

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru locuința din fondul locativ de stat, aflată în domeniul privat al comunei Băneasa, situată în str. Trandafirilor, nr. 92, Bl.10, ap.3, parter, comuna Băneasa

În conformitate prevederile art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit. b), art. 354, art. 355, art.364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art. 363 alin. (1) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, ***cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.***

Potrivit H.C.L.nr.50/26.06.2019 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Băneasa, locuința (apartament) din fondul locativ de stat, se află în domeniul privat al comunei Băneasa, și este situată în str. Trandafirilor, nr. 92, Bl.10, ap.3, parter, comuna Băneasa.

Prin cererea depusă de către doamna Boicea Tudorița, înregistrată la instituția noastră cu nr. 12375/28.12.2022 și documentația anexată de către acesta, aceasta a solicitat cumpărarea locuinței proprietate privată a Comunei Băneasa, compusă din 3 camere, bucătărie, baie, 1 debara și hol în suprafață utilă de 59,13 m.p. fără balcon, fiind titulară a contractelor de închiriere nr.1475/08.10.1974, nr. 1369/10.06.1999, nr. 33/19.01.2007, nr. 02/08.01.2008, nr. 03/08.01.2009, asupra acestui apartament.

Locuința este înscrisă în Cartea Funciară nr.100009-CI-U16, nr.cadastral nr. 100009-CI-U16, în proprietatea comunei Băneasa.

Evaluarea s-a efectuat de către un evaluator autorizat, potrivit art.364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, unde se stabilește faptul că ***“prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”***

Prețul de vânzare al terenului reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial leu/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, și este de **17.700 Euro echivalent 87.597 lei, fără TVA**, stabilit prin raportul de evaluare recepționat sub nr. 9911/02.11.2021, întocmit de S.C. ROSA TRADE INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul în Constanța, Str. Unirii, nr. 86A.

Modalitățile de achitare a prețului sunt următoarele:

- achitare integrală;
- rate, caz în care urmează ca cel care cumpără să achite un avans de cel puțin 25% din prețul stabilit în lei care se va achita în maxim 30 de zile de la data comunicării hotărârii

de consiliu local privind aprobarea vanzarii locuintei, respectiv rate lunare egale, (care pot fi plătite integral la începutul fiecărui an calendaristic, respectiv 12 rate lunare egale), eşalonate pe o perioada de până la 6 ani cu o dobândă anuală de 4%. Neachitarea avansului în termen duce la neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul neachitării consecutive a 3(trei) rate lunare, stabilite în conformitate cu prevederile mai sus menţionate, contractul de vânzare-cumpărare îşi încetează aplicabilitatea.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) Certificat fiscal din care să rezulte că nu are datorii fată de bugetul local;
- b) Declaraţie notarială pe proprie răspundere din care să rezulte ca titularul şi membrii majori ai familiei sale nu deţin şi nu au înstrăinat o locuinţă proprietate personală sau din fondul locativ de stat, după data de 01 ianuarie 1990 în nici una din localităţile ţării.

În cazul nedepunerii documentelor sus menţionate în termen de 90 de zile de la data emiterii hotărârii, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat în forma autentică notarială.

Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare cumpărare inclusiv de întocmirea documentaţiei cadastrale, deschiderea cărţii funciare şi obţinerea extrasului de carte funciară, vor trece în sarcina cumpărătorului.

În conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată şi actualizată, “locuinţele construite din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuinţele de intervenţie, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a preţului”.

Potrivit ar.16 din Legea nr.85/1992, valoarea de vânzare a locuinţei se calculează raportat la preţul pieţei de către un expert autorizat.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare şi încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru locuinţa din fondul locativ de stat, aflată în domeniul privat al comunei Băneasa, situată în str. Trandafirilor, nr. 92, Bl.10, ap.3, parter, comuna Băneasa, către doamna Boicea Tudoriţa, pentru atragerea de venituri la bugetul local, este necesara, oportuna si legala.

Având în vedere cele de mai sus consideram ca proiectul de hotarare poate fi supus aprobării Consiliului Local .

SEF BIROU ASRAJAPL
MOCANU STELA