

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA MANASTIUR
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Privind aprobarea **REGULAMENTUL - CADRU** referitor la vanzarea bunurilor imobile – terenuri si constructii, proprietate privata a comunei Manastur

Consiliul Local al comunei Manastur, judetul Timis,

Avand in vedere:

Expunerea de motive al Primarului inregistrata cu nr. 2473 din 17.09.2015 privind aprobarea **REGULAMENTUL – CADRU** pentru vanzarea bunurilor imobile – terenuri si constructii – proprietate privata a comunei Manastur;

Referatul inregistrat cu nr. 2534/23.09.2015 al dlui **DEJICA Cosmin**, Secretar al Comunei Manastur, Judetul Timis;

Proiectul de hotarare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico – sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al comunei agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert, avand si **avizul Comisiei** pentru administratie publica locala, juridica, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor ;

Prevederile art. 13, art. 16 si art. 20 din Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Dispozitiile art. 8 din Legea Nr. 15/2003 republicata, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Dispozitiile art. 1 si art. 7 din Legea nr. 85/1992, privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie, construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice si bugetare de stat ;

Prevederile art. 9 din Legea Nr. 112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Dispozitiile art. 42 alin. (2) si alin. (3) din Legea Nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, coroborate cu dispozitiile pct. 42.1 lit. A si lit. B din H.G. Nr. 250/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare unitara a Legii Nr. 10/2001.

Tinand cont ca a fost indeplinita procedura reglementata de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala.

In temeiul dispozitiilor art.36 alin.(2), lit. “c” , coroborat cu alin. (5),lit. “b”, respectiv art. 123 si art. 45alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, actualizata , adopta prezenta,

HOTARARE:

Art. 1. - Se aproba REGULAMENTUL - CADRU privind vanzarea bunurilor imobile – terenuri si constructii, proprietate privata a comunei Manastur, si a procedurilor de organizare si desfasurare a licitatiilor in vederea vanzarii, conform Anexei, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de catre Primarul Comunei Manastur, Judetul Timis si de catre compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică :

a) Instituției Prefectului Județului Timiș ; – Serviciul Controlul Legalitatii, Aplicarii Actelor cu Caracter Reparativ si Contencios Administrativ ;

b) Domnului Primar ;

c) Dosar hotarari;

d) Cetățenilor prin afișare.

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATESESCU Ioan

Nr. 41 din 29 Septembrie 2015



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
Jr. COSMIN DEJICA

REGULAMENT - CADRU
privind procedura de vanzare a bunurilor imobile - terenuri si
constructii, proprietate privata a Comunei Manastiur

CAPITOLUL I
Dispoziții Generale

Art. 1. - Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile – terenurilor si constructiilor, proprietate privată a comunei Manastiur.

Art. 2. – Vanzarea terenurilor se face prin licitatie publica deschisa cu oferta in plic inchis, sau cu strigare, avand la baza raportul de evaluare, cand terenul este liber, sau direct in cazul in care terenul este concesionat si are constructii, pe baza raportului de evaluare.

Art. 3. – In intelesul prezentului regulament, notiunile de mai jos se definesc astfel:

- a) vanzator – Consiliul Local al Comunei Manastiur, care are in administrare bunuri imobile(terenuri si constructii). Vanzatorul incheie contracte de vanzare – cumparare prin Primarul Comunei Manastiur sau imputernicitii acestuia, in conditiile prezentului regulament;
- b) cumparator – orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, carora nu le este oprit prin lege;
- c) prin “bunuri imobile” se intelege terenurile si constructiile, proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale.

CAPITOLUL II
Reguli comune privind vanzarea bunurilor imobile

Art.4. - Fac obiectul vanzarii potrivit prevederilor prezentului regulament, urmatoarele categorii de bunuri imobile ce apartin domeniului privat al comunei Manastiur:

- a) terenuri libere, destinate construirii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- b) terenuri ce apartin domeniului privat al comunei Manastir, pe care sunt edificate constructii proprietate private a unor personae fizice sau juridice(terenuri care au facut obiectul atribuirii in temeiul Legii nr. 15/2003 si pe care beneficiarii au edificat constructii proprietate private;
- c) Terenurile aferente unor constructii proprietate privata a unor personae fizice sau juridice – constructori de buna credinta);
- d) Imobilele – terenuri si constructii, proprietate privata a comunei Manastir.

Art. 5. – Cererea de cumparare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Manastir se aproba de catre Consiliul Local prin hotarare adoptata cu votul a doua treimi din numarul consilierilor in functie.

Art. 6. – Nu pot face obiectul vanzarii bunurile imobile din domeniul privat al Comunei pe care se afla retele edilitare publice, terenurile concesionate cu drept de servitute, cele ocupate in mod abuziv sau cele pe care s-au realizat constructii fara autorizatie de construire, precum si urmatoarele terenuri:

- a) imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instantelor de judecata in care autoritatea publica locala este parte in process;
- b) aferente acceselor la spatiile comerciale;
- c) pe care sunt amplasate constructii cu caracter provizoriu;
- d) care sunt prevazute cu regim special, mentionate in documentatiile de urbanism.

Art. 7.

- 1) In termen de maxim 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentului regulament se constituie o comisie pentru vanzarea terenurilor, spatiilor comerciale sau de prestari servicii, denumita in continuare comisie. Comisia se constituie prin Dispozitia Primarului si va fi formata din 5 membri titulari, reprezentanti ai Aparatului de specialitate al Primarului, desemnati de catre Primar;
- 2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de catre compartimentul juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului; acesta va face parte din comisie, dar nu va avea drept de vot.

Art. 8.

- (1) Comisia are urmatoarele atributii:

- a) organizeaza licitatia publica deschisa cu oferta in plic inchis, sau cu strigare, in cazul terenurilor libere, plecand de la pretul din raportul de evaluare;
- b) in cazul terenurilor concesionate pe care au fost ridicate constructii, prezinta solicitantului propunerea de pret stabilit in raportul de evaluare;
- c) propune Consiliului Local aprobarea listei cu bunurile imobile supuse vanzarii prin licitatie publica;
- d) notifica proprietarii constructiilor de pe terenurile concesionate in vederea manifestarii de catre acestia a dreptului de preemtiune;
- e) comunica solicitantului decizia de admitere sau respingere a cererii de cumparare a imobilului.

(2) Hotararile Comisiei se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia.

Art. 9.

- (1) Evaluatorul va fi selectat , conform prevederilor legale in domeniul achizitiilor publice.
- (2) Pretul de vanzare al imobilului va fi cel stabilit de catre evaluator, in raportul de evaluare pentru terenurile concesionate si care au constructii, respectiv va fi cuprins in oferta de vanzare prin licitatie publica deschisa cu oferta in plic inchis, sau cu strigare, in cazul terenurilor libere.
- (3) Raportul de evaluare si stabilirea pretului de vanzare a unui imobil pot fi contestate la comisie, in termen de maxim 10 zile de la luarea la cunostinta a acestora de catre persoana care solicita cumpararea imobilului, timp necesar pentru clarificarea oricaror elemente care au stat la baza acestora.
- (4) Hotararea Consiliului Local prin care a fost aprobata vanzarea imobilului poate fi contestata la Instantele Judecatoresti, in conditiile legii.

Art. 10.

- 1) La finalizarea procedurii de vanzare a fiecarui imobil, potrivit prezentului regulament, comisia incheie un proces-verbal privind constatarea vanzarii si pretul acesteia. Procesul-verbal

se depune la sediul vanzatorului, prin grija secretarului comisiei.

- 2) Refuzul de a incheia procesul – verbal sau incheierea nelegala si netemeinica a acestuia poate fi contestata de catre partea interesata, la instantele judecatoresti, in conditiile legii.

Art. 11.

- 1) Contractul de vanzare – cumparare a terenului se incheie in termen de maxim de 30 de zile de la data emiterii Hotararii Consiliului Local privind aprobarea vanzarii.
- 2) Refuzul vanzatorului de a incheia contractul de vanzare-cumparare poate fi atacat la instantele judecatoresti.

Art. 12.

1) Consiliul Local poate aproba ca pretul de vanzare a bunului imobil sa se poata achita si in rate de catre cumparatori, personae fizice sau juridice.

2) In celelalte cazuri, incheierea contractului de vanzare-cumparare si achitarea integrala a pretului se vor face in termen de cel mult 30 de zile de la data aprobarii vanzarii prin Hotarare a Consiliului Local.

3) Refuzul cumparatorului de a incheia contractul de vanzare-cumparare duce la revocarea Hotararii Consiliului Local prin care a fost aprobata vanzarea.

Art. 13.

1) Vanzarea terenurilor cu plata in rate se face de catre cumparatori, in urmatoarele conditii:

a) avans de 50% din pretul de vanzare;

b) rate lunare esalonate pe un termen de pana la un an, fara acordarea unor termene de gratie.

2) Cand inscrisul doveditor al vanzarii invedereaza ca pretul nu a fost platit integral, vanzatorul beneficiaza de privilegiul imobiliar pentru garantarea pretului datorat, privilegiu inscris din oficiu in cartea funciara, in conditiile Noului Cod Civil, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv Ordinului A.N.C.P.I.Nr. 633/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 14. – Cheltuielile ocazionale de organizarea si desfasurarea procedurilor de vanzare a bunurilor imobile, inclusiv publicitatea si

intocmirea raportului de evaluare, sunt suportate de vanzator din bugetul propriu.

CAPITOLUL III PROCEDURI PREALABILE VANZARII

Art. 15. (1) In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor imobile proprietate privata a comunei Manastiur, compartimentul de specialitate din cadrul Primariei comunei Manastiur, va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si defasurarea licitatiei, referatul de specialitate si proiectul de hotarare privind vanzarea bunului imobil.

(2) In cazul vanzarii directe a bunurilor imobile proprietate privata a comunei Manastiur, se va intocmi doar referatul de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica.

Art. 16. Caietul de sarcini va cuprinde :

- a) datele necesare pentru identificarea exacta a imobilului propus in vederea vanzarii prin licitatie publica;
- b) dewscrierea destinatiei, caracteristicilor si regimul economic, ethnic si juridic al bunului imobil propus in vederea vanzarii prin licitatie publica;
- c) conditiile impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica, cum sunt: conditii de siguranta in exploatare, conditii privind protectia mediului, etc.;
- d) pretul minim de pornire la licitatie, modalitatea de licitare;
- e) orice alte conditii specifice care vor fi stabilite de catre autoritatea administratiei publice locale.

CAPITOLUL IV

Vanzarea bunurilor imobile in mod direct

Art. 17.

- 1) Vanzarea bunurilor imobile catre persoanele fizice sau juridice, care le folosesc in baza unui contract de concesiune, incheiat in conditiile legii si valabil la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se face la solicitarea acestora, in mod direct, pe baza raportului de evaluare.
- 2) La vanzarea bunurilor imobile pe care sunt ridicate constructii, proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor potrivit dispozitiilor art. 123 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, actualizata.
- 3) Proprietarii constructiilor prevazuti la punctul(2) sunt notificati in termen de 15 zile asupra Hotararii Consiliului Local si isi pot exprima optiunea in termen de 15 zile de la primirea notificarii.
- 4) Terenurile ce apartin domeniului privat al comunei Manastir, care au facut obiectul atribuirii in folosinta gratuita prin hotarare a Consiliului Local, in temeiul Legii Nr. 15/2003, in cazul in care beneficiarii au edificat pe terenurile atribuite, constructii cu destinatia de locuinte.

ART. 18. –Comisia comunica solicitantului decizia de admitere sau de repingere a cererii, in termen de 15 zile de la data primirii cererii.

Art. 19.

- 1) Pretul de vanzare a bunurilor imobile se stabileste pe baza raportului de evaluare intocmit de evaluator, potrivit art. 8.
- 2) Pentru stabilirea pretului de vanzare, raportul de evaluare va evidentia valoarea investitiilor efectuate de catre solicitant.

CAPITOLUL V

Vanzarea bunurilor imobile prin licitatie publica

Art. 20. - Vanzarea bunurilor imobile, cu exceptia celor care fac obiectul Cap. III din prezentul regulament, se realizeaza prin licitatie publica deschisa cu oferta in plic inchis, sau cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare pret obtinut.

Art. 21.

- 1) Comisia constituita conform art. 7 va face public anuntul de vanzare a bunurilor imobile, in termen de 15 zile de la aprobarea vanzarii.
- 2) Anuntul de vanzare va cuprinde:
 - a) denumirea si sediul vanzatorului, precum si individualizarea bunului imobil supus vanzarii;
 - b) locul, data si ora inceperii licitatiei;
 - c) numele, prenumele si numarul de telefon ale persoanei desemnate sa dea relatii suplimentare;
 - d) documentele necesare pentru participarea la licitatie;
 - e) garantia de participare la licitatie nu poate fi mai mica decat suma cheltuielilor ocazionate de organizarea si desfasurarea procedurilor de vanzare, inclusiv publicitatea si intocmirea raportului de evaluare;
 - f) taxa de participare la licitatie, calculata conform prevederilor legale.
- 3) Sunt considerate documente necesare pentru participarea la licitatie:
 - a) pentru societati comerciale si organizatii cooperatiste:
 - copie de pe certificatul de inmatriculare, eliberat de oficiul registrului comertului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;
 - scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca comerciala romana;
 - dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala, eliberat de organul fiscal competent;
 - declaratia pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale sau al organizatiei cooperatiste, din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;
 - b) pentru comercianti sau prestatori de servicii, persoane fizice sau asociatii familiale:
 - copie de pe actul de identitate si de pe autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta sau de pe actul legal de constituire;

- copie de pe certificatul de atestare fiscala eliberat de organul fiscal competent, dupa caz.

4) Anuntul de vanzare se publica in una sau mai multe publicatii locale si nationale de larga circulatie si se afiseaza la sediul vanzatorului, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai putin de 15 zile, inainte de data organizarii licitatiei.

Art. 22.

- 1) Licitatia are loc la data stabilita in anuntul de vanzare si este valabila daca s-au prezentat cel putin 2 ofertanti.
- 2) Licitatia se desfasoara dupa regulile licitatiei competitive, respectiv la un pret in urcare, cu pasul de licitatie stabilit valoric, de 5% din pretul de pornire.
- 3) In cazul in care nu se ofera pretul minim de vanzare, sau nu se prezinta cel putin 2 ofertanti, licitatia va fi reluata dupa publicarea unui nou anunt de vanzare, in termen de 5 zile de la desfasurarea primei licitatii, dar nu mai putin de 7 zile inainte de organizarii celei de-a doua licitatii.
- 4) In cazul in care nici la aceasta a doua licitatie nu se prezinta cel putin doi ofertanti, sau cu ocazia deschiderii ofertelor depuse s-a constatat ca preturile oferite sunt mai mici decat pretul minim de pornire la licitatie, aceasta imprejurare este consemnata in procesul-verbal de sedinta ,dupa care se procedeaza de indata la negocierea directa cu ofertantul prezent, daca acesta respecta conditiile stabilite prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei, inclusiv acceptarea pretului de pornire la licitatie.
- 5) In urma desfasurarii negocierii directe cu ofertantul prezent, se incheie un process - verbal in care sunt consemnate concluziile acestei proceduri si este declarat castigator al procedurilor organizate(licitatii publice si negociere directa) si adjudecatar al bunului imobil, ofertantul participant.

CAPITOLUL VI Documentele licitatiei

Art. 23. Documentele licitatiei sunt urmatoarele:

- a) Hotararea Consiliului Local pentru aprobarea vanzarii si procedura de vanzare;**

- b) Dispozitia Primarului comunei Manastior de constituire a comisiei de licitatie;
- c) Anuntul privind organizarea licitatiei publice;
- d) Caietul de sarcini;
- e) Extrasul de carte funciara a imobilului;
- f) Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;
- g) Declaratiile privind incompatibilitatea, impartialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii;
- h) Procesul verbal al licitatiei;
- i) Procesul verbal de evaluare a ofertelor;
- j) Raportul licitatiei.

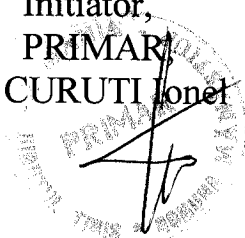
CAPITOLUL VII

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 24. – Compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului sunt obligate sa puna la dispozitia comisiei, sa elaboreze si sa execute acele lucrari care sunt necesare pentru buna desfasurare a activitatii acesteia.

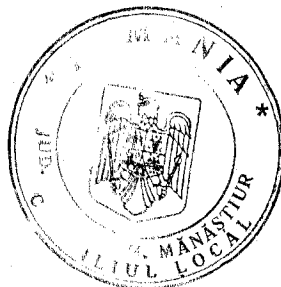
Art. 21. – Incalcarea dispozitiilor prezentului regulament atrage, dupa caz, raspunderea disciplinara, administrativa, civila sau penala.

Initiator,
PRIMAR
CURUTI Ionel



PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATESESCU Ioan

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ioan Mateescu', written over a faint circular stamp.



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
DEJICA Cosmin

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cosmin Dejica', written over a faint circular stamp.