

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA VĂDENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 75
din 29 noiembrie 2022

privind: aprobarea novării contractelor de concesiune care au ca obiect bunuri imobile din domeniul privat al comunei Vădeni, județul Brăila, pe care concesionarii au ridicat construcții, în contracte de vânzare-cumpărare.

Consiliul local al comunei Vădeni, județul Brăila, întrunit la data de mai sus în ședință ordinară;

Văzând: – referatul de aprobare nr. 8.029/31.10.2022 al primarului;

– raportul nr. 8.030/31.10.2022 al compartimentului urbanism;

– rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Având în vedere prevederile:

– art. 1.609 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 287 lit. b), art. 354 și 355, art. 363 alin. (2), (6), (7) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă novarea contractelor de concesiune care au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Vădeni, județul Brăila, în contracte de vânzare-cumpărare, la solicitarea concesionarilor care au ridicat construcții cu caracter durabil pe terenul concesionat.

Art.2 – Se aprobă regulamentul de novare a contractelor de concesiune care au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Vădeni, județul Brăila, în contracte de vânzare-cumpărare, la solicitarea concesionarilor, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – (1) Contractele de concesiune se pot nova în baza prezentei hotărâri numai dacă terenul concesionat se află în domeniul privat al comunei Vădeni și sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) solicitanții și-au executat integral prevederile contractului de concesiune; și

b) solicitanții au ridicat pe terenul concesionat construcții cu caracter durabil, cu respectarea tuturor autorizațiilor cerute de lege, pe care le-au finalizat.

(2) Contractele de concesiune nu se pot nova în contracte de vânzare-cumpărare în baza prezentei hotărâri în niciuna din următoarele situații:

- a) au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului public al comunei; și/sau
- b) pe terenul concesionat solicitantul a edificat numai construcții provizorii.

Art.4 – (1) Se constituie o comisie specială de punerea în aplicare a prezentei hotărâri, în următoarea componență:

- a) 2 membri reprezentanți ai Consiliului local, desemnați după cum urmează:
 - 1. Dumitru CIORNEI;
 - 2. Liliana DĂNĂILĂ;
- b) 3 membri din aparatul de specialitate al primarului, desemnați prin dispoziție a primarului, după cum urmează:
 - 3. din cadrul compartimentului financiar-contabil;
 - 4. din cadrul compartimentului urbanism;
 - 5. din cadrul compartimentului impozite și taxe locale;
- c) secretarul comisiei, fără drept de vot, desemnat din cadrul compartimentului urbanism, prin dispoziția primarului.

(2) Președintele comisiei este desemnat din cadrul compartimentului urbanism, prin dispoziția primarului.

(3) Se desemnează supleanții care vor înlocui reprezentanții Consiliului local în situațiile în care unul sau ambii se află în imposibilitate de participare ca urmare a unui caz de incompatibilitate, unui caz fortuit sau a forței majore, după cum urmează:

- 1. Elena AVÂRVĂREI;
- 2. Iulian TUDORICĂ.

(4) Primarul poate nominaliza membri de rezervă pentru membrii comisiei din cadrul aparatului de specialitate prin dispoziția de desemnare potrivit alin. (1) lit. b) sau poate emite dispoziție de înlocuire în fiecare din cazurile particulare în care există stări de incompatibilitate.

Art.5 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința celor interesați și va fi făcută publică prin afișare prin grija secretarului general al comunei.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică la data de 29 noiembrie 2022 cu un număr de 13 voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Florica AXENTE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

Lenuța MUSTĂȚĂ

REGULAMENTUL

privind **NOVAȚIA contractelor de concesiune** care au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Vădeni, județul Brăila, **în contracte de vânzare-cumpărare**, la solicitarea concesionarilor care au ridicat construcții cu caracter durabil pe terenul concesionat

Art.1 – Novația prevăzută de prezentul regulament se referă la actul juridic prin care contractele de concesiune ce au ca obiect bunuri imobile din domeniul privat al comunei Vădeni, județul Brăila, pe care sunt edificate construcții cu caracter durabil finalizate aparținând concesionarilor, se înlocuiesc cu contracte de vânzare-cumpărare, prin care fostul concedent devine vânzător și fostul concesionar devine cumpărător.

Art.2 – (1) Novația contractelor de concesiune ce au ca obiect bunuri imobile care aparțin domeniului privat al comunei Vădeni, în contracte de vânzare-cumpărare, se efectuează numai la solicitarea concesionarilor și numai în situațiile în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) solicitanții **au executat integral prevederile contractului de concesiune**; și
- b) pe terenul concesionat au ridicat, cu respectarea autorizațiilor cerute de lege, **construcții cu caracter durabil**, care sunt finalizate.

(2) Contractele de concesiune nu se pot nova în baza prezentului regulament în oricare din următoarele situații:

- a) au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului public al comunei Vădeni;
- b) pe terenul concesionat solicitantul a edificat doar construcții provizorii.

(3) Operațiunea de novare reglementată prin prezentul regulament poate viza, după caz, atât terenuri care sunt proprietate privată exclusivă a comunei Vădeni, cât și terenuri deținute în indiviziune.

Art.3 – Inițiativa novării aparține concesionarului, persoană fizică sau juridică, care va depune în acest sens o solicitare scrisă la Primăria comunei Vădeni, la care anexează documentele prevăzute la art. 8 alin. (1) lit. b) – i).

Art.4 – (1) Solicitarea prevăzută la art. 3 se analizează de o comisie specială, numită „Comisia de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022”, care, după verificarea îndeplinirii condițiilor cumulative prevăzute la art. 2, comunică solicitantului acordul de principiu asupra cererii sale sau, după caz, motivul respingerii acesteia.

(2) Comunicarea prevăzută la alin. (1) se face în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii.

Art.5 – (1) Comisia specială de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022, prevăzută la art. 4 alin. (1), numită și „comisie de negociere”, este formată din 5 membri, din care:

- a) 2 reprezentanți ai Consiliului local, desemnați de autoritatea deliberativă;
- b) 3 funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului, numiți prin dispoziție a autorității executive, din următoarele compartimente ale Primăriei:

- compartimentul urbanism;
- compartimentul financiar-contabil;
- compartimentul impozite și taxe locale.

(2) Președintele comisiei va fi din cadrul compartimentului urbanism.

(3) Secretariatul comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022 va fi asigurat de un funcționar public din cadrul compartimentului urbanism, desemnat prin dispoziția de constituire a comisiei emisă de primarul comunei.

(4) Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

Art.6 – (1) Membrii comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022, supleanții și participanții la procesul de novare trebuie să respecte regulile de evitare a conflictului de interese prevăzute de art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a solicitării și de negociere a prețului de vânzare al imobilului:

a) persoanele care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu solicitantul, persoană fizică;

b) persoanele care sunt 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 solicitantului, persoană juridică ori al terților susținători;

c) persoanele care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al concesionarului-solicitant ori al terților susținători, sau care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al concesionarului-solicitant persoană juridică ori al terților susținători;

d) membrii în cadrul consiliului de administrație, organului de conducere sau de supervizare al solicitantului și/sau acționari ori asociați semnificativi care se află în relații comerciale ori care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane cu funcții de decizie în cadrul unității administrativ-teritoriale.

(3) După depunerea unei solicitări de novare, membrii comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022 și supleanții au obligația să dea o declarație pe propria răspundere de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, ce se păstrează la dosarul novării.

(4) Dacă există cazuri de incompatibilitate, președintele comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022 sesizează de îndată primarul comunei despre existența stării de incompatibilitate, în vederea înlocuirii persoanei incompatibile.

(5) Supleanții participă la ședințele comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022 numai în situațiile în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare ca urmare a unui caz de incompatibilitate, a unui caz fortuit sau a forței majore.

Art.7 – (1) Prețul de vânzare a bunului imobil din domeniul privat al comunei, care formează obiectul contractului de concesiune, se stabilește prin negociere directă între solicitant și Comisia de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022, cu respectarea regulilor de evitare a conflictului de interese prevăzute de art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precizate la alin. (2) al art. 6 din prezentul regulament.

(2) Negocierea directă prevăzută la alin. (1) trebuie să aibă la bază un raport de evaluare al imobilului concesionat ce formează obiectul novării, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, ținându-se seama și de respectarea regulilor de evitare a conflictului de interese în sensul de a nu avea, în mod direct sau indirect, un interes financiar, economic sau alt interes personal, ce poate fi perceput ca element care ar compromite imparțialitatea sau independența în contextul evaluării imobilului.

(3) Raportul de evaluare prevăzut la alin. (2), întocmit de un evaluator autorizat, se face în vederea determinării prețului minim de pornire a negocierii.

(4) Cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare prevăzut la alin. (2) se suportă integral de către persoana fizică sau juridică care solicită novarea contractului de concesiune.

(5) Prețul minim de vânzare se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, având în vedere valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare prevăzut la alin. (2) și valoarea de inventar a imobilului.

Art.8 – (1) Pentru fiecare solicitare secretarul comisiei întocmește un dosar care va conține:

- a) cererea concesionarului;
- b) acordul privind protecția și prelucrarea datelor cu caracter personal;
- c) o declarație prealabilă prin care solicitantul se angajează să achite T.V.A.-ul în conformitate cu prevederile art. 9;
- d) contractul de concesiune, cu toate modificările prin acte adiționale;
- e) extrase de carte funciară actualizate, din care să reiasă înscrierea dreptului de concesiune și, respectiv, înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției;
- f) certificat fiscal din care să rezulte că taxa de concesiune este achitată la zi, iar concesionarul nu are datorii la bugetul local;
- g) autorizația de construire;
- h) procesul-verbal de recepție a construcției;
- i) certificatul de urbanism privind situația terenului concesionat;
- j) raportul prealabil al Comisiei de aplicare a H.C.L. nr. 75/2022 întocmit în aplicarea prevederilor art. 4 alin. (1);

(2) În cazul acordului de principiu asupra solicitării, dosarul prevăzut la alin. (1) se completează cu următoarele documente:

- a) raportul de evaluare al bunului imobil din domeniul privat al comunei care formează obiectul novării contractului de concesiune în contract de vânzare-cumpărare, prevăzut de art. 7 alin. (2);
- b) dovada achitării de către solicitant a cheltuielilor ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, conform prevederilor art. 7 alin. (4);
- c) hotărârea Consiliului local prevăzută de art. 7 alin. (5).

(3) Fiecare dosar va fi analizat de comisie înaintea ședinței de negociere.

(4) Persoanele care participă la negociere din partea solicitantului vor depune o declarație pe propria răspundere de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, în vederea respectării regulilor privind evitarea conflictului de interese precizate de art. 6 alin. (2) din prezentul regulament, prevăzute de art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Hotărârea comisiei de negociere se ia cu votul majorității simple a membrilor comisiei de negociere, iar rezultatul negocierii se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de ambele părți.

Art.9 – (1) Documentația dosarului de novare se completează obligatoriu cu o declarație a solicitantului, autentificată de un notar public, prin care se angajează irevocabil și necondiționat, ca în cazul în care printr-o decizie a instanței de judecată, sau a Curții de Conturi/Camerei de Conturi Brăila ori a altei autorități publice sau ca urmare a unor modificări legislative, unitatea administrativ-teritorială Comuna Vădeni devine plătitor de taxă pe valoarea adăugată, să achite contravaloarea T.V.A.-ului aplicabilă prețului de vânzare, în termen de maximum 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești ori de la data celorlalte situații, cu

plata inclusiv a penalităților stabilite în condițiile legii, care curg între data obligației achitării contravalorii T.V.A.-ului și momentul plății efective a taxei.

(2) În cazul achitării contravalorii terenului în rate, solicitantul se va angaja prin declarație autenticată la notar public, ca în termen de maximum 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești ori de la data celorlalte situații prin care Comuna Vădeni devine plătitor de taxă pe valoarea adăugată, să achite T.V.A.-ul aferent până la acel moment, precum și penalitățile stabilite în condițiile legii, urmând ca restul obligațiilor de plată periodice să fie calculate și achitate cu T.V.A.-ul aferent.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (1) și (2), comisia de negociere va stabili prețul de vânzare a terenului fără T.V.A., urmând ca regularizarea sumei efective de plată cu T.V.A.-ul aferent să se efectueze în funcție de sentința pronunțată de instanță sau de celelalte cazuri prin care Comuna Vădeni devine plătitor de taxă pe valoarea adăugată.

(4) Nerespectarea angajamentelor asumate de solicitant conform alin. (1) și (2) cade sub incidența art. 326 alin. (1) din Noul Cod Penal și are ca efect rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței.

Art.10 – Dosarul fiecărei solicitări, însoțit de procesul-verbal de negociere, va fi înaintat primarului comunei Vădeni, care îl va supune dezbaterii și aprobării prin hotărâre a Consiliului local al comunei Vădeni.

Art.11 – (1) Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului se va încheia prin novația contractului de concesiune în termen de maximum 60 de zile de la adoptarea hotărârii Consiliului local al comunei Vădeni prevăzută la art. 10.

(2) Novația se va încheia între reprezentantul comunei Vădeni și solicitant la un birou notarial public desemnat de părți de comun acord.

(3) Unitatea administrativ-teritorială va fi reprezentată la biroul notarial public de primarul comunei Vădeni, județul Brăila.

(4) Taxele de redactare, autentificare și intabulare se suportă exclusiv de către solicitantul-concesionar.

Art.12 – (1) Prețul novației se poate achita integral, la încheierea contractului, sau în maximum 5 ani, în rate lunare egale cu dobândă anuală de 10% ce se indexează cu rata pozitivă a inflației pentru anul fiscal anterior, comunicată pe site-urile oficiale ale Ministerului Finanțelor Publice și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației – ministerul de resort în domeniul administrației publice locale, în baza prevederilor Codului fiscal.

(2) În cazul vânzării în rate potrivit alin. (1) teza a 2-a, solicitantul este obligat să achite la semnarea novației un avans de cel puțin 30% din prețul contractului.

(3) Pentru garantarea executării contractului cu plata în rate, se vor constitui garanții reale (ipotecă de rang I), pe cheltuiala solicitantului, care să acopere valoarea novației.

(4) La semnarea contractelor de vânzare-cumpărare ca efect al novării se vor respecta în mod obligatoriu prevederile art. 9.

Art.13 – Contractul legal perfectat și executat face dovada proprietății depline a solicitantului asupra bunului transmis în proprietate.

