ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA CITCAU

HOTĂRÂREA Nr. 6
DIN 30.03.2018

privind procedura de vânzare prin negociere directă a imobilelor (terenuri si constructii) din domeniul privat al comunei CITCAU, aferente construcţiilor, curţi, grădini

Consiliul Local al Comunei CITCAU întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.03.2018;

Luând act de raportul compartimentului contabilitate ,impozite si taxe , din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 1269 / 23.03.2018, expunerea de motive a primarului , în calitate de iniţiator înregistrată cu nr. 1270/ 23.03.2018, de raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Având în vedere prevederile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificările şi completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 123 din Legea nr. 215/2001administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2), lit "c", alin.(5), lit "b" precum şi ale art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Adoptă prezenta,

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a terenurilor si constructiilor din domeniul privat al comunei CITCAU, al cărui conţinut constituie Anexa 1 şi face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă „Raportele de evaluare terenuri si constructii", întocmite de expert evaluator EPI , EI , membru ANEVAR ing.Ciungan Paul Cosmin, prin care se stabileşte preţul de vânzare al terenurilor si constructiilor din domeniu privat al Comunei CITCAU, care constituie Anexa 2 a prezentei.

Art.3. Se aprobă Anexa 3, „Contractul cadru de vânzare - cumpărare a terenului", care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Prezenta hotărâre se aplică şi cererilor care se află în curs de soluţionare la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Numirea membrilor Comisiei de vânzare prin negociere directă a terenurilor si constructiilor, din domeniul privat al Comunei CITCAU, aferente construcţiilor, curţi, grădini, se va face prin dispoziţia Primarului.

Art. 7. Se împuterniceşte preşedintele Comisiei de vânzare prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al Comunei Citcau , aferente construcţiilor, curţi, grădini, să semneze contractul de vânzare - cumpărare şi actul autentic în faţa notarului.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează Primarul Comunei CITCAU şi Comisia de vânzare a terenurlor si constructiilor.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Comunei Citcau, în termenul prevăzut de lege membrilor Comisiei, Compartiomentului Inmpoizite, taxe , contabilitatre Prefectului Judeţului Cluj.

PRESEDINTE DE SEDINTA

BALINT IOAN

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,

MURESAN MARIA

ROMÂNIA JUDEŢUL CLUJ COMUNA CITCAU CONSILIUL LOCAL

CONSILIUL LOCAL : 11CONSILIERI

AU FOST PREZENTI : 11 CONSILIERI

AU VOTAT PENTRU : 11 CONSILIERI

IMPOTRIVA : -

ABTINERI : -

ANEXA 1la HCL nr. 6/30.03.2018

REGULAMENT

privind procedura de vânzare prin negociere directă a imobilelor (constructii si terenuri) din domeniul privat al Comunei Citcau, aferente construcţiilor, curţi, grădini

Potrivit prezentului regulament vânzarea terenurilor fără licitaţie publică, prin negociere directă, se poate face în favoarea proprietarilor construcţiilor (persoane fizice sau juridice) în cazul în care aceste terenuri sunt aferente construcţiilor definitive şi se află în folosinţa efectivă a acestora, în următoarele situaţii:
a) Diferenţa de teren între cel obţinut prin Ordinul Prefectului şi cel deţinut efectiv în folosinţă;
b) Terenul aferent construcţiilor cumpărate în baza Legii 112/1995;
d) Terenurile pentru care proprietarii tabulari ai construcţiilor nu au înscris în CF un drept de folosinţă sau pentru care proprietarii extratabulari dovedesc prin înscrisuri calitatea de deţinători de bună credinţă;
e)Terenuri care deşi nu sunt un corp comun cu acela pe care este amplasată construcţia dar se află în imediata apropiere a acesteia şi aflate în folosinţa efectivă a proprietarului construcţiei, sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă îndelungată de timp, respectiv o parcelă cu un nr. topografic (cadastral) înscris în alt CF. Acest fapt va fi confirmat prin declaraţii notariale ale petenţilor şi ale altor două persoane;

1. Actele necesare

1.1. Extras CF de informare nr. ..... a construcţiei deţinută în proprietate /act doveditor şi extras CF de informare nr. ..... al terenului solicitat spre cumpărare, la zi;
1.2. Copii ale C.I./ B.I. ale proprietarilor tabulari/extratabulari al construcţiei *sau* în cazul ***societăţilor*** actul de constitutiv şi copii B.I./C.I. al reprezentantului legal al societăţii;
1.3. Contul bancar- în cazul ***societăţilor***;
1.4. Schiţa de parcelare cadastrală de incadrare şi delimitare a bunului imobil cu vecinătăţile, întocmită de o persoana fizică/ juridică autorizată. Schiţa de parcelare va fi întocmită în sistem STEREO 1970, avizată O.C.P.I şi prezentată şi pe suport electronic (dischetă sau CD).
1.5. Declaraţie pe proprie raspundere prin care petentul declară că nu are conoştinţă de existenta vreunui litigiu pe rolul instantelor de judecată.
1.6. Declaraţii notariale ale petentului prin care se declară pe proprie răspundere faptul că terenul solicitat a fi cumpărat, este in folosinţa efectivă a proprietarului construcţiei de o perioadă îndelungată, **dacă se impune** (*daca terenul se află în CF distinct de cel cu casa*).

1.7. Certificat din care să rezulte faptul că solicitantul /solicitanţii sunt la zi cu plata creanţelor datorate bugetului local pentru terenul care face obiectul cererii de cumpărare.
1.8. În situaţiile când terenul solicitat reprezintă amprenta la sol a unei construcţii dobândită prin cumpărare de la statul Român nu este necesar a se depune certificat fiscal.
1.9. Dosar

2. Determinarea situaţiei juridice a terenului

2.1 Terenurile supuse procedurilor de vânzare în baza prezentului regulament trebuie să aparţină domeniului privat al Comunei Citcau.
2.2. În cazul în care terenul care face obiectul vânzării figurează în evidenţele de publicitate imobiliară în proprietatea altor persoane fizice sau juridice, Aparatul de Specialitate al Primarului şi Consiliul local al Comunei Citcau vor întreprinde în prealabil toate demersurile necesare în vederea trecerii lui în proprietatea privată a comunei Citcau daca legea o permite.
2.3. Compartimentul Contabilitate ,Impozite si taxe si secretarul comunei vor verifica situaţia juridică a terenului, respectiv dacă este sau nu în litigiu, sau dacă este notificat /revendicat în baza legilor în vigoare.
2.4. În cazul în care întreaga suprafaţă de teren, respectiv parcela, suma parcelelor ori suma cotelor de proprietate din terenul / terenurile ce formează obiectul vânzării depăşeşte suprafaţa de 500 mp., această cerere va fi supusă aprobării Consiliului Local.
2.5. Dacă Comisia de vânzare consideră că sunt cazuri deosebite poate solicita vânzarea terenului prin H.C.L. chiar dacă suprafaţa e mai mică de 500 mp.
2.6. Depunerea cererii de cumpărare a terenului, nu înseamnă automat obligativitatea autorităţii locale de a vinde terenul solicitat.
2.7. Contractele de vânzare cumpărare a parcelelor care au fost supuse aprobării consiliului local se vor încheia în formă autentică în termen de 60 de zile de la data adoptării hotărârii consiliului local prin care s-a aprobat vânzarea.
2.8 Contractele de vânzare cumpărare a parcelelor care nu se impun a fi supuse aprobării consiliului local se vor încheia în formă autentică în termen de 60 de zile de la data înştiinţării solicitantului, de către comisia de vânzare prin negociere directă, a faptului că cererea i-a fost aprobată şi este necesară prezentarea în vederea semnării contractului.
2.9. Neîncheierea contractelor în termenele stabilite la punctele 2.7 şi 2.8 din culpa solicitantului atrage după sine necesitatea reînceperii procedurii administrative care va fi demarată doar la solicitarea petentului.

3.Verificarea documentaţiei tehnice

3.1. Verificarea de către comisie a documentaţie topo cadastrală şi a schiţei cadastrale de încadrare şi delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată în sistem STEREO 1970.

3.2. Avizul Compartimentului de Urbanism şi Amenajare a Teritoriului si Agricol privind folosinţa terenului în reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General al comunei Citcau.

4. Procedura de vânzare

4.1. Prin Dispoziţia Primarului se numeşte comisia de vânzare a terenurilor.
4.2. Primarul în calitate de reprezentant legal va semna contractul de vânzare cumpărare încheiat între Comuna Citcau şi cumpărător. Contractul va fi autentificat de un notar public.
4.3. Comisia numită conform pct. 4.1 va întocmi dosare, pentru fiecare cerere de cumpărare în parte, care vor cuprinde toate actele menţionate la pct. 1. , va analiza şi va aproba vânzarea.
4.4. Evidenţa dosarelor menţionate la pct. 4.3 va fi condusă de secretarul comisiei.
4.5. După încheierea contractului în formă autentică secretarul comisiei va comunica în copie un exemplar al acestuia către Compartimentul Agricol şi către Compartimentul contabilitate , impozite si taxe , pentru luarea în evidenţe.

5. Determinarea preţului

5.1. Preţul de vânzare al terenurilor se stabileşte în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR, care se va actualiza anual şi va fi supus aprobării Consiliului local până la data de 31 decembrie.
5.2. Toate cheltuielile şi taxele aferente vor fi suportate de către cumpărător.
5.3. Preţul de vânzare al terenurilor va fi achitat la Caseria Comunei sau in contul nostru deschis la Trezoreria Dej.

6. Dispoziţii finale

6.1. Taxele pentru întocmirea documentaţiei tehnice si economice, precum şi taxele de autentificare a contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.
6.2. Vânzarea se face după întrunirea tuturor condiţiilor juridice şi tehnice prevăzute de prezentul regulament.
6.3. În cazul în care pe terenul solicitat în vederea cumpărării se află o construcţie cu mai mulţi proprietari, terenul aferent cotei de proprietate a solicitantului se va determina conform unei defalcări întocmită de o persoană juridică autorizată.
6.4. În cazul în care titularii solicitanţi ai terenurilor folosite în condiţiile precizate în preambulul acestui regulament nu sunt de acord cu achiziţionarea terenurilor, cu respectarea acestui regulament, vor fi obligaţi să achite bugetului local, pe baza de contract, chiria conform legislaţiei în vigoare.
6.5. Prezenta procedura intră in vigoare începând cu data aducerii la cunoştinţă publică a hotărârii.

Preşedinte de şedinţă
BALINT IOAN

Secretar
Muresan Maria

ROMANIA JUDEŢUL CLUJ COMUNA CITCĂU CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 la HCL nr. 6/30.03.2018

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
NR.. _____

-------- I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:

-------- **1.** COMUNA CITCAU, reprezentat de către preşedintele Comisiei _____ , născut în ....., cod numeric personal...., domiciliat în COMUNA CITCAU sat SALISCA .nr.30 a jud. Cluj posesor al C.I. seria .... nr. .....emisă de SPCLEP Dej, cetăţean român, în baza H.C.L. nr. 6/30.03.2018, în calitate de vânzător, pe de o parte,

şi

-------- **2. .....** Fiica /fiul lui ..... şi ..... născut(ă) la data de ..... în ..... jud. ....., cod numeric personal ....., domiciliat(ă) în _____ str..... nr. .... jud. _____, posesor a C.I./BI seria .....nr...../..... emisă de _____, cetăţean român, care declară că este **căsătorit(ă) cu ....., cod numeric personal .....**, în calitate de cumpărător pe de altă parte;

-------- II.OBIECTUL CONTRACTULUI

-------- Subscrisul vânzător, în calitate de proprietar asupra suprafeţei de .....mp teren, vinde către ..... căsătorit cu ..... suprafaţa de **.....mp teren**, respectiv cota de ..... părţi teren, cu categoria de folosinţă ....., situat în CITCAU **jud. CLUJ**, cu nr. top/ nr. cadastral _____**, în suprafaţă totală de .....mp** înscris în **CF nr..... CITCAU (nr. CF vechi CITCAU)** şi consimte ca dreptul de proprietate asupra cotei de ..... parte teren mai sus descris să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătorului de mai sus.
Eu, cumpărătorul(ea) declar că sunt proprietarul unei _____ situate în Citcau, str. ..... nr. ..... jud. Cluj, iar terenul ce face obiectul prezentului act, în fapt este teren învecinat ----------, pe care l-am folosit de o perioadă îndelungată de timp, fiind situat la aceeaşi adresă.

-------- III.PREŢUL CONTRACTULUI

-------- Preţul stabilit de noi părţile contractante este de ..... **lei**, potrivit Contractului de vânzare-cumpărare nr. ..... din data de ....., încheiat sub semnătură privată, sumă pe care vânzătorul recunoaşte că a primit-o în întregime de la cumpărător, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul declar că am achitat-o în mod real, conform chitanţei pentru creanţele bugetelor locale seria.....nr. ..... din data de .....

-------- Subsemnatul cumpărător înţeleg să cumpăr de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.

-------- Subscrisul vânzător recunosc că am primit de la cumpărător în întregime preţul mai sus descris, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul(ea) recunosc că am achitat vânzătorului integral preţul stabilit.

-------- Totodată noi, părţile, am luat la cunoştinţă prevederile art.1660 din Noul Cod Civil potrivit căruia preţul vânzării trebuie să fie serios şi sincer determinat, iar conform art.1665 vânzarea este anulabilă dacă preţul este fictiv ori derizoriu, faţă de care condiţii declarăm pe propria noastră răspundere că preţul de vânzare susarătat corespunde valorii bunului vândut, aşa cum am stabilit noi, asumându-ne răspunderea în acest sens, inclusiv din punct de vedere fiscal. De asemenea, noi părţile, declarăm că am luat la cunoştinţă prevederile Codului Fiscal şi ale Legii pentru Prevenirea şi Combaterea Evaziunii Fiscale nr.241/2005 cu modificări ulterioare, precum şi ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea şi sancţionarea spălării banilor.

-------- IV.TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

-------- Transmisiunea proprietăţii cu toate atributele sale conf. art.1673 NCC şi predarea imobilului conf. art.1685 NCC, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei imobilului care s-a eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorului, s-a efectuat la data de ....., conform Procesului Verbal de Predare - Primire nr. ...../....., încheiat sub semnătură privată.

-------- V.DECLARAŢII ŞI GARANŢII

-------- Subscrisul vânzător declară că nu este nici o piedică pentru vânzare întrucât imobilul ce se vinde este în domeniul privat al Comunei Citcau, se află în circuitul civil, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu este inalienabil, nici insesizabil, nu este în litigiu, nu este revendicat, nu are sarcini şi nici interdicţii, nu este constituit vreun drept real în favoarea altor persoane, nu a fost promis spre vânzare nici unei alte persoane fizice sau juridice, este în stăpânirea sa continuă şi legală de la data dobândirii, potrivit încheierii de carte funciară nr. .....

-------- Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciară pentru autentificare la cererea nr. ..... din data de .....eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară DEJ.

Subscrisul vânzător garantez pe cumpărător contra evicţiunii şi a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 NCC. A fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligaţia să le remedieze de îndată, precum şi eventualele vicii ascunse.

-------- Subsemnatul(a) cumpărător(e) precizez că sunt căsătorit(ă) cu ....., sub regimul comunităţii legale şi în consecinţă imobilul dobândit prin prezentul contract va fi stăpânit de noi ca bun comun în devălmăşie şi consimt la înscrierea ca atare în cartea funciară.

-------- Subsemnatul cumpărător declar că am luat la cunoştinţă de situaţia de drept şi de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de vânzător şi nu am descoperit vicii aparente pe care vânzătorul are obligaţia să le remedieze de îndată. ----------

-------- Subsemnatul cumpărător cumpăr, în condiţiile stabilite prin acest contract, imobilul descris mai sus, pe care l-am inspectat, am luat la cunoştinţă că acesta este

liber de sarcini şi ştiu că este în proprietatea vânzătorului de mai sus şi am cunoştinţă de situaţia de drept şi de fapt a imobilului.

-------- Subsemnatele părţi declarăm că nici unul dintre noi nu se află în vreuna din situaţiile de incapacitate de a vinde sau cumpăra prevăzute în art.1654 şi 1655.

-------- Noi, părţile contractante, ne obligăm să facem înregistrările în evidenţele fiscale în termenul cerut de lege, la autorităţile financiar-fiscale competente.

-------- Noi, părţile prezentului contract declarăm că am luat la cunoştinţă prevederile Codului fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândeşte sau înstrăinează un imobil are obligaţia de a depune o declaraţie fiscală la compartimentul de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale în a cărei rază de competenţă se află imobilul, în termen de 30(treizeci) de zile de la data dobândirii sau înstrăinării.

-------- V.CHELTUIELI

-------- Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de înscriere în cartea funciară.

-------- VII:DISPOZIŢII FINALE

-------- Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art.54 din Legea nr.7/1996.

-------- Subsemnatele părţi declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal şi am înţeles cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi părţile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii nr.677/2001.

VÂNZĂTOR,

COMUNA CITCAU
reprezentat prin
Ing. MURESAN CALIN

CONTABIL,

Ec. MURESAN ALINA

CUMPĂRĂTORI,

Viza juridică
MURESAN MARIA

Avizat C.F.P.

Viza topo tehnică

Preşedinte de şedinţă
BALINT IOAN

Secretar
MURESAN MARIA