

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al municipiului Constanța

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. ,

Văzând prevederile Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG 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. 372/2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor, Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b); a art. 115 alin. (1) lit. b) și a 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. Se aprobă Metodologia de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art. 2. Se aprobă Metodologia de vânzare prin licitație a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art. 3. Componența Comisiei de vânzare se va stabili prin hotărârea Consiliului Local cu privire la membrii, consilierii locali, și prin dispoziția Primarului cu privire la membrii ce fac parte din aparatul de specialitate al Primarului.

Art.4. Se împuternicesc regiile autonome și societățile comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului Local Constanța, să vândă bunurile imobile aflate în administrarea acestora, pentru care Consiliul Local a aprobat vânzarea și prețul minim de înstrăinare al acestora. La nivelul acestor entități, prin hotărâri ale consiliilor de administrație se vor aproba comisiile de vânzare și atribuțiile acestora.

Art.5. De la data intrării în vigoare a prezentului act administrativ, orice altă prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 6. Dispoziții tranzitorii:

Prevederile prezentului act administrativ se aplică cererilor aflate în curs de soluționare.

Art.7. 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, Direcției tehnic achiziții, RAEDPP, RATC, RADET, SCIL Confort Urban SRL, SC Ecosal SRL, SC Edil Urban SRL, în vederea ducerii la îndeplinire și spre știință Instituției Prefectului – Județul Constanța.

METODOLOGIA DE VÂNZARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A BUNURILOR IMOBILE (TERENURI ȘI/SAU CLĂDIRI) AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Art. 1. Bunurile imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al municipiului Constanța pot face obiectul vânzării, prin negociere directă, în cazuri strict determinate în prezentul act administrativ și doar în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al municipiului Constanța, hotărâre prin care se va aproba vânzarea, precum și prețul minim stabilit prin raportul de evaluare.

Art. 2. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă terenurilor care nu au fost revendicate în baza legilor proprietății doar în următoarele situații:

a) pentru terenurile aferente construcțiilor deținute de proprietari cu titlu valabil pentru care titularii dreptului de proprietate asupra construcțiilor au un drept de folosință sub forma chiriei, concesiunii, etc;

b) pentru terenurile ce constituie diferențe din măsurători între suprafața înscrisă în actul de proprietate și suprafața reală constatată în urma măsurărilor topometrice, înscrise în cartea funciară;

c) pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii limitrofi nu își exprimă opțiunea de cumpărare și își dau acordul în vederea cumpărării acestora, cu condiția ca dimensiunea și/sau forma să nu permită realizarea oricărui tip de construcție independentă și fără ca suprafața de teren ce face obiectul vânzării să fie dezmembrată/desprinsă dintr-un lot mai mare aflat în proprietatea privată a municipiului Constanța;

d) pentru terenurile a căror reglementare juridică intră sub incidența art. 111 din HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: "Activele amplasate pe terenurile care nu sunt în proprietatea vânzătorului se pot vinde condiționat de existența acordului scris al proprietarului terenului. Terenul aferent activelor și a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării activului va fi vândut cumpărătorului activului prin negociere directă, cu excepția terenurilor care sunt proprietate publică a statului sau a unei unități administrativ-teritoriale";

e) pentru bunurile imobile (construcții și/sau terenuri), cu destinația de locuință sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, ce fac obiectul unor contracte valabile.

Art. 3. Procedura negocierii directe se aplică și în situația reevaluării tuturor bunurilor imobile terenuri și/sau construcții 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/sau, după caz, în raportul de evaluare ce au stat la baza dobândirii proprietății din patrimoniul municipiului Constanța, fie sub forma vânzării, fie sub forma schimbului, tranzacțiilor sau sub forma aplicării legilor proprietății.

Art. 4. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile terenuri și/sau clădiri aflate în administrarea Consiliului Local sau a regiilor autonome sau societăților comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului Local Constanța, să parcurgă următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de documentele aferente: plan de situație/ cadastru și încheierea de întabulare (unde este cazul), contractul de închiriere, concesiune, etc,

-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 existenței notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989, a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/ irevocabile, a debitelor la bugetul local

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

- Direcția urbanism

e) obținerea certificatului de performanță energetică elaborat de către un auditor energetic aflat în relații contractuale cu regiile autonome/societățile comerciale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind performanța energetică a clădirilor.

- regii autonome/societăți comerciale

f) întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Constanța/regii autonome/societăți comerciale

- Direcția A.D.P.P./regii autonome/societăți comerciale

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

- Direcția financiară

h) promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea bunurilor imobile și aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite în baza documentațiilor premergătoare elaborate de aparatul de specialitate al primarului și/sau propunerilor prezentate de regiile autonome/societățile comerciale, ce au parcurs aceleași etape.

- Direcția A.D.P.P.

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

- Comisia de vânzare

-Comisiile de vânzare constituite

la nivelul regiilor autonome/societăților comerciale

j) plata prețului de vânzare integral sau al avansului, în cazul plății negociate în rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

- Direcția A.D.P.P./regii autonome/societăți comerciale

k) încheierea actului de vânzare cumpărare, în formă autenticată, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta 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, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

-Direcția A.D.P.P./regii autonome/societăți comerciale

Art. 5. Pentru situația prevăzută la art. 3, se aprobă ca procedura de reevaluare să parcurgă următoarele etape:

5.1. Procedura de reevaluare pentru bunurile imobile ce au facut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate de Consiliului local sau regii autonome/societăți

comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului local Constanța

a) înregistrarea solicitării de aviz D.A.D.P.P./Regii autonome/societăți comerciale, în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice

-Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

b) întocmirea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Constanța/regii autonome/societăți comerciale

-Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

c) înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare

- Direcția financiară

d) promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența minimă 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.

e) negocierea diferenței de preț pornind de la prețul minim stabilit în raportul de evaluare și întocmirea procesului verbal de renegociere

-Directia A.D.P.P./Comisia de vânzare

-regii autonome/societăți comerciale

f) plata prețului de vânzare integral sau a avansului, în cazul plății negociate în rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

- Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

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

- Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

5.2. Procedura de reevaluare pentru bunurile imobile ce au făcut obiectul contractelor de schimb, tranzacții sau atribuire în baza legilor proprietății:

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

-Direcția patrimoniu

b) întocmirea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Constanța

-Direcția patrimoniu

c) înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare

- Direcția financiară

d) promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare prin care se stabilește diferența minimă de valoare rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice care au stat la baza contractelor de schimb, tranzacțiilor etc, sau atribuirilor în baza legilor proprietății.

-Directia patrimoniu

e) negocierea diferenței de preț pornind de la prețul minim stabilit în raportul de evaluare și întocmirea procesului verbal de negociere

- Comisia de vânzare

f) plata prețului de vânzare integral sau a avansului, în cazul plății negociate în rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

- Direcția A.D.P.P.

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

- Direcția A.D.P.P.

Art. 6. Comisia de vânzare va avea următoarele obligații:

a) verificarea parcurgerii tuturor etapelor preliminare vânzării în conformitate cu metodologia aprobată de Consiliul local și existența la dosar a tuturor documentelor care să ateste acest parcurs;

b) negocierea prețului de vânzare sau reevaluare pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și aprobat prin hotărâre a Consiliului local, precum și stabilirea modalității de plată a acestuia, integral sau în rate;

c) încheierea procesului verbal de negociere/renegociere și transmiterea documentației Direcției A.D.P.P. în vederea efectuării încasării contravalorii sumelor negociate și apoi încheierea contractului în formă autentică.

Art. 7. Pentru activitatea desfășurată, Comisia de vânzare va încasa un comision de 4% din valoarea stabilită în urma negocierii. Comisia își desemnează din rândul membrilor săi președintele și vicepreședintele din trei în trei luni. Comisia se va întruni ori de câte ori este necesar, pentru a analiza și aviza dosarele ce fac obiectul procedurii vânzării prin negociere directă. Fiecare întrunire va fi consemnată în Registrul de ședință, în care se va înscrie: prezența membrilor comisiei și procedura de negociere desfășurată. La solicitarea membrilor comisiei vor fi înscrise și puncte de vedere ale problemelor dezbătute. Comisia este legal întrunită și poate lua decizii dacă sunt prezenți 2/3 din totalul membrilor săi.

Ședințele comisiei vor fi conduse de președintele sau vicepreședintele ales. Procesele verbale de negociere vor fi semnate doar de membrii prezenți la ședință. Comisia negociază marjele de preț, condițiile de plată, suma minimă acceptată ca plata avansului pentru plata în rate, termenele de plată etc.

Plata integrală sau avansul prețului de vânzare a bunului imobil se va face înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit prin procesul verbal încheiat cu ocazia negocierii.

Art. 8. Comisia de vânzare are competența să negocieze plata integrală sau în rate și în situația în care obligația de plată rezultă în urma procesului verbal de conciliere/adjudicare sau hotărâre judecătorească, după caz.

Art. 9. Prețul de pornire în cadrul procedurilor de negociere va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului local, la care se va adăuga contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării după caz.

Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la aprobarea Consiliului local. 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 aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea prețului după 6 luni, prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului (ex.: contestatie, eroare materială etc.) contravaloarea prețului minim de la care va pleca negocierea/renegocierea va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

Art. 10. Vânzarea sau reevaluarea, în cazul schimbării destinației, se vor putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eşalonate pe maxim 6 (șase)

ani, cu condiția achitării unui avans de minim 5% din prețul negociat/consemnat în procesul verbal de judecare, a TVA-ului integral al prețului de vânzare, precum și a unei dobânzi de 5%/an aplicată la suma datorată, calculată în euro. În cazul în care, în urma negocierii, se va stabili modalitatea de plată în rate, municipiul Constanța va nota, în cartea funciară deschisă pentru imobilul în cauză, interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului, în lipsa unui acord expres exprimat în scris de vânzător.

Pentru neplata la termen a ratelor contractuale se vor percepe majorări de întârziere/penalități în cuantumul prevăzut de Codul de procedura fiscală.

Art. 11. În situația în care cumpărătorul renunță să încheie contractual/convenția în perioada cuprinsă între momentul încheierii negocierii și momentul încheierii contractului/convenției în formă autentică, cumpărătorului i se va restitui parțial suma achitată, vânzătorul urmând a reține comisionul de vânzare din prețul rezultat în urma negocierii și contravaloarea raportului de evaluare.

Art. 12.1. În caz de neplată a 5 rate, în situația terenului liber, se va rezoluționa de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Codul civil, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat corelată cu obligația Municipiului Constanța de a restitui prețul plătit, cu excepția comisionului comisiei de vânzare, a dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

În situația contractelor de vânzare cumpărare având ca obiect un bun imobil format din teren și construcție cu destinația de locuință, deținută inițial de cumpărător în baza unui contract de închiriere, neplata a 5 rate atrage rezoluțiunea de drept a contractului, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Codul civil, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege revenirea cumpărătorului la calitatea de chiriaș, corelativ cu obligația regiilor autonome/societăților comerciale de a restitui prețul, cu excepția comisionului, a dobânzilor și a penalităților achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente. Aceeași procedură se aplică și în cazul denunțării unilaterale de către cumpărător pentru imobilele formate din teren și construcție cu destinația de locuință deținute inițial de cumpărător în baza unui contract de închiriere.

Art. 12.2. În situația în care pe teren există o construcție autorizată (chiar și nefinalizată) edificată înainte sau după data cumpărării terenului, neplata a 5 rate atrage după sine sancțiunea cumpărătorului prin pierderea beneficiului de a cumpăra bunul imobil în rate. Ca atare, municipiul Constanța va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitate împreună cu dobânzile și majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu).

Art. 12.3.1. În situația convențiilor ce au ca obiect reevaluarea bunurilor imobile prevăzute la art. 3 din anexa 1 a prezentului act administrativ, în situația terenului liber pentru care convenția de modificare a reglementărilor urbanistice nu și-a produs efectele, neplata a 5 rate atrage după sine repunerea părților în situația anterioară, respectiv pierderea dreptului de a mai construi conform noilor reglementări urbanistice, corelată cu obligația municipiului de a restitui diferența de preț plătită cu excepția comisionului comisiei de vânzare, a dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate (clauza constituie pact comisoriu).

Art. 12.3.2. În situația convențiilor ce au ca obiect reevaluarea bunurilor imobile prevăzute la art. 3 din anexa 1 a prezentului act administrativ, în baza căruia cumpărătorul a obținut autorizația de construire și a finalizat sau nu construcția, neplata a 5 rate atrage după sine sancțiunea cumpărătorului prin pierderea beneficiului de a achita valoarea reevaluării în rate, iar municipiul Constanța va fi în drept de a demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț

rămase neachitate (clauza constituie pact comisoriu).

Art. 13. În cazul denunțării unilaterale a contractului de vânzare - cumpărare de către cumpărător se disting următoarele situații:

I. În situația terenului liber, părțile vor fi repuse în situația anterioară, cumpărătorul având dreptul la restituirea parțială a sumei achitate, Municipiul Constanța urmând să rețină comisionul comisiei de vânzare de 4%, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate până la momentul denunțării contractului. Predarea imobilului către municipiul Constanța se va realiza liber de orice sarcini. Existența unor sarcini notate în cartea funciară deschisă asupra imobilului decade cumpărătorul din dreptul de a solicita denunțarea unilaterală a contractului.

II. a) În situația terenului ocupat de construcții existente anterior vânzării, cumpărătorul poate solicita denunțarea unilaterală a contractului, numai în situația în care nu există sarcini notate în cartea funciară deschisă asupra imobilului, în condițiile prevăzute la punctele b) și c).

b) Având în vedere regimul juridic al întregului imobil – teren și construcție – reglementat de instituția suprafeței prevăzută de prevederile art. 693- 702 din Codul civil, pentru terenul în cauză proprietarul construcției va datora municipiului Constanța contravaloarea folosinței acestuia stabilită în conformitate cu art. 697 din Codul civil. În acest sens, între proprietarul construcției și municipiul Constanța se va încheia un contract de suprafață/închiriere ce își va produce efectele de la data înregistrării la Primăria municipiului Constanța a notificării de denunțare unilaterală. La momentul manifestării intenției de denunțare unilaterală a contractului, municipiul Constanța va dispune întocmirea unui raport de evaluare prin care să se stabilească contravaloarea chiriei terenului ce a făcut obiectul vânzării, precum și quantumul acesteia pentru perioada cuprinsă între data perfectării contractului de vânzare cumpărare și data înregistrării notificării de denunțare unilaterale a contractului. Crearea dreptului de suprafață/închiriere a imobilului teren, precum și raportul de evaluare al stabilirii quantumului chiriei vor fi supuse spre aprobare autorității deliberative. Odată cu denunțarea unilaterală a contractului de către cumpărător, municipiul Constanța va restitui cumpărătorului parțial suma achitată până la acel moment, cu excepția comisionului comisiei de vânzare de 4%, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate până la momentul denunțării contractului, contravaloarea folosinței terenului cuprinsă între data perfectării contractului și data denunțării unilaterale a acestuia, precum și contravaloarea serviciului prestat de evaluator cu ocazia efectuării raportului de evaluare pentru stabilirea quantumului chiriei.

c) În situația în care denunțătorul refuză încheierea unui contract de suprafață/închiriere, acesta pierde beneficiul de a cumpăra bunul imobil în rate. Ca atare, municipiul Constanța este îndreptățit la demararea procedurii de executare silită asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitate (clauza constituie pact comisoriu).

d) Pentru terenurile ocupate de o construcție edificată (chiar nefinalizată) ulterior vânzării terenului, cumpărătorul nu poate denunța contractul de vânzare.

Art. 14. Convențiile civile ce au ca obiect reevaluarea bunurilor ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice de care cumpărătorul a dorit să beneficieze, nu pot fi denunțate unilateral de acesta.

Art. 15. În situația rezoluțiunii de drept a contractului de vânzare - cumpărare, cât și în situația denunțării unilaterale a acestuia, prețul achitat va fi restituit de municipiul Constanța 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. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului sau a denunțării unilaterale, municipiul Constanța va calcula suma ce urmează a fi restituită cumpărătorului.

Art. 16. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului de vânzare – cumpărare sau a denunțării unilaterale a acestuia, imobilul va reîntra în proprietatea (și posesia, după caz) a municipiului Constanța, liber de orice sarcini, restituirea prețului în rate de către municipiul Constanța neavând consecințe juridice în ceea ce privește reîntrirea imobilului

în patrimoniul unității administrativ teritoriale. Cumpărătorul nu poate invoca niciun drept de retenție până la restituirea integrală a prețului achitat.

Art. 17. Cheltuielile generate de încheierea actelor ce fac obiectul prezentului act administrativ cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 18. Regiilor autonome/societăților comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului Local Constanța, li se acordă un comision de 4% din valoarea de vânzare a bunurilor imobile.

METODOLOGIA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A BUNURILOR IMOBILE (TERENURI ȘI/SAU CLĂDIRI) AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Art. 1. Bunurile imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al municipiului Constanța pot face obiectul vânzării, prin licitație publică, în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al municipiului Constanța, hotărâre prin care se va aproba vânzarea imobilului, precum și raportul de evaluare al bunului destinat înstrăinării, conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Art. 2. Prezenta Metodologie de vânzare prin licitație publică a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Constanța se va aplica după definitivarea procedurilor de reconstituire a dreptului de proprietate prevăzute de legile proprietății pentru fiecare categorie de imobil în parte (vânzarea prin licitație publică a imobilelor din intravilanul Municipiului Constanța va fi aplicată după soluționarea notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești executorii soluționate în baza acestui act normativ).

Art. 3. Se aprobă ca procedura de vânzare prin licitație publică să parcurgă următoarele etape:

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

- Direcția A.D.P.P.

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

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

- Direcția urbanism

e) 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.

- Direcția A.D.P.P.

f) 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.

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

- Direcția financiară

h) întocmirea caietului de sarcini

-Direcția A.D.P.P.

i) promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea bunului imobil prin licitație publică, aprobarea caietului de sarcini și a raportului de evaluare întocmit

- Direcția A.D.P.P.

j) 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 tehnic-achiziții

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

- Direcția tehnic-achiziții

-Comisia de vânzare

l) plata prețului de vânzare integral sau a avansului, în cazul plății în rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

- Direcția A.D.P.P.

-regii autonome/societăți comerciale

m) încheierea actului de vânzare cumpărare, în formă autenticată, în conformitate cu prevederile caietului de sarcini, 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 adoptării hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Direcția A.D.P.P.

Art. 4. Prețul de pornire în cadrul procedurilor de licitație publică va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului local, la care se va adăuga contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării după caz.

Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la aprobarea Consiliului local. 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 aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea prețului după 6 luni, prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului (ex.: contestatie, eroare materială etc.) contravaloarea prețului minim de la care va pleca licitația publică va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

Art. 5. (1) Comisia de vânzare se va întruni la data și ora stabilită în anunțul de participare, în vederea deschiderii, evaluării și adjudecării ofertelor depuse pentru licitația publică deschisă.

(2) Comisia își va desfășura activitatea conform instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, aprobate prin procesul verbal al comisiei. Comisia este legal întrunită în prezența a 2/3 din membrii săi.

Orice decizie trebuie să întrunească acordul a 2/3 din numărul membrilor comisiei stabilită prin hotărâre a Consiliului local.

Președintele și vicepreședintele comisiei de vânzare prin licitație vor fi desemnați din rândul membrilor comisiei.

Secretariatul tehnic al comisiei va fi asigurat de un inspector din cadrul Direcției tehnic-achiziții.

(3) Înainte de începerea fiecărei ședințe de licitație, membrii comisiei vor da o declarație pe proprie răspundere, referitoare la situațiile de incompatibilitate. Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor precum și asupra oricăror altor informații prezentate de ofertanți, a căror dezvăluire ar

putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale.

Art. 6. Atribuțiile comisiei de vânzare sunt următoarele:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
- b) verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și a instrucțiunilor de participare la licitație;
- c) stabilirea ofertanților eligibili și respingerea celor neeligibili în baza motivelor argumentate;
- d) derularea procedurii de licitație publică, întocmirea procesului verbal prin care se desemnează câștigătorul licitației;
- e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
- f) stabilirea modalității de plată integrală sau în rate, după desemnarea ofertei câștigătoare;
- g) după stabilirea ofertei câștigătoare comisia va înainta, prin secretariatul tehnic, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art. 7. Pentru activitatea desfășurată, Comisia de vânzare va încasa un comision de 4% din valoarea stabilită în urma licitației.

Art. 8. Caietul de sarcini va conține în mod obligatoriu următoarele:

- 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 urbanistice aprobate pentru bunul imobil în cauză – destinații permise și interzise, interdicții – după caz, regimul tehnic (POT/CUT), regim de înălțime, etc.
- d) obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de municipalitate;
- e) prețul de pornire al licitației;
- f) modalități de plată a prețului de vânzare și condiții de încheiere a contractului;
- g) clauze juridice și financiare ce vor fi cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat notarial;
- h) dispoziții finale.

Art. 9. 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 deschise, 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.

Art. 10. Licitația publică deschisă este valabilă dacă sunt înregistrate cel puțin 3 (trei) oferte eligibile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va relua. Dacă nici la cea de-a doua procedură nu este îndeplinită această condiție, se continuă procedura cu ofertele eligibile depuse, dar nu mai puțin de două.

Art. 11. 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. 12. Documentele depuse se analizează și se evaluează de către comisia de vânzare.

Art. 13. Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eșalonate pe maxim 6 (șase) ani, cu condiția achitării unui avans de minim 5% din prețul declarat câștigător, a TVA-ului integral al prețului de vânzare, precum și a unei dobânzi de 5%/an aplicată la suma datorată, calculată în euro. În cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, municipiul Constanța va nota în cartea funciară deschisă pentru imobilul în cauză interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului.

Art. 14. În situația 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 i se va restitui parțial suma achitată, municipiul Constanța urmând a reține comisionul comisiei de vânzare de 4% din prețul rezultat în urma licitației. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

Art. 15.1. În caz de neplată a 5 rate, în situația terenului liber, se va rezoluționa de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Codul civil, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat corelată cu obligația Municipiului Constanța de a restitui prețul plătit, cu excepția comisionului comisiei de vânzare, a dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

Art. 15.2. În situația în care obiectul licitației l-a constituit un bun imobil format din teren și construcții, precum și în situația în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitație există o construcție autorizată (chiar și nefinalizată) edificată după data cumpărării, neplata a 5 rate atrage după sine sancțiunea cumpărătorului prin pierderea beneficiului de a cumpăra bunul imobil în rate. Ca atare, municipiul Constanța va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitate împreună cu dobânzile și a majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu).

Art. 16. În cazul denunțării unilaterale a contractului de vânzare - cumpărare de către cumpărător se disting următoarele situații:

I. În situația terenului liber, părțile vor fi repuse în situația anterioară, cumpărătorul având dreptul la restituirea parțială a sumei achitate, Municipiul Constanța urmând să rețină comisionul comisiei de vânzare de 4%, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate până la momentul denunțării contractului. Predarea imobilului către municipiul Constanța se va realiza liber de orice sarcini. Existența unor sarcini notate în cartea funciară deschisă asupra imobilului decade cumpărătorul din dreptul de a solicita denunțarea unilaterală a contractului.

II. În situația în care obiectul licitației l-a constituit un bun imobil format din teren și construcții, precum și în situația în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitație există o construcție autorizată edificată după data cumpărării, cumpărătorul nu poate denunța contractul de vânzare cumpărare.

Art. 17. În situația rezoluției de drept a contractului de vânzare - cumpărare, cât și în situația denunțării unilaterale a acestuia, prețul achitat va fi restituit de municipiul Constanța 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. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului sau a denunțării unilaterale, municipiul Constanța va calcula suma ce urmează a fi restituită cumpărătorului.

Art. 18. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului de vânzare – cumpărare sau a denunțării unilaterale a acestuia, imobilul va reintra în proprietatea (și posesia, după caz) a municipiul Constanța, liber de orice sarcini, restituirea prețului în rate de către municipiul Constanța neavând consecințe juridice în ceea ce privește reintrarea imobilului în patrimoniul unității administrativ teritoriale. Cumpărătorul nu poate invoca niciun drept de retenție până la restituirea integrală a prețului achitat.

Art. 19. Cheltuielile generate de încheierea actelor ce fac obiectul prezentului act administrativ cad în sarcina cumpărătorului.