

PROPUNERE LEGISLATIVĂ PRIVIND VÂNZAREA SPAȚIILOR, PROPRIETATE PRIVATĂ A STATULUI, AFLATE ÎN ADMINISTRAREA CONSILIILOR JUDEȚENE SAU A CONSILIILOR LOCALE, ÎNCHIRIATE ASOCIAȚIILOR SAU FUNDAȚIILOR

Capitolul I

Dispoziții generale

Art.1. – (1) Prezenta lege stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, închiriate fundațiilor și asociațiilor. (2) Vânzarea spațiilor închiriate se realizează prin negociere directă sau, după caz, prin licitație publică cu strigare, în condițiile prezentei legi.

Art.2. –În înțelesul prezentei legi, noțiunile de mai jos se definesc astfel:

- a) *vânzător* – consiliul județean sau consiliul local care are în administrare, respectiv în patrimoniu, spații închiriate către fundații sau asociații. Vânzătorul încheie contracte de vânzare în numele statului sau în nume propriu, după caz, în condițiile prezentei legi;
- b) *cumpărător*–orice asociație sau fundație, constituită potrivit legii, care are calitatea de chiriaș al spațiului aflat în administrarea, respectiv patrimoniul, consiliului județean sau consiliului local.

Capitolul II

Reguli generale privind vânzarea spațiilor închiriate

Art. 3. – (1) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, consiliile județene și consiliile locale întocmesc și aprobă, prin hotărâre, lista spațiilor închiriate de către asociații și fundații, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, spații care pot fi vândute conform dispozițiilor prezentei legi.

(2) Hotărârea emisă conform alin. (1) se trimite către prefecți în termen de 3 zile de la adoptare spre verificare, pentru a cuprinde toate spațiile închiriate care cad sub incidența prezentei legi.

(3) Hotărârea prefectului va fi afișată la sediul primăriei, respectiv al consiliului județean, în vederea aducerii la cunostinta publicului.

(4) Orice persoana interesata are dreptul de a sesiza prefectul în legătură cu completarea listei sau modificarea acesteia, în termen de 3 zile lucrătoare de la data afișării hotărârii prefectului.

(5) În caz de soluționare nefavorabilă a sesizării, persoana care a formulat sesizarea se poate adresa instanței de contencios administrativ competente.

(6) În cazul municipiului București, lista spațiilor supuse vânzării se aprobă de Consiliul General, pe sectoare.

Art. 4 – (1) În vederea vânzării spațiilor închiriate către asociații și fundații, în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, în fiecare comună, oraș, municipiu, sector al municipiului București sau județ, în care există astfel de spații, se constituie o comisie pentru vânzarea spațiilor închiriate, denumită în continuare *comisie*.

(2) Comisia se constituie prin dispoziția primarului, respectiv a președintelui consiliului județean, și este formată din 3 membri titulari și 2 supleanți, după cum urmează:

a) doi reprezentanți ai consiliului local sau, după caz, ai consiliului județean în administrarea căruia se află spațiul închiriat;

b) un reprezentant al direcției generale a finanțelor publice și controlului financiar de stat județene sau a municipiului București.

(3) Președintele comisiei este desemnat prin votul membrilor acesteia, iar secretariatul comisiei este asigurat prin grija secretariatului unității administrativ – teritoriale, respectiv al sectorului municipiului București.

(4) Membrii comisiei devin incompatibili în situația în care aceștia sunt membri ai asociației sau fundației ori sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea, inclusiv, cu membrii asociației sau fundației care solicită cumpărarea spațiului pe care îl au închiriat.

(5) În cazul în care se constată incompatibilitatea, în termen de 5 zile de la constatare membrii incompatibili sunt înlocuiți cu supleanții.

(6) Membrii comisiei vor fi remunerați pentru activitatea desfășurată în cadrul comisiei cu o indemnizație al cărei cuantum și condiții de acordare vor fi stabilite prin hotărâre a consiliului local sau județean, cu avizul direcției generale a finanțelor publice și controlului financiar de stat județene sau a municipiului București.

Art. 5 – (1) Comisia pentru vânzarea spațiilor închiriate are următoarele atribuții:

- a) ține evidența spațiilor închiriate către asociații sau fundații;
- b) stabilește prețul minim de vânzare a spațiilor închiriate pe baza unui raport de evaluare întocmit de experți;
- c) selectează experții care evaluează spațiile închiriate prin licitație publică;
- d) în cazul vânzării spațiilor închiriate prin negociere directă, negociază prețul de vânzare cu solicitantul;
- e) organizează licitația publică cu strigare;
- f) aprobă vânzarea spațiilor închiriate cu plata în rate și stabilește condițiile pentru plata ratelor.

(2) Hotărârile comisie se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia.

Art. 6. – (1) Comisia este responsabilă pentru stabilirea unui preț minim al spațiului închiriat asociațiilor și fundațiilor, pe baza unui raport de evaluare elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate, potrivit legii. Comisia va alege evaluatori printr-o procedura de licitație publică.

(2) Prețul minim stabilit conform alin. (1) va fi prețul de pornire în cazul vânzării prin negociere directă.

Art. 7. – (1) Procedura de vânzare a spațiului se finalizează prin întocmirea, de către comisie, a unui proces – verbal care cuprinde toate datele referitoare la procedura vânzării și prețul obținut pentru acel spațiu.

(2) – După întocmirea procesului –verbal conform al. 1, se încheie contractul de vânzare între consiliul județean, respectiv consiliul local, și asociație sau fundație, în termen de 10 zile de la data întocmirii procesului-verbal de vânzare.

Art. 8. – (1) Plata prețului de vânzare se poate face integral sau în rate, în condițiile stabilite de comisie.

(2) În cazul în care un cumpărător se află în situația de a cumpăra, în condițiile prezentei legi, două sau mai multe spații situate în aceeași comună, oraș sau municipiu ori în unități administrativ-teritoriale diferite, comisia poate aproba vânzarea în rate doar pentru unul dintre spații, la alegerea cumpărătorului.

(3) În acest scop cumpărătorul va semna o declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu a beneficiat de plata în rate pentru cumpărarea unui alt spațiu comercial sau de prestări de servicii.

(4) În cazul în care plata se va face în mod integral, cumpărătorul are obligația de a achita suma în termen de 15 zile de la data încheierii contractului, în numerar ori cu ordin de plată, sau orice alt instrument legal de plată.

(5) În cazul în care plata se va face în rate, comisia va stabili condițiile în care se va face plata, cu respectarea cel puțin a următoarelor reguli:

a) cumpărătorul trebuie să achite un avans de 5 – 15% din prețul de vânzare, în termen de 10 zile de la încheierea contractului;

b) ratele lunare vor fi eșalonate pe o perioadă cuprinsă între 2 – 5 ani;

c) se va percepe o dobândă anuală cuprinsă între 5 – 10 %.

(6) Cumpărătorului i se poate cere inclusiv să prezinte o serie de garanții vânzătorului pentru asigurarea plății ratelor.

(7) Vânzătorul va comunica cumpărătorului, cu 15 zile înainte de scadența fiecărei rate, cuantumul acesteia și termenul de plată.

Art. 9 – În situația în care cumpărătorul nu achită la scadență două rate succesive, respectiv nu plătește integral prețul convenit pentru vânzarea spațiului, după caz, contractul de vânzare-cumpărare încetează de plin drept, fără nicio altă formalitate.

Art. 10 – (1) După încetarea contractului de vânzare-cumpărare din cauza prevăzută la art. 9, Comisia va scoate spațiul la licitație, stabilind un termen în acest sens, iar primul adjudecatar va fi răspunzător atât de scăderea prețului obținut la prima vânzare, cât și de cheltuielile făcute pentru aceasta.

(2) Aceste sume se vor stabili de către comisie prin proces-verbal, împotriva căruia se va putea face contestație la instanța de contencios administrativ competentă în termen de 30 de zile de la data comunicării acestuia, prin grija comisiei, către primul adjudecatar.

Art. 11 – Nu pot participa la licitație, respectiv se vor respinge ofertele de cumpărare ale persoanelor care au datorii față de consiliul județean sau consiliul local provenite din chirii neachitate pentru imobilul respectiv sau care folosesc imobilul fără titlu legal la data înscrierii la licitație sau a efectuării ofertei, constatate potrivit legii.

Capitolul III

Vânzarea spațiilor închiriate prin negociere directă

Art. 12 – Vânzarea spațiilor închiriate către asociațiile sau fundațiile care le folosesc în baza unui contract de închiriere, încheiat în condițiile legii și valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi, se face la solicitarea acestora, prin metoda negocierii directe.

Art. 13 - În termen de 30 de zile de la data afișării hotărârii prefectului prevăzută la art. 3 al. 2, reprezentanții asociațiilor sau fundațiilor prevăzute la art. 10 depun o solicitare scrisă de cumpărare la sediul vânzătorului.

Art. 14 – (1) În termen de 30 de zile de la data depunerii cererii, comisia pentru vânzarea spațiilor închiriate comunică solicitantului decizia motivată de admitere sau de respingere, după caz.

(2) Dacă solicitantul îndeplinește condițiile pentru a fi cumpărător din prezenta lege, se trece la negocierea directă a vânzării spațiului închiriat.

Art. 15 – (1) În cazul în care un imobil este ocupat de mai mulți chiriași, dintre care doar unii asociații sau fundații, vor putea formula oferte de cumpărare doar chiriașii asociații sau fundații.

(2) Indiferent de numărul chiriașilor ce ocupă un imobil, dacă spațiul este scos la licitație publică, la licitație vor putea participa doar asociații sau fundații care la data licitației au calitatea de chiriaș într-un imobil ce face obiectul prezentei legi. De la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și până la expirarea contractelor de închiriere ale celorlalți chiriași, se vor respecta termenele și drepturile înscrise în contractele de închiriere ale acestora din urmă.

(3) În cazul în care un imobil este ocupat de mai mulți chiriași asociații și/sau fundații și mai mulți titulari și-au exercitat opțiunea de a cumpăra acel imobil, contractul de vânzare-cumpărare se consideră încheiat cu cel care oferă cel mai mare preț, iar dacă mai mulți ofertanți oferă același preț, cu titularul dreptului de închiriere având contractul de închiriere cu data certă cea mai veche.

(4) Prin excepție, pentru ipoteza în care imobilul este comod partajabil în natură, dacă unul dintre chiriași optează să cumpere doar partea din imobil ocupată de el, contractul se va încheia cu acesta doar pentru acea parte din imobil.

(5) Prin derogare de la dispozițiile al. 4, dacă unul dintre ceilalți chiriași își exprimă opțiunea de a cumpăra întregul imobil, acesta va fi vândut chiriașului care dorește să cumpere întregul imobil.

Art. 16 – (1) Se recunoaște un drept legal de preempțiune în favoarea chiriașilor asociații sau fundații pentru spațiile pe care le ocupă și care fac obiectul prezentei legi, vânzarea urmând a se face prin negociere directă.

(2) În cazul în care consiliul județean sau consiliul local decide vânzarea unui spațiu aflat în proprietate sa ce face obiectul prezentei legi, pentru care chiriașul nu și-a exercitat, în termenul prevăzut la art. 11, opțiunea de a-l cumpăra, înainte de vânzarea bunului prin negociere directă sau licitație publică către un terț, vânzătorul este obligat să notifice, cu cel puțin 60 de zile anterior vânzării, acest aspect către chiriaș, pentru ca acesta să își poată manifesta dreptul de preempțiune.

(3) Notificarea va cuprinde denumirea vânzătorului, decizia de vânzare, descrierea imobilului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării.

(4) Titularul dreptului de preempțiune care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la imobilul ce i-a fost propus.

(5) Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată expres în termen de cel mult 30 de zile de la comunicarea ei către chiriaș.

(6) Vânzarea bunului imobil cu privire la care există un drept de preempțiune legal se poate face către un terț numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor.

Art. 17 – (1) Prețul de vânzare a spațiului închiriat se stabilește prin negociere directă între asociație sau fundație și comisie, având la bază prețul stabilit prin evaluarea spațiului de către un expert.

(2) Dacă asociația sau fundația a investit în spațiul respectiv o anumită sumă de bani, aceasta va fi dedusă din prețul de vânzare dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) investițiile au fost realizate cu acordul proprietarului sau al titularului dreptului de administrare a spațiului,
- b) investițiile au fost executate pe baza unei autorizații de construire, conform legii.

(3) Din sumele obținute din vânzarea imobilului se deduc cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a imobilului, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare, valoarea rămasă neamortizată a imobilului vândut, precum și valoarea

îmbunătățirilor efectuate de chiriaș asupra imobilului, evaluate conform al. 2, chiriașul urmând a achita diferența de preț rămasă după efectuarea acestor deduceri.

(4) Imobilele ce fac obiectul prezentei legi și care sunt grevate de sarcini pot fi vândute, cu condiția introducerii în contractul de vânzare-cumpărare a unei clauze prin care cumpărătorul se obligă să exercite drepturile și să preia obligațiile rezultate din faptele sau actele juridice ce au generat respectivele sarcini.

(5) În ipoteua vânzării unui imobil aflat în situația juridică prevăzută de al. 4, din prețul vânzării, după aplicarea deducerilor, se vor stinge cu prioritate sarcinile imobilului, iar diferența de preț rămasă se va face venit la bugetul de stat.

Capitolul IV

Vânzarea spațiilor închiriate prin licitație publică cu strigare

Art. 18 – (1) Dacă vânzarea spațiilor închiriate nu s-a făcut prin negociere directă, ca urmare a derulării procedurii prevăzute de capitolul III, vânzarea spațiilor respective se va realiza prin licitație publică cu strigare, criteriul de selecție fiind prețul cel mai mare obținut.

(2) Comisia va întocmi anunțul de vânzare, pe care îl va afișa la locul licitației, la sediul imobilului ce se vinde, la sediul vânzătorului, al primăriei de la locul vânzării bunului și îl va publica într-un cotidian de circulație națională, destinat comercializării unor bunuri de natura celor scoase la vânzare.

(3) Afișarea va trebui să fie făcută pe o durată de cel puțin 15 zile anterior datei de începere a depunerii ofertelor de cumpărare, iar publicarea într-un cotidian de circulație națională se va face pe o durată de cel puțin 3 zile.

Art. 19 – (1) Comisia va aduce la cunoștința publicului anunțul de vânzare a spațiilor închiriate prevăzute în lista aprobată conform art. 3, în termen de 15 zile de la aprobare.

(2) Anunțul de vânzare va cuprinde, în mod obligatoriu, următoarele mențiuni:

- a) denumirea și sediul vânzătorului, precum și datele de identificare ale spațiului supus vânzării;

- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) numele, prenumele și numărul de telefon al persoanei desemnată să furnizeze informații suplimentare;
- d) documentele necesare pentru participarea la licitație;
- e) garanția de participare la licitație, în conformitate cu legea; această garanție nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului închiriat, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare;
- f) taxa de participare la licitație.

(3) Documentele necesare pentru participarea la licitație sunt:

- a) copie de pe certificatul de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor, de pe actul constitutiv și statut și de pe certificatul de înregistrare fiscală
- b) copie de pe contractul de închiriere

(4) Anunțul de vânzare se publică în două cotidiane locale și naționale, de largă circulație și se afișează la sediul vânzătorului, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile, înainte de data ținerii licitației.

Art. 20 – (1) Licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă a fost prezentată cel puțin o ofertă.

(2) Licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în scădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, cu pasul de licitare stabilit valoric între 5 și 15% din prețul de pornire.

(3) Dacă prețul minim de vânzare nu este oferit, se va relua licitația după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 10 zile, înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

(4) Dacă nici la cea de-a doua licitație nu se înregistrează o ofertă de cel puțin 50% din prețul minim de vânzare, comisia de licitație are posibilitatea de a solicita participanților să formuleze o ofertă de cumpărare cu plata prețului în rate.

Art. 20 – (1) Contestațiile referitoare la desfășurarea procedurii de vânzare se pot depune în termen de 3 zile lucrătoare de la data afișării la sediul vânzătorului a rezultatului licitației.

(2) Contestațiile se soluționează în termen de 5 zile lucrătoare de către comisia de contestații.

(3) Din comisia de contestații vor face parte președintele comisiei organizate conform art. 4 și cei doi membri supleanți.

(4) Semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului se face în termen de cel mult 60 de zile de la data expirării termenului de depunere a contestațiilor sau de la data soluționării contestației de către comisia de contestații, după caz.

Capitolul V

Terenurile aferente construcțiilor

Art. 22 – (1) Dacă terenul pe care este edificată construcția este proprietate privată a vânzătorului, în funcție de decizia comisiei, se va determina dacă odată cu imobilul construcție ce face obiectul vânzării se va înstrăina și terenul aferent acelei construcții.

(2) În situația în care terenul aferent construcției nu se înstrăinează odată cu construcția, cumpărătorul construcției va avea un drept de folosință asupra terenului pe întreaga durată de existență a construcției.

Art. 23 – (1) Dacă terenul pe care este edificată construcția este proprietate privată a statului, comisia va decide dacă este în interesul vânzării să propună autorităților competente trecerea sau nu a acestuia în proprietatea privată a statului, în vederea vânzării odată cu construcția.

(2) În ipoteza în care nu se decide trecerea terenului aferent construcției în proprietatea privată a statului și vânzarea acestuia odată cu construcția, terenul rămas proprietate publică a statului aferent construcției vândute va fi închiriat/concesionat , iar sumele obținute din închiriere/concesiune se fac venit la bugetul de stat.

Art. 24 – (1) Odată cu afișarea listei spațiilor închiriate conform art. 3, se va face mențiune în listă și despre situația terenului aferent construcției.

(2) Raportul de evaluare a imobilului construcție va conține și o secțiune referitoare la teren, va stabili valoarea de vânzare a terenului sau valoarea chiriei ori a redevenței lunare ce se va solicita în caz de închiriere sau concesiune a acestuia.

Capitolul V

Dispoziții finale și tranzitorii

Art. 25 – Prezenta lege se va aplica tuturor procedurilor de vânzare atât a spațiilor închiriate anterior intrării sale în vigoare, cât și a celor închiriate ulterior intrării sale în vigoare..

Art. 26 – Procedurile de vânzare a spațiilor închiriate deschise înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi vor intra sub incidența acestei legi, cu recunoașterea valabilității actelor și etapelor consumate până la această dată.

Art. 27 – Președinții consiliilor județene și primarii vor comunica lunar Ministerului Administrației Publice, prin intermediul prefectului, stadiul procesului de vânzare a spațiilor închiriate, proprietate privată a statului, aflate în administrarea lor, către asociații sau fundații.

Art. 28 – Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea disciplinara, civilă sau penală.

Art. 29 – Litigiile cu privire la desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiilor închiriate, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, către asociații sau fundații sunt de competența instanțelor de contencios administrativ.

Art. 30 – Spațiile închiriate către asociații sau fundații cumpărate de acestea în condițiile prezentei legi nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 5 ani de la data dobândirii.

Art. 31 – Procedurilor de vânzare a imobilelor aflate în curs de derulare la data intrării în vigoare a prezentei legi li se aplică dispozițiile legale în vigoare la data inițierii lor.

Art. 32 – Până la data semnării contractelor de vânzare-cumpărare încheiate potrivit dispozițiilor prezentei legi, imobilele care fac obiectul vânzării vor fi exploatate conform contractelor de închiriere existente la data demarării procedurilor de vânzare.