

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

Consiliul Local al Comunei Teaca, județul Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului nr.9590/ 04.11.2022;
- raportul compartimentului de specialitate nr. 9591/ 04.11.2022;
- extrasul CF 28633 Teaca;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR;
- cererea înregistrată la nr. 9547 din 03.11.2022 a domnului Moldovan Simion, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 100 mp;
- contractul de concesiune nr.1331 din 23.09.1996; nota de constatare nr.9546/ 02.11.2022;
- schita privind Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a Planului de încadrare în zonă a acestuia;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local.

În conformitate cu prevederile :

- art. 364 alin(1) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.14 și art.1730 din Legea nr.287/ 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit b) și art.139 alin (2) și (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către concesionarul terenului, domnul Moldovan Simion, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 100 mp, înscris în CF nr.28633, situat în intravilanul satului Budurleni, nr.F.N, nr. cad 28633 aparținând domeniului privat al comunei Teaca, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de vânzare a terenului prevăzut la art. 2. .

Art.4. Se aprobă Contractul-cadru de vânzare-cumpărare, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește primarul comunei Teaca să semneze contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică, la notariat cu domnul Moldovan Simion.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează primarul comunei Teaca.

Art.7. Prezenta hotarare a fost adoptata cu un numar de voturi "pentru", din___consilieri prezenti și ____ consilieri în funcție.

Art.8. Prezenta hotarare se comunica cu:

- Institutia Prefectului judetului Bistrita-Nasaud;
- primarul comunei Teaca;
- Biroul Contabilitate Finante Publice;
- domnul Moldovan Simion.

**Inițiator,
PRIMAR,
Muntean Damian Iustian**

**Aviz de legalitate,
SECRETAR GENERAL U.A.T.,
Cioșan Ana**

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

Având în vedere

Cererea d-lui Moldovan Simion domiciliat în [REDACTED] înregistrată sub nr. 9547/ 2022, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 100 mp, înscris în CF nr.28633 Teaca, intravilan loc. Budurleni;

Extrasul CF nr.28633 Teaca ce demonstrează proprietatea privată a Comunei Teaca asupra imobilului teren cu suprafața de 100 mp;

Faptul că dl. Moldovan Simion are calitatea de concesionar al terenului prin contract încheiat cu Comuna Teaca în anul 1996, iar în anul 1997 a edificat o construcție cu destinație de garaj (construcție nenotată în cartea funciară);

Faptul că terenul, la data concesionării a fost înscris în domeniul public al Comunei Teaca iar înființarea CF 28633 a fost rezultatul unei dezmembrări în urma trecerii în domeniul privat al comunei a unei suprafețe de teren de 225 mp dezafectată uzului public;

Faptul că suprafața de teren de 100 mp nu mai reprezintă un obiectiv în PUG-ul localității fiind deja stabilite și delimitate zonele funcționale și de utilitate publică, imobilul teren putând fi valorificat prin vânzarea cu posibilitatea exercitării dreptului de preempțiune;

Consemnarea prevederilor art.129 alin. 2 lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, care stipulează că în exercitarea atribuțiilor, consiliul local "hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei".

Pentru motivele mai sus menționate consider oportună adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării, cu drept de preempțiune, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca.

PRIMAR,

Muntean Damian Iustian

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

Având în vedere:

-Cererea înregistrată sub nr. 9547/2022 a domnului Moldovan Simion domiciliat în [REDACTED] prin care solicită aprobarea vânzării terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633;

-Contractul de concesiune nr.1331 din 23.09.1996 prin care dl. Moldovan Simion a dobândit dreptul de concesiune a suprafeței de teren de 100 mp pe o durată de 99 de ani;

-Nota de constatare nr. 9546/ 02.11.2022 privind edificarea unei construcții în anul 1997, având destinație de garaj, în suprafață de 31,46 mp;

-Adeverința nr.9571/ 03.11.2022 eliberată de Registrul Agricol al Primăriei Teaca;

-Certificatele de atestare fiscală privind dovada impunerii domnului Moldovan Simion pentru imobilul construcție - Budurleni, (f.n.) dar și pentru terenul aflat sub contract;

-Extrasul CF nr.28633 Teaca ce demonstrează apartenența la domeniul privat al comunei Teaca, a imobilului teren, situat în intravilanul loc. Budurleni Teaca, cu suprafața de 100 mp;

-Schița privind Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a Planului de încadrare în zonă a acestuia, întocmite de persoană autorizată.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/ 2019 privind Codul administrativ, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii. Potrivit art. 364, vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, se poate face către constructorii de bună credință, care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

În temeiul Legii nr. 287/ 2009 privind Codul civil, republicată, elementele bunei-credințe sunt reprezentate de valori juridice ce conduc la posibilitatea exercitării de drepturi civile, în cazul de față dobândirea dreptului de proprietate

stipulat de prevederile art.557, dar și exercitarea dreptului de preempțiune prevăzut la art.1730.

Terenul în suprafață de 100 mp este înscris în CF nr.28633 și este deținut de dl. Moldovan Simion din [REDACTED] în baza unui contract de concesiune datat din anul 1996, pentru care concesionarul are achitate la zi obligațiile fiscale ce derivă din contract.

Așa cum reiese din Nota de constatare eliberată de Primăria Teaca, terenul sus-menționat este afectat de o construcție: garaj, edificată de concesionar, în anul 1997, având suprafața de 31,46 mp, înregistrată în evidențele Registrului Agricol, pentru care, de asemenea, nu există obligații fiscale restante.

Conform schiței privind Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a Planului de încadrare în zonă, suprapuse cu datele geometrice din CF 28633, terenul în speță nu reprezintă un obiectiv în dezvoltarea și amenajarea teritoriului localității Budurleni, sens în care valorificarea acestui bun prin vânzare, concretizată prin aprobarea unei hotărâri poate duce la sporirea veniturilor bugetului local.

Aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului aferent imobilului construcție: garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca va viza și respectarea dispozițiilor art. 1732 NCC privind notificarea preemptorului, în persoana domnului Moldovan Simion, urmând ca acesta să aibă posibilitatea exprimării acordului cu privire la contract și prețul ofertat, în termen de 30 de zile de la comunicarea notificării.

Față de cele de mai sus propun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat de primar, urmând a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Comunei Teaca.

Consilier juridic,
Birău Oana-Ramona

Anexa nr.2 HCL Teaca nr.____ / _____

CONTRACT CADRU ✓

ROMANIA
JUDETUL BISTRITA-NASAUD
COMUNA TEACA

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Teaca nr.____ din _____ privind aprobarea vânzării **cu drept de preempțiune**, a terenului aferent imobilului construcție: **garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca**, în favoarea d-lui Moldovan Simion, părțile de comun acord convin la încheierea prezentului

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. _____ din _____

prin care

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Comuna Teaca, cu sediul în Teaca, nr. 598, județul Bistrița- Nasaud, cod fiscal 4548899, reprezentată prin Primar- Muntean Damian Iustian , în calitate de **vânzător**, pe de o parte, și

1.2. Dl. _____ cu domiciliul în _____, nr. _____, județul _____, CNP _____, identificat prin B.I./C.I. Seria _____, nr. _____, eliberat(ă) de _____ la data de _____, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Vânzătorul declară că îi vinde cumpărătorului proprietatea asupra imobilului teren aferent imobilului construcție: **garaj, în suprafață de 100 mp înscris în CF nr.28633, intravilan Budurleni, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca**, în favoarea d-lui Moldovan Simion.

III. STABILIREA PREȚULUI ȘI A MODALITĂȚILOR DE PLATĂ

3.1. Prețul imobilului teren prevăzut la pct. 2.1 este de _____ Euro, respectiv _____ lei, calculat la cursul valutar din data de _____ și este conform raportului de evaluare.

3.2. Plata terenului prevăzut la pct. 2.1 va fi efectuată în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la semnarea contractului.

3.3. Cumpărătorul va plăti prețul vânzării integral, în lei, la caseria Primăriei Teaca, din Teaca, nr.598 sau prin virament în contul Vânzătorului: RO09TREZ10121390207XXXXX deschis la Trezoreria Bistrița.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Drepturile și obligațiile vânzătorului:

a) Vânzătorul vinde cu bună credință imobilul supus vânzării și este de acord cu înscrierea acestuia în evidențele de carte funciară, în cazul plății integrale a prețului.

b) Vânzătorul se obligă să se prezinte în fața notarului public în vederea autentificării contractului de vânzare cumpărare privind terenul de la pct. 2.1, la solicitarea cumpărătorului.

4.2. Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

a) Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare privind imobilul teren de la pct. 2.1.

b) Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, doar la momentul achitării prețului total al obiectului contractului.

c) Cumpărătorul a luat cunoștință de prevederile art. 1.690 cod civil referitoare la verificarea, personal sau prin specialist a stării bunului potrivit uzanțelor în scopul informării vânzătorului cu privire la existența unor vicii aparente

d) Cumpărătorul a luat cunoștință de obligația legală de a îndeplini formalitățile necesare schimbării rolului fiscal pe numele său, în termen de 30 (treizeci) zile de la transferul dreptului de proprietate.

V. CLAUZĂ SPECIALĂ

5.1. Dreptul de proprietate asupra terenului se transmite Cumpărătorului la momentul autentificării prezentului Contract.

VI. FORȚA MAJORĂ

6.1. Forța majoră apără de răspunderi partea care o invocă în condițiile legii.

VII LITIGII

7.1.Eventualele litigii născute din executarea prezentului contract sunt de competența instanței de drept comun.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

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

8.2. 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:

Comuna Teaca

Primar,

Muntean Damian Iustian

CUMPĂRĂTOR: