



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr.141650/16.07.2021, 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 generale economico-financiare, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat nr.141677/16.07.2021;

Având în vedere prevederile:

- OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului,
- Legii nr.18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.87/2020 pentru modificarea Legii fondului funciar nr.18/1991,
- Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,
- Decretul-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,
- Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,
- Legii nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice,
- Legii nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii,
- Legii nr.341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977,
- Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,
- Legii nr.372/2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor,
- Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările

- ulterioare,
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Decizia nr.3 din 30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
 - HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
 - Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
 - Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

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

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

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

a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;

b) au situația juridică clarificată;

c) sunt dificil de valorificat prin natura lor și inapte de a fi folosite în vederea satisfacerii oricărui interes public/realizării oricărui proiect de interes public.

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

Art.3. (1) Vânzarea bunurilor imobile ce îndeplinesc condițiile prevăzute la art.2 alin. (1) se face prin licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune, după caz, în condițiile legii.

(2) Oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al municipiului Constanța se stabilește de către consiliul local, cu excepția situațiilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Bunurile imobile care intră sub incidența legilor speciale și sunt exceptate de la procedura licitației publice pot fi vândute conform prevederilor actelor normative respective.

Art.4. (1) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

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

(5) Calculul prețului de vânzare în baza legilor speciale pentru care instanțele de judecată s-au pronunțat în sensul obligării municipiului Constanța la perfectarea vânzării, se va efectua de către RAEDPP Constanța în calitate de administrator al bunurilor imobile.

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

Art.6. Vânzarea bunurilor imobile aflate în administrarea regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral al autorității locale va fi supusă spre aprobare Consiliului local, la propunerea acestora și se va realiza conform procedurii stabilite prin metodologia de vânzare aprobată.

Art.7. Cheltuielile generate de procedura premergătoare vânzării/procedurii de emitere aviz DASOE vor fi achitate înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării/reevaluării bunului imobil de către titularul cererii de cumpărare. Dacă la finalul procedurii, titularul cererii de cumpărare nu va fi desemnat câștigător, acestuia i se vor restitui sumele achitate în contul cheltuielilor, după încheierea contractului de vânzare, obligația plății acestora revenind în integralitate cumpărătorului.

Art.8. (1) Prevederile prezentei hotărâri se aplică tuturor cererilor aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a metodologiei și care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare.

(2) Hotărârile Consiliului local privind vânzarea bunurilor imobile adoptate anterior și pentru care obligația de vânzare rezultă din hotărâri judecătorești definitive, se vor pune în aplicare cu plata prețului în condițiile prezentei hotărâri.

Art.9. De la data intrării în vigoare a prezentului act administrativ, orice altă prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.10. Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției generale economico-financiare, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, Biroului juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești, Direcției generale gestionare servicii publice, Direcției dezvoltare și fonduri europene, RAEDPP Constanța, CT BUS SA, RADET Constanța, SCIL Confort Urban SRL, în vederea ducerii la îndeplinire și spre știință Instituției Prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONSTANȚA

Nr. _____ / _____

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Mirabela Viorela CĂLIN**



METODOLOGIA DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Capitolul I

Dispoziții generale

Art.1. Obiectul prezentei metodologii este reprezentat de reglementarea condițiilor cadru pentru vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

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

- a) bunuri imobile – terenuri și/sau clădiri;
- b) cumpărător - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, căreia nu-i este interzis prin lege dreptul de a cumpăra;
- c) ofertant – persoană fizică sau juridică ce face o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație publică;
- d) organizatorul licitației – Municipiul Constanța prin Comisia de vânzare;
- e) preemptor – titular al unui drept de preempțiune, instituit de legi sau dispoziții speciale, în baza căruia poate cumpăra cu prioritate un bun imobil;
- f) drept de preempțiune - drept temporar legal, prin care anumiți titulari, numiți preemptori, au un drept prioritar de cumpărare a unui bun imobil;
- g) constructor de bună credință - atât constructorul care, la data realizării construcției, era înscris ca proprietar al terenului în cartea funciară, cât și acela care se întemeiază pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele situații, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său. Dispozițiile anterioare sunt aplicabile și constructorului care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite ca realizând o construcție pe terenul altuia, să devină proprietarul acesteia. Nu este de bună-credință constructorul care a construit în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.
- h) vânzător – unitatea administrativ teritorială (UAT) municipiul Constanța, care prin Primarul municipiului Constanța sau împuterniciții acestuia încheie contracte de vânzare cumpărare.
- i) zi/zile – zile calendaristice

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

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni proprietar în condițiile prezentei metodologii, ale legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

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

- a. fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind legile proprietății;
- b. fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată;
- c. sunt apte de a fi utilizate pentru un proiect de utilitate publică, oricare ar fi natura acestuia;
- d. fac parte din domeniul public al municipiului Constanța;
- e. sunt incluse în Registrul spațiilor verzi;
- f. au destinații speciale în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991, art.2.

Capitolul II

Proceduri prealabile vânzării

II.1. Cererea de cumpărare

Art.5. (1) Orice persoană fizică sau juridică interesată poate formula o cerere de cumpărare a unui bun imobil din domeniul privat al municipiului Constanța, cerere ce va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța.

(2) Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- a. plan de situație întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital;
- b. plan de încadrare în zonă, cu poziționarea bunului imobil, la scara 1:500 la 1:5000, pentru care a fost formulată cerere de cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de 50 m de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate cel puțin funcțiunile și regimul de înălțime, dar și orice alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru;
- c. fotografiile ale bunului imobil solicitat spre cumpărare, în raport cu vecinătățile acestuia;
- d. copie după actele de proprietate ale construcției, deținute cu titlu valabil;
- e. documentație cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și extras de carte funciară la zi, pentru bunul imobil (construcție și/sau teren), după caz;
- f. copii ale actelor de identificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz;
- g. alte documente, după caz.

II.2. Etapele premergătoare aprobării vânzării

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

- a. înregistrarea cererii de cumpărare;

-CIC

- regii autonome/societăți comerciale

- b. elaborarea situației juridice a bunului imobil în vederea vânzării, care va cuprinde:
 - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța și menționarea titularilor dreptului de administrare, atunci când este cazul;
 - descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini și natura acestora;
 - valoarea de inventar a bunului imobil;
 - punct de vedere patrimonial, al Direcției generale urbanism și patrimoniu și al Direcției Dezvoltare și Fonduri Europene, cu privire la oportunitatea înstrăinării din proprietatea privată a municipiului Constanța a imobilului solicitat spre cumpărare în raport de gradul de dificultate al valorificării acestuia și costurile generate prin menținerea în patrimoniu, respectiv în raport de

posibilitatea/imposibilitatea utilizării acestuia pentru satisfacerea oricărui interes public/realizarea oricărui proiect de interes public;

- verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;
- istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,
 - Direcția generală urbanism și patrimoniu
 - Direcția Dezvoltare și Fonduri Europene
- Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății,
- Serviciul public de impozite, taxe și alte venituri la bugetul local Constanța

c. raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG aprobat ce va cuprinde și punctul de vedere urbanistic cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu,

d. punct de vedere al serviciilor de specialitate cu privire la includerea bunului imobil vizat de cererea de cumpărare în Registrul spațiilor verzi, respectiv cu privire la aptitudinea bunului imobil de a fi folosit pentru satisfacerea unui interes public/realizarea unui proiect de interes public;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu,
- Direcția generală gestionare servicii publice,
- Direcția dezvoltare și fonduri europene,

e. prezentarea proiectului de hotărâre privind aprobarea de către Consiliul local a oportunității vânzării bunului imobil în funcție de legislația aplicabilă și a modalității vânzării, conform raportului de specialitate vizat din punct de vedere juridic.

- Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat,
 - regii autonome/societăți comerciale,
- Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății,
- Consiliul local,

f. întocmirea documentației cadastrale și înscrierea proprietății în evidențele de cadastru și Carte funciară (inclusiv extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și extras de carte funciară la zi, atât pentru teren, cât și pentru construcție, după caz);

- Direcția generală urbanism și patrimoniu,
- regii autonome/societăți comerciale

g. 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, după caz;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu /
- regii autonome/societăți comerciale

h. emiterea certificatului de urbanism în care să fie evidențiată funcțiunea urbanistică pentru care se va realiza vânzarea bunului imobil, conform PUD/PUZ/PUG aprobat, cu valabilitate minim 12 luni;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu, Serviciul autorizări construcții

i. întocmirea raportului de evaluare a bunului imobil în vederea stabilirii prețului de piață de către un evaluator autorizat, selectat prin licitație publică, aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța/cu regiile autonome/societățile comerciale;

- Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat

- regii autonome/societăți comerciale

j. Înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;

- Direcția financiară

- regii autonome/societăți comerciale

k. prezentarea proiectului de hotărâre privind aprobarea de către Consiliul local a vânzării bunului imobil în funcție de legislația aplicabilă, cu respectarea eventualului drept de preempțiune, a raportului de evaluare, și a caietului de sarcini, după caz, conform raportului de specialitate vizat din punct de vedere juridic

-Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat

- regii autonome/societăți comerciale

-Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății

- Consiliul local

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

Capitolul III

Vânzarea prin licitație publică

III.1. Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune, după caz:

Art.8. Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune, după caz:

a. întocmirea fișei de date a procedurii ce cuprinde instrucțiunile 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 generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat

/regii autonome/societăți comerciale

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

- Comisia de vânzare, Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat,

-regii autonome/societăți comerciale

c. desemnarea câștigătorului

- Comisia de vânzare, Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat

-regii autonome/societăți comerciale

III.2. Dreptul de preempțiune:

Art. 9. (1) Dreptul de preempțiune reglementat de art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, în favoarea constructorilor de bună-credință, persoane fizice sau juridice, permite cumpărarea de către aceștia a terenurilor aferente construcțiilor. Terenul aferent construcției reprezintă acel teren, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară, pe care este edificată construcția, necesar exploatării utile a

construcției, certificat prin situația juridică a bunului imobil întocmită de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

(2) Dreptul de preempțiune instituit de legi speciale și anume: art.17 și art.42 din Legea nr.10/2001 *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989*; art.12 lit.d) și lit.e) din Legea nr.346/2004 *privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii*; art.3 din Legea nr.85/1992 *privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat se exercită în condițiile stabilite prin acestea.*

(3) În situația în care există titulari ai dreptului de preempțiune, procedura de vânzare prevăzută la art.6 lit. a) - k) va continua după cum urmează:

l) notificarea, în termen de 15 zile, a titularilor dreptului de preempțiune cu privire la hotărârea Consiliului local privind aprobarea vânzării, a raportului de evaluare prin care a fost stabilit prețul de vânzare a bunului imobil și a caietului de sarcini, după caz, având ca obiect vânzarea bunului imobil pentru care există un drept de preempțiune;

-Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică
a domeniului public și privat
- regii autonome/societăți comerciale

m) exprimarea opțiunii ferme de cumpărare de către preemptori în termen de 15 zile de la primirea notificării. Cumpărătorul trebuie să facă dovada plății integrale a contravalorii prețului de vânzare, la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, în maxim 30 de zile de la data primirii notificării;

-Direcția generală economico-financiară, Serviciul contracte și administrarea economică
a domeniului public și privat
- regii autonome/societăți comerciale

n) încheierea în formă autentică a contractului de vânzare după achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură de către preemptor

-Direcția generală economico-financiară
/regii autonome/societăți comerciale
-Consilier juridic
-Direcția generală urbanism și patrimoniu
-DF
-PRIMAR
-Cumpărător
-Notar public

(4) În situația în care preemptorul nu și-a exprimat intenția exercitării dreptului de preempțiune, prevăzut la art.9 alin.(1) și (2), în termenul legal sau și-a exprimat opțiunea de cumpărare, dar nu a făcut dovada achitării prețului de vânzare și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, va fi urmată procedura de la art.8.

(5) În situația în care în urma desfășurării procedurii de vânzare prin licitație publică nu a fost declarat niciun câștigător, iar preemptorul nu are instituit un titlu pe teren, vor fi aplicabile prevederile Codului civil privind Instituția Superfíciei.

III.3. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație

Art.10. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe site-ul instituției, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

a. informații generale privind autoritatea contractantă: denumirea autorității contractante, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

- b. informații generale privind obiectul vânzării: descrierea și identificarea bunului supus procedurii de vânzare, menționarea titularilor dreptului de preempțiune;
- c. informații privind documentația de atribuire: modul de obținere a documentelor licitației, denumirea și datele de contact ale organizatorului licitației, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, data limită pentru solicitarea clarificărilor la care trebuie depuse ofertele și numărul de exemplare în care trebuie depusă oferta;
- d. data și locul desfășurării licitației;
- e. instanța competentă în soluționarea litigiilor și termenele pentru sesizarea instanței;
- f. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.11. Garanții

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

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

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

Art.12. (1) Documentația de atribuire va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare (fișa de date a procedurii);
- c. caietul de sarcini;
- d. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) Pentru garanțiile solicitate, în documentația de atribuire trebuie precizate natura și cuantumul lor.

III.5. Caietul de sarcini

Art.13. Caietul de sarcini va cuprinde:

- a. datele de identificare ale proprietarului;
- b. informații generale privind obiectul vânzării (descrierea și identificarea imobilului care face obiectul vânzării, inclusiv a documentelor ce fac dovada proprietății Municipiului Constanța): locație, suprafață, vecinătăți, regimul juridic al proprietății și intabularea acesteia,
- c. condițiile și regimul de exploatare al imobilului: reglementări și funcțiuni urbanistice aprobate pentru bunul imobil în cauză – destinații permise și interzise, interdicții – după caz, regimul tehnic (POT/CUT), regim de înălțime, etc;
- d. obligațiile privind protecția mediului;
- e. prețul minim de pornire al licitației;
- f. condiții de încheiere a contractului;
- g. natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător;
- h. condiții specifice impuse de natura bunului: obligativitatea cumpărătorului de a respecta funcțiunile și reglementările urbanistice ale bunului imobil, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza

adoptării hotărârii Consiliului local al municipiului Constanța, precum și orice alte precizări/condiții specifice ce vor fi avute în vedere la stabilirea criteriilor de atribuire. Schimbarea/modificarea funcțiilor și a celorlalte reglementări urbanistice în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții va putea fi realizată doar cu plata diferenței de preț către municipiul Constanța, astfel cum aceasta va rezulta din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

- i. condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta (menținerea ofertei minim 90 de zile, declarație privind vizionarea bunului imobil);
- j. clauze juridice și financiare ce vor fi cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial;
- k. dispoziții finale.

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

III.6. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică (fișa de date a procedurii):

Art.14. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică (fișa de date a procedurii) vor conține în mod obligatoriu următoarele:

- a. informații generale cu privire la obiectul licitației, organizator;
- b. tipul licitației: publică, data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor;
- c. prețul minim de pornire a licitației;
- d. cadrul legal al organizării licitației: documentele ce stau la baza organizării licitației;
- e. taxe și garanții – quantumul, modalități de constituire, condițiile de returnare a acestora;
- f. contravaloarea documentației de participare la licitație;
- g. condiții de participare;
- h. condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice sau juridice;
- i. criteriile de selecție utilizate și ponderile aplicate;
- j. desfășurarea procedurii de licitație publică: reguli privind oferta, condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului;
- k. depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor;
- l. formulare anexă.

Art.15. Condiții de eligibilitate a ofertanților:

(1) Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a. au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
- b. au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentație de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c. fac dovada achitării la zi a tuturor documentelor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d. fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art.16. Criteriile de atribuire a contractului și ponderile acestora:

- a. cel mai mare preț oferit : pondere 40%;

- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației): pondere 10%;
- c. protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 30%.

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) "cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);
2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:
 $-Pn=(Vn/Vmax) \times Pmax$, unde Vn=valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației.

Pentru celelalte 3 criterii (P2, P3, P4), punctajul se acordă de către Comisia de vânzare/regiile autonome/societățile comerciale, pe baza aprecierii obiective a conținutului ofertei, putându-se acorda maxim 30% și minim 0% în funcție de fiecare criteriu.

PUNCTAJ TOTAL = P1 X 40% + P2 X 10% + P3 X 20% + P4 X 30%

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de vânzare/regiile autonome/societățile comerciale stabilind punctajul fiecărei oferte.

Art. 17. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea, de către toți membrii comisiei de vânzare și de către ofertanți, a procesului-verbal întocmit de către secretarul

comisiei de vânzare, prin care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) Comisia de vânzare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(16) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de vânzare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de vânzare.

(17) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(18) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (13), comisia de vânzare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de vânzare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(21) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

III.7. Desfășurarea procedurii de licitație publică:

Art.18. (1) Licitația publică este valabilă dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va anula și se va organiza o nouă licitație publică, cu respectarea regulilor privind oferta, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

(2) Licitația publică are loc la data, ora și locația stabilită în anunțul de licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată în procesul-verbal al licitației.

(3) Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de vânzare completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

(4) Se începe licitația publică, conform procedurii prezentate mai jos:

a) se face prezența ofertanților (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare) și a membrilor comisiei de vânzare, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației;

b) se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele, în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică;

c) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 17 alin. (2)-(5). În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;

d) după analizarea conținutului plicului exterior (verificarea existenței tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, a actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație), secretarul comisiei de vânzare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei;

e) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut anterior de către toți membrii comisiei de vânzare și de către ofertanți;

f) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini;

g) în urma analizării ofertelor de către comisia de vânzare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de vânzare, precum și de ofertanții participanți la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de licitație este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație;

h) în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. g), comisia de vânzare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante și care, ulterior, se depune la dosarul licitației;

i) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de vânzare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;

j) comisia de vânzare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire prevăzute la art.16. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

k) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

l) pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de vânzare întocmește procesul-verbal de evaluare și adjudecare ce trebuie semnat de toți membrii comisiei,

m) comisia de vânzare întocmește, în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.g), în termen de o zi lucrătoare, un raport cu privire la rezultatul procedurii de licitație publică pe care îl transmite autorității contractante;

n) autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare,

o) autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire,

p) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

- data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a;

- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

- numărul ofertelor primite și a celor declarate valabile;

- denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

- prețul de adjudecare al bunului imobil;

- instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

- data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

- data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

r) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora,

s) în cadrul comunicării prevăzute la lit.r) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, iar pe ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective;

ș) în baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de evaluare și adjudecare se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, la un notar public, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la lit. r). Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură.

Art.19. (1) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(2) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(3) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.17 alin. (1)-(12).

III. 8. Anularea procedurii de licitație:

Art.20. (1) Prin excepție de la prevederile art.18 alin. (4) lit.n), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de licitație publică în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.3;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.3.

(3) Încălcarea prevederilor secțiunii privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care determinat decizia de anulare.

III. 9. Soluționarea contestațiilor și a litigiilor:

Art.21. (1) Orice participant, persoană fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitație publică poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitație.

(2) Contestația se formulează în scris și se înregistrează la sediul Primăriei municipiului Constanța, Serviciul Centru pentru Informare Cetățeni, sau la sediul regiilor autonome/societăților comerciale și va conține următoarele elemente:

a) datele de identificare ale contestatarului;

b) obiectul contestației;

c) motivarea în fapt și în drept a contestației;

d) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

e) numele/prenumele/semnătura persoanei care a formulat contestația.

Art. 22. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Capitolul IV.

Vânzare în baza prevederilor legilor speciale:

Art.23. (1) Bunurile imobile care intră sub incidența legilor speciale și sunt exceptate de la procedura licitației publice pot fi vândute conform prevederilor actelor normative respective, și anume:

a) legi speciale cu privire la vânzarea clădirilor de locuit/ bunuri imobile cu destinația

de locuire ce fac obiectul unor contracte de închiriere (art.9 din Legea nr.112/1995 coroborat cu art.6 din HG nr.20/1996; art.5 din Decretul lege nr.61/1990; art.1, art.4, art. 6 alin.2, art.7 și următ. din Legea nr.85/1992 coroborat cu art.5 din Decretul lege nr.61/1990, art.6 din Norma de aplicare a Legii nr.112/1995 și legea nr.244/2011);

b) legi speciale cu privire la: privatizarea societăților comerciale (art.137 din HG nr.577/2002); legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii (art.12 alin 1, lit.b), legea nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice (art.4 alin 1, alin 2, alin 3, alin 4), legea nr.341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 (art.5 alin 1 lit k).

(2) Prin excepție de la prevederile alin.1 vor fi vândute prin licitație publică: locuințele construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de închiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartiție, precum și cele care au ca titular de contract de închiriere o persoana juridică (conform art.6 din Legea nr.85/1992).

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

l) încheierea procesului verbal de vânzare, între cumpărător și regii autonome/societăți comerciale, pentru stabilirea modalității de plată a prețului, integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile aplicabile, după caz;

-regii autonome/societăți comerciale
-Cumpărător

m) plata avansului sau a întregului preț de vânzare, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, în termen de 10, respectiv 30 de zile calendaristice de la încheierea procesului verbal de vânzare;

-Cumpărător
-regii autonome/societăți comerciale

n) încheierea actului de vânzare, în formă autenticată.

-regii autonome/societăți comerciale
-Consilier juridic
-Direcția generală urbanism și patrimoniu
-DF
-PRIMAR
-Cumpărător
-Notar public

Art.24. În situația în care în legislația specifică aplicabilă se prevede vânzarea cu plata prețului în rate dar nu sunt stipulate prevederi cu privire la condițiile și modalitățile de plată sau cazurile de rezoluțiune a contractului, se aprobă, ca după caz, să fie aplicate următoarele condiții la vânzarea bunurilor imobile cu plata în rate:

i) negocierea prețului de vânzare într-o marjă de 5-20% peste prețul stabilit prin raportul de evaluare;

ii) rate trimestriale eşalonate pe o durată de maxim 3 ani;

iii) avansul minim de 20% din prețul de vânzare negociat;

iv) o dobândă de 5%/an aplicată la soldul datorat în euro;

v) neplata a trei rate succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezoluțiunea de plin drept, fără intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă a contractului de vânzare. Rezoluțiunea se realizează prin notificarea scrisă a regiei autonome/societății comerciale și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului. Notificarea de rezoluțiune va fi înscrisă în cartea funciară. Sumele de bani achitate, până la momentul rezoluțiunii contractului nu vor fi

returnate de către vânzător cumpărătorului, iar bunul imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare reintră în patrimoniul municipiului Constanța.

vi) de la data scadentă ratele contractuale vor fi purtătoare de dobânzi și majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

Capitolul V

Contractul de vânzare

Art.25. (1) În baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului și a procesului-verbal de evaluare și adjudecare/a procesului verbal de vânzare, după achitarea prețului integral/avansului și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, în termenul stabilit, se va încheia contractul de vânzare, în formă autentică.

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

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

Capitolul VI

Renegocierea

Art.26. (1) În situația în care, proprietarul bunului imobil cumpărat de la municipiul Constanța, solicită obținerea unui certificat de urbanism în vederea construirii ce prevede alte reglementări și funcțiuni urbanistice decât cele care au stat la baza stabilirii prețului de vânzare, prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare, acesta are obligația să plătească integral municipiului Constanța o eventuală diferență de preț stabilită prin raport de evaluare, aprobată de Consiliul local.

(2) Diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice se va achita integral, după comunicarea hotărârii, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din metodologie și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

(3) Pentru bunurile imobile ce au făcut obiectul unor contracte de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța pentru care deținătorii de drept formulează cerere de emitere aviz DGEF/regiei autonome/societății comerciale și care fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, procedura va fi aplicată doar după pronunțarea de hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile.

Art.27. Procedura de reevaluare a bunurilor imobile, în vederea emiterii avizelor DGEF/regiei autonome/societății comerciale, ce au făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate de municipiul Constanța, prin Primar, sau regii autonome/societăți comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului local Constanța, va parcurge următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de aviz al DGEF/al regiei autonome/al societății comerciale, în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice;

-CIC

- DGEF

-regii autonome/societăți comerciale

b) întocmirea raportului de evaluare în vederea stabilirii eventualei diferențe de preț de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța;

-DGEF

- regii autonome/societăți comerciale

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

- Direcția financiară
-regii autonome/societăți comerciale

d) avizul de legalitate al proiectului hotărârii de consiliu local;
-Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății

e) prezentarea proiectului de hotărâre privind necesitatea și oportunitatea aprobării de către Consiliul local a raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice care au stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare inițial, încheiat de municipiul Constanța prin Primar, sau prin mandatar, la solicitarea acestuia, conform raportului de specialitate vizat din punct de vedere juridic;

-DGEF /regii autonome/societăți comerciale
-Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății
-Consiliul local

f) plata prețului de vânzare integral, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal se va face după comunicarea aprobării de către Consiliul local a reevaluării bunului imobil, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din metodologie, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică;

- DGEF /regii autonome/societăți comerciale
-Solicitant aviz DGEF/regii autonome/societăți comerciale

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

- DGEF/regii autonome/societăți comerciale
-Consilier juridic
-Direcția generală urbanism și patrimoniu
-DF
-PRIMAR
-Notar public

-Solicitant aviz DGEF/regii autonome/societăți comerciale

h) emiterea avizului DGEF /regiei autonome/societății comerciale

- DGEF/regii autonome/societăți comerciale

Capitolul VII

Dispoziții finale

Art.28. (1) În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

(2) În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

(3) În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

Art.29. Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se fac venit la bugetul local.

Comisionul convenit regiilor autonome/societăților comerciale va fi de 1% din valoarea acestora, în conformitate cu prevederile art.9 alin 5 din Legea nr.112/1995 și prevederile art.2 din Legea nr.85/1992, respectiv de 1,5%, inclus în prețul de vânzare al locuințelor, în conformitate cu prevederile art.21 din Decretul-lege nr.61/1990.

Art.30. Pentru respectarea clauzele de confidențialitate impuse prin contractele de prestări servicii încheiate, rapoartele de evaluare se prezintă în integralitate pentru analiză în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului local, neputând fi multiplicare.

Art.31. Prevederile prezentei metodologii de vânzare se aplică și în cazul vânzărilor dispuse de instanțele de judecată.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Mirabela Viorela CĂLIN



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, a legilor proprietății (Legea nr.10/2001, Legea nr.1/1990, Legea nr.18/1991, Legea nr.165/2013),
- legilor speciale (Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decretul–lege nr.61/1990, Legea nr.90/2003, Legea nr.346/2004, Legea nr.341/2004),

În vederea armonizării procedurii de vânzare cu actualele prevederi conținute de noul cod administrativ, se impune modificarea metodologiei de vânzare în sensul:

-introducerii unor condiții suplimentare privind procedura de vânzare a bunurilor; deși sunt păstrate condițiile generale de vânzare (prin licitație publică și cu justificarea unor astfel de operațiuni), în mod suplimentar se prevede în mod expres că prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre (i) prețul de piață din raportul de evaluare întocmit de evaluatori autorizați și selectați prin licitație publică și (ii) valoarea de inventar a imobilului.

-stabilirii cadrului general de organizare a procedurii de licitație publică.

Prezentul proiect de hotărâre privind metodologia de vânzare se va aplica bunurilor imobile, care îndeplinesc cumulativ mai multe condiții: constituie proprietate privată a municipiului Constanța, au situația juridică clarificată, sunt dificil de valorificat prin natura lor și inapte de a fi folosite în vederea satisfacerii oricărui interes public/realizării oricărui proiect de interes public.

Vânzarea bunurilor imobile se face prin licitație publică, cu respectarea excepției prevăzută de art.364 din codul administrativ, și va parcurge toate etapele de transparență prin publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală. Vânzarea bunurilor imobile aflate în administrarea regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral al autorității locale va fi supusă spre aprobare Consiliului local, la propunerea acestora și se va realiza conform procedurii stabilite prin metodologia de vânzare aprobată. Prețul de vânzare al acestora se va achita integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile speciale, în baza cărora se va perfecta vânzarea.

Procedura de vânzare/de renegociere (emitere aviz al DGEF/al regiilor autonome/societăților comerciale) este detaliată pe etape care se impun a fi parcurse până la încheierea actului de vânzare-cumpărare/actului adițional.

Propunerea de vânzare a fiecărui imobil este supusă aprobării Consiliului local, care va hotărî asupra oportunității vânzării și a procedurii aplicabile fiecărui caz în parte, va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, după caz, și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.

Prevederile prezentului act administrativ se aplică tuturor cererilor aflate în curs de soluționare care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare, precum și în cazul vânzărilor dispuse de instanțele de judecată.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC



Notă de fundamentare la proiectul de hotărâre pentru aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța

Prin prezenta, supunem atenției, spre dezbateri și analiză proiectul de hotărâre privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile, care reglementează în mod unitar procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Prezentul proiect de hotărâre este elaborat în concordanță cu actualele prevederi ale codului administrativ și în baza legilor speciale (Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decretul-lege nr.61/1990, Legea nr.90/2003, Legea nr.346/2004, Legea nr.341/2004), a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, a legilor proprietății (Legea nr.10/2001, Legea nr.1/1990, Legea nr.18/1991, Legea nr.165/2013, precum și a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor).

Deși Codul administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”). Astfel, efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale se reflectă în sensul introducerii unor condiții suplimentare privind procedura de vânzare a bunurilor, asupra abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată, stabilirii cadrului general de organizare a procedurii de licitație publică : deși sunt păstrate condițiile generale de vânzare (prin licitație publică), în mod suplimentar se prevede în mod expres că prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață din raportul de evaluare întocmit de evaluatori autorizați și selectați prin licitație publică și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului inclus în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului, iar aprobarea vânzării bunurilor proprietate privată deținute de UAT se va face prin hotărârea consiliului local adoptată cu majoritate calificată de două treimi din numărul consilierilor locali.

Potrivit prevederilor art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, sunt stabilite reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat, după cum urmează:

- (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
- (2) *Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
- (3) *Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.*
- (4) *Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*
- (5) *Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*
- (6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul*

administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Articolul 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Din acest punct de vedere, în interpretarea articolelor legiuitorului cu privire la activitatea de vânzare (art.363 - 364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ) și în lipsa normelor de aplicare sau a cazuisticii, în vederea conturării formei finale a proiectului de hotărâre s-au avut în vedere atât practica curentă în activitatea de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipității (cu aplecare și asupra practicilor întâlnite la alte municipii din țară), cât și jurisprudența în materia vânzării bunurilor imobile.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al municipiului Constanța cuprinde în prima parte reglementări generale privind vânzarea, iar în anexa 1 metodologia de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al municipiului Constanța.

Prevederile prezentului act administrativ se vor aplica tuturor cererilor de cumpărare aflate în curs de soluționare care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare, precum și hotărârilor privind vânzarea bunurilor imobile adoptate anterior, pentru care obligația de plată rezultă în urma unor hotărâri judecătorești și care se vor pune în aplicare în condițiile prezentei metodologii.

De menționat faptul că, municipiul Constanța deține în proprietate privată bunuri imobile pe care sunt/se pot edifica construcții cu diferite destinații, de la locuințe la spații de producție și/sau prestări servicii, conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planuri Urbanistice zonale aprobate pentru zonele în cauză.

În baza prezentului proiect pot fi vândute imobilele proprietate privată care au situația juridică clarificată și sunt dificil de valorificat prin natura lor în vederea realizării oricărui proiect de interes public.

Vânzarea bunurilor imobile pentru care există cel puțin o cerere de cumpărare, este supusă aprobării Consiliului local, care va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, după caz, precum și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice.

Prin prezentul proiect de metodologie de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se are în vedere, vânzarea prin licitație publică a imobilelor, în considerarea principiului garantării tratamentului egal și nediscriminatoriu și al asigurării transparenței și integrității procesului de vânzare a imobilelor proprietate privată a municipiului Constanța, cu respectarea excepției indicată în art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați prin licitație publică și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Proiectul de metodologie privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se publică în vederea consultării publice, pentru o perioadă de 30 de zile, fiind îndeplinită procedura prevăzută de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Astfel, prin raportare la:

- solicitările cetățenilor privind cumpărarea bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- îmbunătățirea aspectului urban al zonelor orașului în strânsă corelare cu regulamentele de urbanism specifice acestora,
- necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile în vederea atragerii de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe,

în considerarea atribuțiilor specifice Consiliului local instituite prin Codul administrativ, aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

Supunem spre analiză și dezbateri proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Șef serviciu,
Camelia MOCANU

Avizat,

Biroul legislație, contracte, avize de legalitate
și legile proprietății,
C.j. Mirela CETEAN

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



Raport de specialitate

Având în vedere prevederile legii nr.52/2003 "privind transparența decizională în administrația publică", republicată, precum și prevederile OUG nr.57/03.07.2019 privind codul administrativ, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, prevederile HCL nr.126/23.04.2021 privind aprobarea organigramei și statutului de funcții ale Primăriei municipiului Constanța și prevederile HCL nr.213/30.05.2019 de modificare și completare a HCL nr.261/2017 privind metodologia de vânzare, se impune armonizarea procedurii de vânzare cu actualele prevederi conținute de noul cod administrativ.

Deși Codul administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”).

Efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale se reflectă asupra propunerii de modificare a metodologiei de vânzare în sensul:

- abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată (Legea administrației publice nr.215/2001 și Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu excepția prevederilor cuprinse în art. 6).

- introducerii unor condiții suplimentare privind procedura de vânzare a bunurilor; deși sunt păstrate condițiile generale de vânzare (prin licitație publică), în mod suplimentar se prevede în mod expres că prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre (i) prețul de piață din raportul de evaluare întocmit de evaluatori autorizați și selectați prin licitație publică și (ii) valoarea de inventar a imobilului. De asemenea, răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului inclus în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului, iar aprobarea vânzării bunurilor proprietate privată deținute de UAT se va face prin hotărârea consiliului local adoptată cu majoritate calificată de două treimi din numărul consilierilor locali;

- stabilirii cadrului general de organizare a procedurii de licitație publică.

Înainte de a fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului local, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța poate fi consultat pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "De interes public – Transparența decizională pe Legea 52/2003 – informare și consultare publică", aspecte aduse la cunoștința opiniei publice prin publicarea unui anunț în două ziare locale. De asemenea, proiectul de hotărâre va fi transmis spre consultare, în vederea formulării de propuneri, sugestii sau recomandări tuturor structurilor și serviciilor din cadrul Primăriei municipiului Constanța implicate în procedura de vânzare. La elaborarea formei finale a proiectului de hotărâre se va ține cont de propunerile și recomandările primite din partea tuturor celor interesați.

Prezentul proiect de hotărâre privind metodologia de vânzare se va aplica bunurilor imobile, care îndeplinesc cumulativ mai multe condiții: constituie proprietate privată a municipiului Constanța, au situația juridică clarificată, sunt dificil de valorificat prin natura lor și inapte de a fi folosite în vederea satisfacerii oricărui interes public/realizării oricărui proiect de interes public.

Vânzarea bunurilor imobile se face prin licitație publică, procedură de vânzare ce asigură transparență și venituri suplimentare la bugetul local. Procedura de vânzare prin licitație publică va parcurge toate etapele de transparență prin publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală. Prin excepție, în cazul vânzării unui teren aflat în

proprietatea privată a municipiului Constanța pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Constructorul de bună credință este atât constructorul care, la data realizării construcției, era înscris ca proprietar al terenului în cartea funciară, cât și acela care se întemeiază pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele situații, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său. Dispozițiile anterioare sunt aplicabile și constructorului care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite ca realizând o construcție pe terenul altuia, să devină proprietarul acesteia. Nu este de bună-credință constructorul care a construit în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

Dreptul de preempțiune reglementat de art.364 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, în favoarea constructorilor de bună credință, persoane fizice sau juridice, permite cumpărarea de către aceștia a terenurilor aferente construcțiilor.

Terenul aferent construcției reprezintă acel teren, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară, pe care este edificată construcția, necesar exploatării utile a construcției, certificat prin situația juridică a bunului imobil întocmită de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Proprietarii acestor construcții sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În situația în care preemtorul nu și-a exprimat intenția exercitării dreptului de preempțiune, în termenul legal, sau și-a exprimat opțiunea de cumpărare dar nu a făcut dovada achitării prețului de vânzare și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va organiza vânzarea prin licitație publică a bunului imobil, în condițiile și cu respectarea prevederilor prezentei metodologii de vânzare.

Procedura de vânzare/renegociere (emitere aviz al DGEF/al regiilor autonome/al societăților comerciale) este detaliată pe etape care se impun a fi parcurse până la încheierea actului de vânzare-cumpărare/actului adițional.

Propunerea de vânzare a fiecărui imobil este supusă aprobării Consiliului local, care va hotărî asupra oportunității vânzării și a procedurii aplicabile fiecărui caz în parte, va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, după caz, și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.

Prețul de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre (i) prețul de piață din raportul de evaluare întocmit de evaluatori autorizați, selectați prin licitație publică, și (ii) valoarea de inventar a imobilului, preț ce se va achita integral, în cazul vânzării prin exercitarea dreptului de preempțiune, a vânzării prin licitație publică, precum și în cazul achitării diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenurilor achiziționate de la municipiul Constanța.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Rapoartele de evaluare, întocmite pentru bunurile imobile supuse procedurii de vânzare prin licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune, după caz, vor fi prezentate consilierilor locali, în integralitate, pentru analiză în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului local, în vederea respectării clauzelor de confidențialitate impuse prin contractele de prestări servicii încheiate, neputând fi multiplicare.

Contractele de vânzare-cumpărare ce se vor încheia între municipiul Constanța și terți vor cuprinde clauza fermă cu privire la respectarea funcțiunilor și reglementărilor urbanistice așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza aprobării vânzării de către Consiliul local, precum și obligația respectării prevederilor Legii nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, referitoare la autorizarea lucrărilor de construcții.

În situația în care, proprietarul bunului imobil cumpărat de la municipiul Constanța, solicită obținerea unui certificat de urbanism în vederea construirii ce prevede alte reglementări și funcțiuni urbanistice decât cele care au stat la baza stabilirii prețului de vânzare, prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare, acesta are obligația

să plătească integral municipiului Constanța o eventuală diferență de preț stabilită prin raport de evaluare, aprobată de Consiliul local, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din anexa la metodologie.

De asemenea, formularele utilizate în procesul de vânzare vor fi anexate la procedura operațională ce va fi actualizată în mod corespunzător.

Vânzarea bunurilor imobile aflate în administrarea regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral al autorității locale va fi supusă spre aprobare Consiliului local, la propunerea acestora și se va realiza conform procedurii stabilite prin metodologia de vânzare aprobată. Prețul de vânzare al acestora se va achita integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile speciale, în baza cărora se va perfecta vânzarea.

Ținând cont de faptul că în cazul unor bunuri imobile aflate în administrarea RAEDPP Constanța, instanțele de judecată s-au pronunțat în sensul obligării municipiului Constanța la perfectarea vânzării în condițiile prevăzute de legile speciale, calculul prețului de vânzare se va efectua de către RAEDPP Constanța întrucât acesta deține, în calitate de administrator, toate datele tehnice ale clădirilor, informațiile cu privire la uzura acestora, structura de rezistență sau materialele folosite și de gradul de dotare și finisaj, precum și cu privire la reparațiile capitale făcute clădirilor și costurile dotărilor.

În situația în care în legislația specifică nu sunt stipulate prevederi legale cu privire la condițiile și modalitățile de plată sau condiții de rezoluțiune a acestora, se propune ca plata prețului negociat într-o marjă de 5-20% peste prețul stabilit prin raportul de evaluare, să fie efectuată în rate trimestriale într-un termen de maxim 3 ani, cu un avans minim de 20% și o dobândă de 5%/an aplicată la suma datorată în euro. Neplata a trei rate succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezoluțiunea contractului de vânzare. Rezoluțiunea se realizează prin notificarea scrisă a regiilor autonome/societăților comerciale și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului. Notificarea de rezoluțiune va fi înscrisă în cartea funciară. Sumele de bani achitate, până la momentul rezoluțiunii contractului nu vor fi returnate de către vânzător cumpărătorului, iar bunul imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare reintră în patrimoniul municipiului Constanța, liber de sarcini.

Totodată, regiile autonome și societățile comerciale aflate sub tutela Consiliului local vor avea obligația încasării chiriilor provenite din contractele de închiriere, asociere existente până la definitivarea contractului de vânzare cumpărare, în formă autentică.

Cheltuielile generate de procedura premergătoare vânzării /procedurii de renegociere (emitere aviz al DGEF/al regiilor autonome/societăților comerciale) vor fi achitate de către petent înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării/reevaluării bunului imobil. Dacă la finalul procedurii de vânzare acesta nu va fi desemnat câștigător, i se vor restitui sumele achitate, după încheierea contractului de vânzare, contravaloarea acestor servicii revenind în integralitate cumpărătorului.

Prevederile prezentului act administrativ se aplică tuturor cererilor aflate în curs de soluționare care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare, precum și în cazul vânzărilor dispuse de instanțele de judecată.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului Local, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre "privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța".

Șef serviciu,
Camelia MOCANU

Avizat,
Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și legile proprietății

C.j. Mirela CETEAN

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



APROB,
Primar
Vergil CHIȚAC

STUDIU DE IMPACT

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

Secțiunea 1 Motivul emiterii actului administrativ

Pentru armonizarea procedurii de vânzare cu actualele prevederi conținute de noul cod administrativ, se impune modificarea metodologiei de vânzare în sensul:

- abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată (Legea administrației publice nr.215/2001 și Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu excepția prevederilor cuprinse în art. 6);
- introducerii unor condiții suplimentare privind procedura de vânzare a bunurilor; deși sunt păstrate condițiile generale de vânzare (prin licitație publică), în mod suplimentar se prevede în mod expres că prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre (i) prețul de piață din raportul de evaluare întocmit de evaluatori autorizați și selectați prin licitație publică și (ii) valoarea de inventar a imobilului;
- stabilirii cadrului general de organizare a procedurii de licitație publică.

Secțiunea a 2-a Impactul economico-social al proiectului de hotărâre

Beneficiarii acestui act administrativ sunt autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice implicate în procedura de vânzare.

Secțiunea a 3-a Impactul financiar asupra bugetului local

Adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța va crea cadrul legal necesar pentru încasarea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Constanța.

Secțiunea a 4-a Efectele proiectului de act administrativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act administrativ transpune în practică prevederile OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale legilor speciale din domeniul vânzării locuințelor, a privatizării, ale sediilor partidelor politice sau privind recunoștința pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă

de la Braşov din noiembrie 1987 şi pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.

Secţiunea a 5-a
Efectele proiectului de act administrativ asupra mediului

Nu este cazul.

Secţiunea a 6-a
Activităţi de informare publică privind elaborarea şi implementarea proiectului de act administrativ

Se vor respecta prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, prin:

-consultare publică prin intermediul : site-ului Primăriei municipiului Constanţa, publicare anunţ în mass media locală, afişare la sediul propriu din bd. Tomis nr.51.

Secţiunea a 7-a
Măsurile de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, acesta va fi transmis către Cabinet Primar, tuturor structurilor funcţionale din cadrul Primăriei municipiului Constanţa, implicate în procedura de vânzare, regiilor şi societăţilor comerciale aflate sub tutela administrativă a Consiliului local, spre ştiinţă, Instituţiei prefectului judeţului Constanţa şi va fi adus la cunoştinţa publicului.

Având în vedere aspectele menţionate anterior, s-a elaborat prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanţa în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Prezentul studiu de impact s-a întocmit în conformitate prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică.

Şef serviciu,
Camelia MOCANU

Avizat,
Birou legislaţie, contracte, avize de legalitate
şi legile proprietăţii

C.j. Mirela CETEAN

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



Aprob,
Primar,
Vergil CHIȚAC

REFERAT

Având în vedere prevederile legii nr.52/2003 "privind transparența decizională în administrația publică", republicată, supunem dezbaterii publice "proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța".

În consecință, vă solicităm să aprobați :

1. Publicarea în mass-media locală, pe pagina de facebook a Primăriei municipiului Constanța și pe site-ul instituției www.primaria-constant.ro, la secțiunea "De interes public – Transparență decizională pe legea 52/2003 – Informare și consultare publică", pentru o perioadă de 30 de zile lucrătoare, începând cu data de 19.07.2021 și până la data de 27.08.2021, a următorului anunț cu privire proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța:

"Primăria municipiului Constanța aduce la cunoștința publică, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică, republicată*, proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat, începând cu data de 19.07.2021, pentru o perioadă de 30 de zile, pe site-ul instituției www.primaria-constant.ro la secțiunea "De interes public – Transparență decizională pe legea nr.52/2003 – Informare și consultare publică".

În temeiul prevederilor art.7, alin (4) din legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, până la data de 29.07.2021 se pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile sau opiniile se vor transmite în scris:

-prin poștă, la sediul Primăriei municipiului Constanța din bd. Tomis nr.51, birou 204;

-prin e-mail la adresa contracte@primaria-constant.ro.

Materialele transmise vor purta mențiunea "*Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.*"

2. Transmiterea către Camera de Comerț, Industrie, Navigație și Agricultură Constanța; Camera Notarilor Publici; Baroul Constanța; Patronatul Întreprinderilor Mici și Mijlocii Constanța; Organizația Patronală Mamaia Constanța a proiectului de hotărâre privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța în vederea analizării și formulării de propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Șef serviciu,
Camelia MUCANU

Avizat,
Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și legile proprietății
C.j. Mirela CETEAN

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA