

Regulamentul de vânzare a terenurilor care fac obiectul
contractelor de asociere/asociere în participațiune, aparținând domeniului privat al Municipiului
Cluj-Napoca, în favoarea titularilor acestora

CADRUL GENERAL DE REGLEMENTARE

Codul civil;

Legea nr. 213/1998 actualizată, privind bunurile proprietate publică;

Legea nr. 215 /2001 republicată, actualizată, a administrației publice locale;

OBIECT: Vânzarea terenurilor care fac obiectul unor contracte de asociere/asociere în participațiune aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, încheiate în vederea exploatării în comun a acestora prin edificarea unor construcții, în favoarea titularilor contractelor valabil încheiate, în condițiile prezentului regulament.

Sunt exceptate de la vânzare terenurile care fac obiectul contractelor de asociere/asociere în participațiune pentru care clauzele contractuale prevăd ca la încetarea asocierii/asocierii în participațiune, construcțiile edificate vor intra în patrimonial municipalității.

I. PERSOANE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPĂRĂTOR

Titularii contractelor de asociere/asociere în participațiune având drept scop exploatarea în comun a terenurilor proprietatea municipiului, prin edificarea unor construcții în diferite domenii, așa cum sunt prevăzute în cadrul contractelor valabil încheiate, care și-au respectat cu bună-credință și în totalitate obligațiile contractuale.

Aceste persoane au posibilitatea de a-și exercita un drept de preemțiune la cumpărarea terenului care face obiectul asocierii, însoțită de documentele indicate la CAP.II.

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ALE SOLICITANTULUI

1. Este persoană juridică cu sediul în România, înregistrată la Registrul Comerțului ca societate comercială conform Legii nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Nu se află în stare de insolvență, lichidare, dizolvare, afacerea să nu fie condusă de un administrator sau lichidator judiciar, să nu aibă restricții asupra activităților comerciale iar acestea să nu fie puse la dispoziția creditorilor.
3. Nu este întreprindere în dificultate, în sensul privind ajutorul de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor aflate în dificultate publicate în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. C244/01.10.2004.
4. Nu a fost constatată o faptă ce constituie înfracțiune de evaziune fiscală, pentru care s-a pronunțat o hotărâre judecătorească.
5. Să existe contract de asociere/asociere în participațiune în valabilitate.
6. Să nu înregistreze debite față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca ce decurg din obligațiile contractului de asociere.

7. Să nu înregistreze debite din obligațiile de natură fiscală/nefiscală față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca.
8. Să nu fi închiriat, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, unui alt agent economic, amplasamentul care face obiectul contractului de asociere.
9. Să nu fi cedat, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cesionat sau transferat unui alt agent economic drepturile dobândite prin contractul de asociere.
10. Să nu fie asociat cu alți agenți economici, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în scopul exploatării amplasamentului care face obiectul contractului de asociere.

III. DOCUMENTE CE ÎNSOTESC CEREREA DE CUMPĂRARE

1. Hotărârea adunării generale a asociațiilor/consiliilor de administrație privind opțiunea de a cumpăra (original), precum și mandatarea unei persoane îndreptățite, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Codului Civil.
2. copia documentelor de identificare (certificat de înregistrare).
3. Certificat constator eliberat de Registrul Comerțului în valabilitate.
4. Copie conformă cu originalul a contractului de asociere având ca obiect terenul pe care este edificată construcția;
5. Copie conformă cu originalul a autorizației de construcție a imobilului și a planșelor care au stat la baza emiterii autorizației;
6. Copie conformă cu originalul a dovezii de luare în folosință a construcției;
7. declarație notarială a titularului contractului de asociere prin care declară că:
 - a) nu a închiriat, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, unui alt agent economic, amplasamentul care face obiectul contractului de asociere;
 - b) nu a cedat, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cesionat sau transferat unui alt agent economic drepturile dobândite prin contractul de asociere;
 - c) nu s-a asociat cu alți agenți economici, fără acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în scopul exploatării amplasamentului care face obiectul contractului de asociere.
 - d) nu se află în stare de insolvență, lichidare, dizolvare, afacerea să nu fie condusă de un administrator sau lichidator judiciar, să nu aibă restricții asupra activităților comerciale iar acestea să nu fie puse la dispoziția creditorilor.
 - e) nu este întreprindere în dificultate, în sensul privind ajutorul de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor aflate în dificultate publicate în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. C244/01.10.2004.
 - f) nu a fost constatată o faptă ce constituie infracțiune de evaziune fiscală, pentru care s-a pronunțat o hotărâre judecătorească.

8. documentație topo-cadastrală întocmită conform Ordinului nr. 634/2006 cu modificările ulterioare, avizată de către O.C.P.I. Cluj-Napoca;
9. plan de amplasament și delimitare a imobilului teren solicitat spre cumpărare, vizat de către OCPI Cluj;
10. extras de carte funciară prin care se atestă dreptul de proprietate al titularului contractului de asociere asupra construcției edificată pe terenul ce face obiectul asocierii, actualizat, dar nu mai vechi de 30 de zile față de data depunerii cererii;
11. extras de carte funciară privind terenul a cărui vânzare se solicită, actualizat, dar nu mai vechi de 30 de zile față de data depunerii cererii;
12. raport de evaluare al terenului curte întocmit de către un evaluator autorizat;
13. certificat fiscal eliberat de Direcția de taxe și impozite locale Cluj și adeverință eliberată de către Direcția Economică, Serviciul Rate, Chirii, Tarife, Prețuri cu privire la situația debitorilor față de buget.
14. Declarație olografă a titularului/titularilor contractului de asociere privind opțiunea de achitare a prețului (integral/în rate cu indicarea perioadei de achitare).

IV. CONDIȚIILE DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Vânzarea terenurilor obiect al contractelor de asociere, se vând condiționat de încetarea acestora cu acordul părților, conform dispozițiilor Codului civil.

Procedura de vânzare se demarează sub condiția îndeplinirii clauzelor contractuale pecuniare (achitarea cotei de asociere/accesoriilor/ și a obligațiilor fiscale față de municipiu).

V. PROCEDURA DE VÂNZARE

a) Etapele premergătoare vânzării urmate de către persoanele prevăzute la Cap. I.

Etapa I Anterior depunerii cererii de cumpărare, titularii contractelor de asociere vor depune documentația topo-cadastrală întocmită conform Ordinului nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare prevăzută la Cap.II al prezentului Regulament, la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în vederea verificării acesteia de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Cluj-Napoca . În mod obligatoriu documentația topo cadastrală va conține plan de situație conform C.F. din care să reiasă corespondența numărului topo din extrasul C.F. cu respectivul plan.

Etapa II După verificarea documentației topo-cadastrale de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Cluj-Napoca, aceasta se va returna solicitanților în vederea obținerii avizului O.C.P.I. Cluj-Napoca.

Etapa III Titularul contractului de asociere va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca o cerere de cumpărare însoțită de toate documentele prevăzute la capitolul II al prezentului Regulament.

Etapele premergătoare vânzării urmate de către autoritatea locală

Etapa I Executivul local, la primirea documentației topo-cadastrale va întocmi „fișa terenului” conform Anexei 1 la prezentul Regulament, în vederea obținerii tuturor vizelor serviciilor implicate. În cazul obținerii avizelor favorabile ale tuturor serviciilor se va proceda la verificarea documentației topo-cadastrale de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele

necesare avizării acestora de către O.C.P.I. Cluj-Napoca pe care o va returna persoanelor prevăzute la Cap.I.

În cazul în care una dintre vize este nefavorabilă, procedura de vânzare se suspendă, urmând a fi reluată după reglementarea impedimentelor.

În urma obținerii avizului O.C.P.I. Cluj-Napoca, titularul contractului de asociere va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca o cerere de cumpărare însoțită de toate documentele prevăzute la capitolul II al prezentului Regulament, iar executivul local va verifica existența acestora.

Raportul de evaluare se va comunica compartimentului de specialitate pentru verificare și formularea în scris a unui punct de vedere.

Etapa II Executivul local va convoca Comisia de vânzare în vederea verificării și analizării solicitărilor și a documentațiilor depuse.

În cazul în care, punctul de vedere al evaluatorilor interni corespunde cu evaluarea ce se reflectă în raportul de evaluare, și care este însoțit de către Comisia de vânzare, aceasta va propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

Dacă punctul de vedere al evaluatorilor, raportat la valoarea evaluării înregistrează diferențe ce exced intervalul de $\pm 2\%$, Comisia va invita titularul contractului de închiriere, în scris, la negocierea prețului de vânzare a cotei de teren curte. După finalizarea negocierii, Comisia de propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

b) Prețul și condițiile de achitare

Prețul de vânzare a terenurilor ce face obiectul prezentului Regulament se stabilește în lei la valoarea de piață, pe baza raportului de evaluare întocmit de către evaluatori autorizați, și însoțit de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, la care se adaugă T.V.A.

Raportul de evaluare va conține prețul FĂRĂ TVA.

Începând cu luna următoare lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul imobilului teren se va actualiza astfel:

- prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, data încheierii procesului-verbal de negociere directă, respectiv,
- prin actualizarea cu indicii prețurilor de consum comunicați de Centrul Național de Statistică. Valoarea de referință, în procedura de negociere directă va fi determinată de cea mai favorabilă actualizare rezultată în urma aplicării celor două metode.”

Prețul poate fi achitat astfel:

- 1) integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

- 2) în rate astfel: a) avans 10% din prețul de vânzare ce se achită în cel mult 60 de zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

Contractul de vânzare cumpărare se va întocmi în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului.

În cazul neachitării avansului de către cumpărător, în termenul mai sus precizat, hotărârea își încetează valabilitatea.

b) –diferența în rate lunare, eşalonate pe o perioadă de maxim luni/ani, în funcție de opțiunea exprimată de către persoanele prevăzute la Cap. I la momentul depunerii cererii de cumpărare, la care se adaugă rata dobânzii de referință a BNR, valabilă la data perfectării contractului, cu mențiunea că dobânda va fi modificată în lunile ianuarie și respectiv iulie ale anului, în funcție de rata dobânzii de politică monetară ale BNR, printr-o Notificare comunicată de către Direcția Economică a Municipiului Cluj-Napoca”.

Ratele (inclusiv dobânda aferentă prevăzută în graficul de eşalonare a ratelor, din Anexa 1 la contract) se achita până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate la termen.

Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător.

Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca un extras de carte funciară.

Executivul local va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteci în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

c) Contractul de vânzare cumpărare

Contractul de vânzare cumpărare se întocmește de către executivul local în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data achitării prețului/avansului, conform formularului prevăzut la Anexa 2 la prezentul regulament.

**Anexa nr.1 la Regulamentul privind procedura
vânzării terenurilor care fac obiectul asocierilor**

FIȘA TERENULUI

A. Serviciul ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa terenului: str. _____ nr. _____
Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare: _____ / _____ - _____ - _____
Titularul contractului de asociere _____
Nr. contractului deasociere: _____
Obsevatii _____

ȘEF SERVICIU

INSPECTOR

Data. _____

B. Serviciul EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Modul de preluare Statul Român _____ de la _____
Exista documentatie de întabulare DA/NU
Nr. C.F. din dosar juridic _____, din documentatia de întabulare _____ Nr. topo _____ cota indiviza _____
Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002 DA/NU
Este înscris în C.F. Col. _____, C.F.ind. _____ nr.topo. _____
cota indiviză _____, în favoarea _____
Alte situații: _____
Proprietari anteriori: dacă este cazul _____
ȘEF SERVICIU **INSPECTOR**
Data. _____

C. SERVICIUL REVENDICĂRI FOND FUNCAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Revendicat/nerevendicat în baza Legii nr. 10/2001

ȘEF SERVICIU

INSPECTOR

Data. _____

D. Serviciul JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu : DA/NU

Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU _____

Data _____

ȘEF SERVICIU

E. DIRECȚIA ECONOMICĂ

Titularul/titularii contractului de asociere figurează/nu figurează cu debite din neachitarea cotei de asociere. DA/NU

DIRECTOR

ȘEF SERVICIU

INSPECTOR

Data. _____

F. DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE

Titularul/titularii contractului de asociere figurează/nu figurează cu debite față de bugetul local
DA/NU

DIRECTOR

ȘEF SERVICIU

INSPECTOR

Data. _____

F. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de: _____

G. Aprobată vânzarea prin H.C.L. nr. _____ / _____.

H Contract de vânzare-cumpărare nr. _____ **din** _____

INSPECTOR

DATA: _____

**Anexa nr.2 la Regulamentul privind procedura
vânzării terenurilor care fac obiectul asocierilor**

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

NR.....DIN.....

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar, Emil Boc, CFcont....., deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, în calitate de vânzător și

..... cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str., nr....., județul, CNP.....identificat prin C.I./BI Seria, nr....., eliberată de, în calitate de cumpărător,

în temeiul Hotărârii Consiliului local nr. din....., privind însușirea raportului de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local și aprobarea vânzării terenului.....

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. Terenul situat în municipiul Cluj-Napoca str....., nr., județul Cluj, în suprafață de mp. aferent construcției edificată în baza A.C. nr....., situat în municipiul Cluj-Napoca str....., nr., județul Cluj, care a făcut obiectul contractului de asociere/asociere în participațiune nr.....

Art. 2. Imobilul ce face obiectul prezentului contract este evidențiat în CF nr nr. cad./nr. topografic.....

CAP. III. PREȚUL OBIECTULUI CONTRACTULUI

Art. 3. Prețul imobilului ce face obiectul prezentului contract este în sumă delei.

Art. 4. Modalitatea de plată:

Suma prevăzută la art. 3 s-a achitat integral conform OP...../chitanței nr.....din, reprezentând prețul imobilului ce face obiectul prezentului contract/

Suma prevăzută la art. 3 se achită de către cumpărător în rate astfel:

a) avans: lei, în litere....., reprezentând 10% din prețul de vânzare, achitat conform OP...../chitanței.....din

b) diferența de lei, în litere - în rate lunare eșalonate pe o perioadă de ani, la care se adaugă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, valabilă la data perfectării contractului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Dobânda va fi modificată în lunile ianuarie și respectiv iulie ale anului, în funcție de rata dobânzii de politică monetară a BNR, printr-o Notificare comunicată de către Direcția Economică a Municipiului Cluj-Napoca.

Ratele (inclusiv dobânda aferentă prevăzută în graficul de eșalonare a ratelor, din Anexa 1 la contract) se achita până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate la termen.

Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător.

CAP. IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile și obligațiile vânzătorului

- a) Vânzătorul vinde cu bună credință imobilul-teren supus vânzării.
- b) Vânzătorul se obligă să se prezinte în fața notarului public în vederea autentificării contractului de vânzare cumpărare, la solicitarea cumpărătorului.
- c) Vânzătorul va institui ipotecă în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare (*în caz de plată a prețului în rate*).

Art. 6. Drepturile și obligațiile cumpărătorului

- a) Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de autentificarea prezentului contract.
- b) Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca un extras de carte funciară.

Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

CAP. V. FORȚA MAJORĂ

Art. 7. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acesta acționează.

Art. 8. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

CAP. VI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 9. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele înscrise în prezentul contract.

Art. 10. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de _____, în 5 (cinci) exemplare din care 3 se înmânează cumpărătorului.

V Â N Z Ă T O R:

C U M P Ă R Ă T O R:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin PRIMAR,

Semnătura

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR,

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,

ȘEF SERVICIU,

D.P.M.E.P.,

DIRECTOR,

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU,