

REGULAMENT

**privind procedura de vânzare prin negociere directă, a terenurilor
aflate în domeniul privat al Municipiului București, ocupate de construcții deținute în
proprietatea unor persoane fizice / juridice**

CAPITOLUL I

Dispoziții Generale

Art. 1. Prezentul regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile (terenuri), proprietate privată a Municipiului București prin negociere directă, conform art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 1.1. Terenul aferent construcțiilor reprezintă acel teren pe care este edificată o construcție – locuință, anexe gospodărești, sedii sau puncte de lucru ale persoanelor juridice, calea de acces sau alte construcții evidențiate în actele de proprietate, extrasele de carte funciară.

Art. 2. Titularul dreptului de proprietate este Municipiul București, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului General al Municipiului București.

Art. 2.1. Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

Art. 2.2. Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

Art. 3. Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui teren, proprietate privată a Municipiului București, în schimbul unui preț. Primarul General al Municipiului București, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Municipiului București, actul de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Sumele obținute din vânzarea terenurilor, proprietate privată a Municipiului București, se fac integral venit la bugetul local.

Art. 5. Taxele ocazionate cu autentificarea contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală pentru terenurile care nu sunt înscrise în cartea funciară, vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în prețul de vânzare al imobilului.

CAPITOLUL II

Categoriile de terenuri ce pot face obiectul vânzării prin negociere directă

Art. 7. Fac obiectul vânzării potrivit prevederilor prezentului regulament, terenurile ce aparțin domeniului privat al Municipiului București din următoarele categorii:

- a) terenurile ce fac obiectul contractelor de concesiune aflate în evidențele Serviciului Concesionări, încheiate în baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, în vederea edificării de construcții cu destinația de locuință;
- b) terenurile ocupate de construcții dobândite prin acte de înstrăinare încheiate în formă autentică, provenind de la societățile comerciale cu capital majoritar de stat și de la cooperatiile meșteșugărești;
- c) terenurile ocupate de construcții pentru care proprietarii au obținut calitatea de constructor de bună-credință prin hotărâri definitive ale instanțelor de judecată;
- d) terenurile care au făcut obiectul atribuirii în folosință gratuită în temeiul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 8. Nu pot face obiectul vânzării, următoarele terenuri din domeniul privat al Municipiului București:

- a) terenurile care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) terenurile care fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată;
- c) terenurile afectate de rețele tehnico-edilitare;
- d) terenurile care sunt prevăzute cu regim special, sau sunt încadrate ca spații verzi în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

CAPITOLUL III

Procedurile prealabile vânzării

Art. 9. Inițiativa vânzării o are Consiliul General al Municipiului București, care se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a terenului, precum și orice altă persoană fizică sau juridică care deține în proprietate una sau mai multe construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului București așa cum sunt identificate la art. 7 din prezentul regulament.

Art. 10. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Municipiului București și să fie înregistrate în evidențele financiar-contabile ale Primăriei Municipiului București.

Art. 10.1. Prețul minim de vânzare va fi stabilit de valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a terenului.

Art. 10.2. Persoanele fizice sau juridice aflate în una din situațiile prevăzute la art. 7 sunt obligate să constituie o garanție de 10% din prețul minim de vânzare, fără TVA stabilit în condițiile art. 10.1. în termen de maxim 30 de zile de la comunicarea prețului. După constituirea garanției se va elabora proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin negociere directă și stabilirea prețului minim de vânzare.

Art. 10. 3. Garanția se pierde în cazul în care potențialul cumpărător nu-și exprimă opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării cu privire la aprobarea hotărârii Consiliului General al Municipiului București, acesta urmând a se constitui venit la bugetul local din care se vor acoperi cheltuielile ocazionate cu întocmirea rapoartelor de evaluare.

Art. 11. Procedura de vânzare prin negociere directă a terenurilor menționate la art. 7 va parcurge următoarele etape:

- a) înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de următoarele documente:
- copia actului de deținere în proprietate a construcției, inclusiv extras de carte funciară actualizat;
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului/teren aflat în proprietatea Municipiului București;
 - certificat fiscal eliberat de către organele abilitate prin care să se facă dovada achitării la zi a creanțelor către stat (impozit) pentru clădirea deținută și dacă este cazul pentru terenul ce urmează a face obiectul vânzării prin negociere directă, aflat în termenul de valabilitate.
 - copia contractului de concesiune, dovada achitării la zi a redevenței pentru terenurile menționate la art. 7 lit. a);
 - copia actului juridic de deținere în folosință gratuită a terenului menționat la art. 7 lit. d);
 - dovada achitării la zi a creanțelor către stat și buget local pentru întreaga suprafață de teren folosită, menționată la art. 7 lit. e).
- b) verificarea situației juridice a terenului ce va consta în stabilirea apartenenței la domeniul privat al Municipiului București, existența sau nu a dosarelor pe rolul instanțelor de judecată, existența sau nu a notificărilor depuse în baza legilor proprietății;
- c) întocmirea unei note de constatare în teren prin intermediul Serviciului Cadastru din cadrul Direcției Patrimoniu;
- d) întocmirea unei note de constatare de către Direcția Generală de Poliție Locală și Control a Municipiului București prin care se face dovada respectării documentației de urbanism ce a stat la baza încheierii contractului/actului de deținere în folosință gratuită - în cazul terenurilor de la art. 7 lit. a) și d);
- e) emiterea certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă;
- f) stabilirea prețului de piață în baza unui raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice;
- g) constituirea garanției menționată la art. 10.2 din prezentul regulament;
- h) întocmirea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului prin negociere directă și aprobarea raportului de evaluare, ce se supune dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului București. În cazul în care valoarea de inventar este diferită de prețul de piață determinat prin raport de evaluare, prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre acestea;
- i) notificarea proprietarului/propietarilor construcțiilor în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului General al Municipiului București. Proprietarii construcțiilor își reconfirmă opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Notificarea se transmite în scris și cu confirmare de primire prin grija Direcției Patrimoniu Serviciul Concesionări;

- j) convocarea comisiei de vânzare, prezentarea tuturor documentelor ce au stat la baza aprobării hotărârii privind vânzarea prin negociere directă și stabilirea datei la care va avea loc negocierea cu proprietarul clădirii edificate pe terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului București;
- k) negocierea prețului de vânzare cu comisia de vânzare. În cazul în care proprietarul clădirii nu-și exercită dreptul la cumpărarea terenului în termenele stabilite în prezentul regulament, precum și neprezentarea la încheierea contractului, acesta pierde garanția constituită conform art. 10.2 și se pun în aplicare prevederile art. 19 din prezentul regulament;
- l) plata prețului de vânzare în contul, care se va efectua anterior semnării contractului de vânzare în formă autentică;
- m) încheierea contractului de vânzare în formă autentică;
- n) predarea – primirea terenului în termen de 15 zile calendaristice de la semnarea contractului de vânzare.

Comisia de vânzare

Art. 12. În termen de 60 de zile de la aprobarea prezentului regulament se va înființa Comisia de vânzare, (denumită în continuare „Comisia”), compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a Primarului General.

Art.12.1. Fiecăruia dintre membrii Comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Art.12.2. Supleanții participă la ședințele Comisiei numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

Art. 13. Membrii comisiei de vânzare sunt:

- a) un reprezentant al Consiliului General al municipiului București;
- b) un reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală;
- c) reprezentanți ai Primăriei Municipiului București din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General.

Art. 13.1. Președintele Comisiei și secretarul acesteia sunt numiți prin Dispoziția Primarului General de aprobare a componenței Comisiei dintre reprezentanții Municipiului București în Comisie.

Art. 13.2. Fiecare dintre membrii Comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Art. 13.3. Deciziile Comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 13.4. Membrii Comisiei și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 13.5. Membrii Comisiei și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, anterior organizării ședinței cu privire la negocierea prețului de vânzare, care se va păstra alături de dosarul vânzării.

Art. 13.6. În caz de incompatibilitate, președintele Comisiei sesizează de îndată Municipiul București, Direcția Patrimoniu – Serviciul Concesionări despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Art. 13.7. Membrii Comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în dosarele întocmite pentru vânzarea terenurilor.

Art. 14. Comisia de vânzare are următoarele atribuții:

- a) verificarea parcurgerii tuturor etapelor preliminare întocmirii proiectului de hotărâre privind vânzarea bunurilor imobile ce sunt reglementate de prezentul regulament și aprobarea raportului de evaluare prin care este determinat prețul de piață;
- b) negocierea prețului de vânzare pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și aprobat prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București;
- c) încheie procesul verbal de negociere.

Art. 15. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de negociere a prețului de vânzare următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu cumpărătorul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre cumpărători, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre cumpărători, sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre cumpărători;

Art. 16. În baza procesului verbal de negociere Comisia întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Municipiului București, Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări.

Art. 16.1. În maxim 3 zile de la primirea raportului Comisiei, Direcția Patrimoniu – Serviciul Concesionări informează cumpărătorul în scris, cu confirmare de primire cu privire la decizia de atribuire a contractului.

Art. 17. Procesul verbal de negociere se semnează de către toți membrii Comisiei și de către cumpărător.

Art. 18. În baza procesului verbal de negociere se întocmește contractul de vânzare care se supune autentificării. Contractul de vânzare cadru reprezintă anexă la prezentul regulament.

Art. 19. În cazul în care, proprietarii clădirilor edificate pe terenurile menționate la art. 7 literele b), c), respectiv e) nu-și exercită dreptul la cumpărarea terenului aferent acestora sau refuză semnarea contractului de vânzare în termenele stabilite de prezentul regulament, Municipiul București își rezervă dreptul de a acționa în instanță proprietarul în cauză, în vederea recuperării prejudiciului pentru lipsa de folosință.

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CADRU

Încheiat astăzi, în baza procesului – verbal de negociere directă

Nr. /

Capitolul I – PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

a) **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, cu sediul în Mun. București, B-dul. Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5, având cod de înregistrare fiscală, cont nr., deschis la Trezoreria, reprezentat prin Primar General, în calitate de **VÂNZĂTOR**

și

b)..... cu domiciliul/sediul în, cont nr., deschis la, legitimat cu B.I./C.I., seria, nr., eliberat de la data de, având numărul de ordine în Registrul Comerțului și Codul Unic de Înregistrare, reprezentată prin, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului General a Municipiului București nr. / privind aprobarea regulamentului procedurii de vânzare, prin negociere directă a terenurilor aflate în proprietatea privată a Municipiului București și a Procesului verbal de negociere directă nr. din data de, a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare prin negociere directă, cu plata integrală, ale cărui clauze sunt cunoscute de către noi, părțile în următoarele condiții:

Capitolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Contractul are ca obiect vânzarea terenului în suprafață de m.p., situat în str. nr., Sector București, cu număr cadastral, intabulat în Cartea Funciară nr.

Art.3. Terenul face parte din domeniul privat al Municipiului București, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. / privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului București.

Capitolul III – PREȚUL VÂNZĂRII SI MODALITATEA DE PLATA A ACESTUIA

Art.4. Prețul total de vânzare este de EURO, respectiv EURO/mp, fiind stabilit conform procesului verbal de negociere directă nr. din data de....., prin echivalent în moneda națională, respectiv suma de LEI.

Art.5. Prețul vânzării va fi achitat în termen de , începând cu data de

Capitolul IV – DECLARAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.6. Subscrisul, **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, prin reprezentantul legal, declar că terenul care formează obiectul prezentului contract se află în proprietatea exclusivă a Municipiului București, face parte din domeniul privat al Municipiului București, nu a fost scos din circuitul civil, nu există nici un litigiu la instanțele judecătorești referitor la terenul vândut, acesta nu a mai făcut obiectul vreunui alt act de înstrăinare ori promisiune de vânzare, nu este arendat, sechestrat sau grevat de sarcini și nu am constituit niciun fel de drepturi asupra acestui teren în favoarea unor terțe persoane, niciun terț nu are drept de preemțiune la cumpărarea terenului și acesta nu este grevat de nici o clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. din data de eliberat de OCPI București Sector

Art.7. În conformitate cu dispozițiile art. 1.695 și 1.707 Cod Civil, eu, vânzătorul, declar că răspund față de cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a terenului vândut, de sarcinile la care s-ar pretinde supus acesta și care n-ar fi fost declarate la întocmirea contractului și de viciile ascunse ale bunului vândut.

Art.8. **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** este scutit de plata taxelor și impozitelor locale conform art. 464 alin. 1 lit. a) din Codul Fiscal; de la data încheierii prezentului contract de vânzare, plata taxelor și impozitelor locale trece în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**.

Capitolul V – DECLARAȚIA CUMPĂRĂTORULUI

Art.9. Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că am citit personal și cu mare atenție conținutul prezentului contract, precum și al documentelor care au stat la baza acestuia și am luat cunoștință de toate obligațiile care îmi revin, cu care sunt întru totul de acord și mă oblig să le respect întocmai.

Art.10. Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că mi s-a adus la cunoștință situația juridică a terenului cumpărat, astfel cum rezultă din extrasele de Carte Funciară pentru autentificare nr. din data eliberată de OCPI București Sector

Art.11. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **CUMPĂRĂTOR**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare. De asemenea, de la data autentificării prezentului contract de vânzare, plata taxelor și impozitelor datorate către stat pentru imobilele ce fac obiectul contractului vor fi în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**.

Art.12. Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, achiziționez de la Municipiul București dreptul de proprietate asupra terenului la prețul și în condițiile mai sus menționate, cu care mă declar întru totul de acord.

Capitolul VI – TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE SI AL POSESIEI ASUPRA TERENULUI

Art.13. Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra terenului vândut se realizează astăzi, data autentificării prezentului contract, ocazie cu care eu, vânzătorul, am predat cumpărătorului titlurile si documentele privitoare la proprietatea terenului vândut (documentație cadastrală, încheiere de intabulare etc.).

Art.14. Predarea terenului către cumpărător pentru exercitarea liberă si neîngrădită a posesiei se va realiza in termen de zile de la data încheierii prezentului contract, pe baza unui proces verbal de predare primire .

Capitolul VII – DISPOZIȚII FINALE

Art.15. Toate taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract vor fi suportate de către cumpărător.

Art.16. Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, ne asumăm răspunderea că cele declarate în cuprinsul actului, inclusiv prețul vânzării, sunt reale.

Art.17. Părțile vor încerca soluționarea amiabilă a oricăror litigii apărute între ele, inclusiv prin procedura de mediere; în situația în care aceste proceduri nu vor conduce la soluționarea litigiului, oricare dintre părți se va putea adresa instanțelor judecătorești competente.

Art.18. Prezentul contract de vânzare cumpărare poate fi modificat numai prin acordul de voință al părților, constatat prin act adițional autentificat de notarul public.

Art.19. Prezentul contract a fost încheiat în număr de 5 (cinci) exemplare.

Redactat, dactilografiat și autentificat astăzi de către

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR