _ _ _ în contul

b) **diferența de preț** va fi achitată **în rate lunare**, în cuantum de _ _ _ _ _ lei, eşalonate pe un termen de _ _ _ _ _ (maximum 15 ani) la care se adaugă dobânda stabilită de Consiliul Local al municipiului Constanța într-una din cele două variante:

- **mai mare cu** **procente din rata de referință** stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene I

- **egală cu** rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene;

c) pentru prețul ce urmează a se achita **în rate**, se percepe o **dobândă cel puțin egală cu rata de referință** stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene;

d) plata ratei și a dobânzii se va face până la data de 25 ale lunii, pentru luna în curs".

e) pentru _ _ _ _ _ la termen a ratelor lunare, cumpărătorul va fi obligat la plata majorării de întârziere, în cuantum de 2% din suma restantă de plată"
(2) plata anticipată integrală poate fi făcută cu calcularea dobânzii menționate la art.4 alin. I lit.b, la diferența de preț achitată

Art.5. Achitarea prețului integral sau al avansului, după caz, **se face la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.**

CAPITOLUL IV. Obligații contractuale

Art.6. Obligațiile cumpărătorului sunt:

- a) să plătească prețul imobilului care face obiectul prezentului contract în modalitatea convenită la Capitolul III;
- b) să respecte prevederile prezentului contract;
- c) să achite cheltuielile ocazionate de efectuarea măsurărilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate al municipiului Constanța, precum și a taxelor notariale aferente autentificării prezentului contract, inclusiv cheltuielile ocazionate de constituirea și înscrierea ipotecii, după caz;
- d) să nu înstrăineze, închirieze sau să folosească imobilul (spațiul și terenul, după caz) ce face obiectul contractului pentru alte activități, decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical;
- e) în cazul vânzării cu plata prețului în rate, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului ce face obiectul vânzării, până la achitarea integrală a bunului cumpărat;

Art.7. Obligațiile vânzătorului:

- a) să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul ce face obiectul prezentului contract, liber de orice sarcini;
- b) să verifice respectarea obligațiilor stabilite la art.6, lit.d.

CAPITOLUL V. Clauze de încetare a contractului

Art.8. Contractul se consideră **rezolvit de drept**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, în următoarele situații:

- a) în cazul încălcării condițiilor prevăzute la Capitolul IV, art.6, lit.a;
- b) în cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate
- c) în cazul în care nu respectă clauzele contractuale;
- d) în cazul încălcării condițiilor prezentate la art.6, lit.d.

Art.9. În situațiile prevăzute la art.8, lit. a, b și c imobilul reîntră în proprietatea privată a municipiului Constanța, în condițiile legii, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

CAPITOLUL VI. Clauze speciale

Art.10. Înstrăinarea prin vânzare, a spațiilor și a terenurilor aferente acestora, după caz, dobândite în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.68/28.05.2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ- teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, se poate face prin exercitarea **dreptului de preemțiune** de către **coproprietarii și apoi de către proprietarii vecini** care au cumpărat spațiile

medicale și terenurile aferente acestora, după caz, prin intermediul Colegiului Medicilor din România, Colegiului Medicilor Dentiști din România sau Colegiului Farmaciștilor din România, după caz.

Art.11. (1) Proprietarul imobilului (spațiul medical și terenul aferent acestuia, după caz) dobândit prin prezentul contract, care intenționează să vândă acest imobil este obligat să încunoștințeze Colegiul Medicilor din România, Colegiul Medicilor Dentiști din România sau Colegiul Farmaciștilor din România, după caz, iar acesta va comunica în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, persoanelor beneficiare ale dreptului de preemțiune despre intenția de vânzare și preț, în termen de **cel mult 15 zile** de la data când a fost încunoștințat.

(2) În cel mult 15 zile, colegiile menționate la alin. 1 afișează intenția și prețul de vânzare pe site-urile proprii și la sediul primăriei **în a cărei rază se află spațiul medical ce urmează a fi vândut.**

Art.12. Titularii dreptului de preemțiune prevăzuți la art. 10 sunt obligați să se pronunțe asupra exercitării acestuia, în termen de 30 de zile de la data primirii comunicării.

Art.13. Dacă titularii dreptului de preemțiune nu au comunicat intenția lor de a

cumpăra imobilul ce face obiectul prezentului contract, în termenul prevăzut la art.11, alin. 1, dreptul de preemțiune se consideră stins, iar imobilul (spațiul medical și terenul

aferent acestuia, după caz) se vinde liber la un preț care nu va fi mai mic decât cel oferit titularilor dreptului de preemțiune.

Art.14. Contractele de vânzare-cumpărare prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra spațiilor medicale și terenurilor aferente acestora, după caz, fără respectarea dreptului de preemțiune sunt lovite de **nulitate relativă**.

Art.15. În cazul încălcării obligației stabilite la art.6 lit.d și e, imobilele reintră în proprietatea privată a municipiului Constanța, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite fără dobânda aferentă acestora.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA ANDREI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

