

**ROMANIA**

**JUDETUL CONSTANTA**

**CONSILIUL LOCAL CERCHEZU**

**HOTĂRÂRE**

**Privind** **aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri) aflate în domeniul privat al comunei Cerchezu**

Consiliul Local al Comunei Cerchezu, Jud. Constanta, întrunit în ședința ordinară astazi 30.10.2019.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Chelaru Ștefan, primar al comunei Cerchezu;

- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Cerchezu;

- Raportul de specialitate nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al Compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

- prevederile Legii 287/2009 privind Codul civil cu modificarile si completarile ulterioare;

- art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În temeiul art.129, alin. (2), lit. c, art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196, alin.(1), lit. a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

**ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE :**

**Art.1.** Se aprobă Metodologia de vânzare directă a bunurilor imobile (terenuri şi/sau clădiri aflate în domeniul privat al Comunei Cerchezu, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.2.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul comunei Cerchezu.

**Art.3.** Secretarul general al comunei Cerchezu va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de 7 voturi "pentru", 0 voturi „abtinere” și 0 voturi „ împotrivă, dintr-un numar de 7 consilieri prezenți din totalul de 9 consilieri în funcție

Nr\_\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_\_\_\_\_

PREŞEDINTE DE ŞEDINTA SECRETAR GENERAL AL COMUNEI CERCHEZU

CARMOCAN VASILE RADU SIMONA-ELENA

**Anexa nr. 1 la HCL nr. \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Art.1.** Bunurile imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al comunei Cerchez pot face obiectul vanzarii directe, in baza unei hotarari adoptate, in conditiile legii de Consiliul Local al comunei Cerchezu, hotarare prin care se va aproba vanzarea imobilului, precum si raportul de evaluare al bunului destinat instrainarii, conform reglementarilor urbanistice aprobate.

**Art. 2.** Prezenta Metodologie de vanzare directa a bunurilor imobile aflate in domeniul privat al comunei Cerchezu se va aplica dupa definitivarea procedurilor de reconstituire a dreptului de proprietate prevazute de legile proprietatii pentru fiecare categorie de imobil in parte (vanzarea directa a imobilelor din intravilanul comunei Cerchezu va fi aplicata dupa solutionarea notificarilor formulate in baza Legii nr. *10/2001* privind regimul juridic a1 imobilelor preluate in mod abuziv in perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 si punerea in aplicare a hotararilor judecatoresti executorii solutionate in baza acestui act normativ).

**Art. 3.** Se aproba ca procedura de vanzare directa sa fie aplicabila terenurilor , care nu sunt revendicate in baza legilor proprietatii, doar in urmatoarele situatii:

a) pentru terenurile aferente constuctiilor detinute de proprietari cu titlu valabil pentru care titularii dreptului de proprietare asupra constructiilor au un drept de folosinta sub forma chiriei, concesiunii, folosintei, superficiei, asocierii in baza unui contract incheiat cu comuna Cerchezu sau a unei hotarari judecatoresti.

b) pentru terenurile ce constituie diferente din masuratori intre suprafata inscrisa in actul de proprietate si suprafata reala constatata in urma masuratorilor topometrice, inscrise in cartea funciara;

c) pentru terenurile a caror reglementare juridica intra sub incidenta art. 111 din HG nr. *577/2002* privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. *88/1997* privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit caruia: "Activele amplasate pe terenurile care nu sunt in proprietatea vanzatorului se pot vinde conditionat de existenta acordului scris al proprietarului terenului. Terenul aferent activelor ai carui situatie juridica se c1arifica dupa data vanzarii activului va fi vandut cumparatorului activului prin negociere directa, cu exceptia terenurilor care sunt proprietate publica a statului sau a unei unitati administrativ-teritoriale", terenuri inscrise in cartea funciara;

d) pentru bunurile imobile (constructii si/sau terenuri), cu destinatia de locuinta sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, ce fac obiectul unor contracte valabile, inscrise in cartea funciara.

**Art. 4.** Se aproba ca procedura de vanzare directa sa parcurga urmatoarele etape:

1- inregistrarea solicitarii de cumparare insotita de planul de situatie al imobilului, intocmit de topograf autorizat, care sa cuprinda incadrarea in zona, etc.

2- elaborarea situatiei juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea si, stabilirea apartanentei la domeniul privat al comunei Cerchezu, istoricul de rol fiscal, evidentierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instantelor judecatoresti SI a hotararilor judecatoresti definitive/ irevocabile, a debitelor la bugetul local;

3- inventarierea bunului imobil ca apartinand domeniului privat al comunei Cerchezu si inregistrarea contabila a bunului imobil

4- intocmire P.H. actualizare inventar domeniu privat al comunei

5.-intocmire acord intabulare, certificat de nomenclatura stradala si adresa, certificat de atestare fiscala si inscriere imobil in Cartea funciara

6. -comanda pentru intocmire raport de evaluare a bunului imobil de catre un evaluator autorizat.

-emitere comanda pentru obtinerea certificatului de performanta energetica elaborat de catre un auditor energetic, in conformitate cu prevederile Legii nr. *372/2005,* republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind performanta energetic a a cladirilor.

7.-notificarea persoanelor care beneficiaza de prevederile art.364 din O.U.G. nr. *57/2019* privind exercitarea dreptului de preemtiune.

8.-intocmire proiect de hotarare privind vanzarea directa a bunului imobil, aprobarea raportului de evaluare si a pretului de vanzare stabilit prin acesta

9.-in cazul in care beneficiarii prevederilor art.364 din O.U.G. nr. *57/2019* nu isi exprima optiunea de cumparare conform legii, intocmire/promovare P .H. privind modificarea clauzelor contractuale conform Codului civil, in situatia in care exista contracte incheiate cu comunei Cerchezu sau incheiere contract de superficie conform Cod civil

10.-plata pretului de vanzare integral sau a avansului, in cazul platii in rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vanzare, se va face inainte de semnarea contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

11. -incheierea actului de vanzare cumparare, in forma autentificata, in conformitate cu prevederile hotararii consiliului local, cu mentiunea obligativitatii cumparatorului de a respecta destinatia bunului imobil, asa cum a fost prevazuta in hotararea consiliului local si raportul de evaluare ce au stat la baza adoptarii hotararii Consiliului Local al comunei Cerchezu , precum si obligatia respectarii Legii nr. 50/1991, republicata, cu modifiearile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

**Art. 5**. Pretul de vanzare in cadrul procedurii de vanzare directa va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotarare a Consiliului local, la care se va adauga contravaloarea serviciului prestat de evaluator si a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vanzarii dupa caz.

**Art. 6**. Vanzarea se va putea perfecta cu plata pretului integral sau in rate trimestriale esalonate pe maxim 5 (cinci) ani, cu conditia achitarii unui avans de minim 15% din pretul declarat castigator, a TVA-ului integral al pretului de vanzare. In cazul in care se va stabili modalitatea de plata in rate, comuna Cerchezu va nota in cartea funciara deschisa pentru imobilul in cauza interdictia grevarii acestuia pana la momentul achitarii integrale a pretului.

**Art. 7.** In situatia in care cumparatorul renunta sa incheie contractul in perioada cuprinsa intre data adoptarii hotararii de vanzare si momentul incheierii acestuia in forma autentica, cumparatorului i se va restitui suma achitata, cu exceptia cheltuielilor efectuate de UAT Cerchezu cu operatiunile de evaluare precum si alte cheltuieli ocazionate de vanzarea imobilului.

**Art. 7.1**. In caz de neplata a 5 rate, in situatia terenului liber, se va rezolutiona de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Codul

civil, partile fiind repuse in situatia anterioara. Prin repunerea partilor in situatia anterioara se intelege obligatia cumparatorului de a preda bunul achizitionat corelata cu obligatia comunei Cerchezu de a restitui pretul platit, cu exceptia, a dobanzilor si a majorarilor achitate sau datorate ca urmare a neachitarii celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

**Art. 7.2.** In situatia in care obiectul vanzarii directe i-a constituit un bun imobil format din teren si constructii, precum si in situatia in care pe terenul ce a facut obiectul vanzarii directe exista 0 constructie autorizata (chiar nefinalizata) edificata dupa data cumpararii, neplata a 5 rate atrage dupa sine sanctiunea cumparatorului prin pierderea beneficiului de a cumpara bunul imobil in rate. Ca atare, comunei Cerchezu va demara procedura executarii silite asupra patrimoniului debitorului in vederea recuperarii diferentei de pret ramase neaehitate impreuna cu dobanzile si a majorarile achitate sau datorate ea urmare a neachitarii celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu).

**Art. 8**. In situatia rezolutiunii de drept a contractului de vanzare - cumparare, pretul achitat va fi restituit de comnei Cerchezu in functie de cursul leu/euro la momentul platii, in rate, al caror cuantum si periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat cumparatorul. Odata cu rezolutiunea de drept a contraetului sau a denuntarii unilaterale, comunei Cerchezu va calcula suma ce urmeaza a fi restituita cumparatorului.

**Art. 9**. Odata cu rezolutiunea de drept a contractului de vanzare - cumparare imobilul va reintra in proprietatea (si posesia, dupa caz) a comunei Cerchezu, liber de orice sarcini, restituirea pretului in rate de catre comuna Cerchezu neavand consecinte juridice in ceea ce priveste reintrarea imobilului in patrimoniul unitatii administrativ teritoriale. Cumparatorul nu poate invoca niciun drept de retentie pana la restituirea integral a a pretului achitat.

**Art. 10.** Cheltuielile generate de incheierea actelor ce fac obiectul prezentului act administrativ cad in sarcina cumparatorului.

**Art. 11.** In situatia in care comunei Cerchezu este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

PREŞEDINTE DE ŞEDINTA SECRETAR GENERAL AL COMUNEI CERCHEZU

CARMOCAN VASILE RADU SIMONA-ELENA