



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
GHIRODA



Nr. 204 / 13.11.2020

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

*pentru aprobarea declanșării procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privată a comunei Ghiroda, prin metoda vânzării directe către proprietarii construcțiilor edificate și intabulate în cartea funciara în comuna Ghiroda, județul Timis,*

| Inițiator:                         | Aviz favorabil<br>secretarul general al<br>comunei | Avize necesare:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Primar,<br/>STĂNUȘOIU IONUȚ</p> | <p>Secretar,<br/>PRILIPCEANU SORIN</p>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Avizele <i>Comisiei I</i> pentru economie, buget, finanțe, impozite și taxe, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniul, administrarea domeniului public și privat;</li><li>- Avizele <i>Comisiei II</i> pentru administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția copilului, protecția mediului;</li><li>- Avizele <i>Comisiei III</i> pentru învățământ și știință, sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;</li></ul> |

Proiectul se va lua în discuție la ședința din



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
GHIRODA



---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

pentru aprobarea declanșării procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privată a comunei Ghiroda, prin metoda vânzării directe către proprietarii construcțiilor edificate și intabulate în cartea funciară în comuna Ghiroda, județul Timiș,

**Consiliul Local al comunei Ghiroda.**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 36337 /12.11.2020 a Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănușoiu Ionuț;

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului juridic nr. 36338/12.11.2020;

Având în vedere avizele Comisiei I pentru economie, buget, finanțe, impozite și taxe, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, administrarea domeniului public și privat; ale Comisiei II pentru administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția copilului, protecția mediului; ale Comisiei III pentru învățământ și știință, sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

În conformitate cu prevederile art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, , republicat;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

În temeiul art. art. 139 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

## **CONSILIUL LOCAL GHIRODA**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă declanșarea procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privată a comunei Ghiroda, prin metoda vânzării directe către proprietarii construcțiilor edificate și intabulate în cartea funciară în comuna Ghiroda, județul Timiș.

**Art.2.** Se aprobă modelul-cadru de notificare ce va fi trimisă proprietarilor construcțiilor menționate la art.1, conform Anexa 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele-terenuri pentru care proprietarii construcțiilor menționate la art. 1 și-au exprimat acordul, în scris, în vederea achiziționării acestora. Valoarea raportului de evaluare va fi suportată la data achiziționării de fiecare cumpărător în parte;

**Art. 4.** Condițiile pentru vânzarea terenurilor prevăzute la art. 1 sunt următoarele:

**a)**prețul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

**b)**în rate după cum urmează:

- avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului – teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;

- 12 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;

- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;

- în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități;

**Art. 5.** Se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv.

**Art. 6.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Compartimentele din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Comunei Ghiroda.

**Art. 8** Hotărârea se comunică :

- Prefecturii Județului Timiș – Direcția Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ;
- Primarului Comunei Ghiroda ;
- Compartimentului Contabilitate-Buget din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;

- Compartimentului Juridic din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului de Achiziții Publice din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Cetățenilor prin afișare

Ghiroda

**Nr. din .2019**

Hotararea a fost adoptata cu voturi "pentru"

**Contrasemnează:**  
**SECRETARUL GENERAL AL**  
**COMUNEI GHIRODA**  
Cj. SORIN VIOREL PRILIPCEANU



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
GHIRODA



Anexa nr. 1 la HCL nr. .../.....

Nr. ....

Data .....2020

CATRE,

.....

**Ref. la : declansare procedura de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara in comuna Ghiroda, judetul Timis,**

Va aducem la cunostinta , ca subscrisa Comuna Ghiroda, prin HCL nr. ..../..... a declansat procedura de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara.

Avand in vedere ca d-voastra aveti calitatea de concesionar conform contractului si in aplicarea art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 PRIVIND Codul administrativ, va solicitam sa va exprimari optiunea cu privire la cumpararea terenului ce face obiectul contractului de mai sus, in termen de 15 zile de la data primirii acestei notificari sub sanctiunea decaderii din termen.

Pretul de vanzare va fi stabilit in urma intocmirii unui raport de evaluare de catre un evaluator atestat ANEVAR, valoarea acestuia urmand a fi suportată la data achiziționării de fiecare cumpărător în parte.

Condițiile pentru vânzarea terenurilor prevazute la art. 1 sunt urmatoarele:

a) pretul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

b) in rate dupa cum urmează:

- avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului – teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;
- 12 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobanzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;
- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: [www.primariaghiroda.ro](http://www.primariaghiroda.ro);

Adresa email: [registratura@primariaghiroda.ro](mailto:registratura@primariaghiroda.ro)

[achizitii publice@primariaghiroda.com](mailto:achizitii publice@primariaghiroda.com)

- în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități.

De asemenea în cazul în care veți opta pentru cumpărare, se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv.

În situația în care nu va exprimați opțiunea în perioada solicitată vom lua act de intenția d-voastră de a vă păstra calitatea de concesionar, urmând a respecta prevederile contractului de concesiune până la finalizarea acestuia.

PRIMAR

STANUSOIU IONUT

CONSILIER JURIDIC

LAZEA ADRIAN

Intocmit

Inspector Gavriciuc Cristina

---

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: [www.primariagheroda.ro](http://www.primariagheroda.ro);

Adresa email: [registratura@primariagheroda.ro](mailto:registratura@primariagheroda.ro)  
[achizitii publice@primariagheroda.com](mailto:achizitii publice@primariagheroda.com)



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
GHIRODA



**Nr. 36337/12.11.2020**

**Referat de aprobare**

La ora actuala comuna Ghiroda se afla intr-un amplu proces de extindere si modernizare a infrastructurii edilitare, implementarea si derularea proiectelor de investii presupunand un efort bugetar imens . In acest sens ca rezultat al demersurilor efectuate la nivelul primariei comunei Ghiroda au fost obtinute finantari de la bugetul de stat, acestea neacoperind insa in totalitate necesarul de fonduri.

In acest sens consider ca prin declansarea procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara, respectiv vanzarea terenurilor concesionate catre proprietarii constructiilor care indeplinesc conditiile contractuale, sumele obtinute in urma derularii procedurii vor contribui la completarea fondurilor necesare pentru realizarea si finalizarea proiectelor de investitii implementate sau care urmeaza a fi implementate la nivelul comunei Ghiroda.

Tinand cont de cele de mai sus, mentionez ca, la data initierii prezentului proiect de hotarare, la Registratura Primariei Comunei Ghiroda au fost inregistrate mai multe cereri venite din partea proprietarilor constructiilor intabulate prin care solicita Consiliului Local Ghiroda, in calitate de proprietar vanzarea terenurilor concesionate pe care au fost edificate respectivele constructii.

Avand in vedere cele expuse, propun deliberativului local spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare pentru aprobarea declanșării procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara in comuna Ghiroda, judetul Timis,

Primar

Stanusoiu Ionut





ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
GHIRODA



Nr. 36338 /12.11.2020

Aprobat  
Primar  
Stanuseiu Ionut



Avand in vedere Proiectul de hotarare initiat de Primarul Comunei Ghiroda, dl. Ionut Stanuseiu pentru aprobarea declanșării procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara in comuna Ghiroda, judetul Timis, Compartimentul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului emite urmatorul:

**Raport de specialitate**

Legea nr. 50/1991 prevede în art. 13 alin. (1) că: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției".

Prin urmare, pentru a se aplica prevederile Legii nr. 50/1991 unui bun din domeniul privat al statului sau a unei unități administrativ teritoriale, trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, două condiții: (i) bunul trebuie să fie un teren destinat construirii, adică un teren care să aibă categoria de folosință "curți construcții" sau categoria de folosință "arabil", dar să fie situat în intravilanul localității și (ii) concesiunea să aibă ca scop edificarea unei construcții.

La nivelul UAT Ghiroda, s-au organizat de-a lungul timpului licitatii prin care au fost atribuite terenuri în concesiune în vederea construirii de locuinte.

În acest sens trebuie menționat că în conformitate cu art.364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin excepție de la procedura de vânzare prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al unitatilor administrativ-teritoriale, în cazul vanzarii unui teren aflat ~~în proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ teritoriale pe care sunt ridicate~~

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: [www.primariagheroda.ro](http://www.primariagheroda.ro);

Adresa email: [registratura@primariagheroda.com](mailto:registratura@primariagheroda.com)  
[achizitii publice@primariagheroda.com](mailto:achizitii publice@primariagheroda.com)

construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Până la data întocmirii prezentului proiect de hotărâre, la Registratura Primăriei Comunei Ghiroda au fost înregistrate mai multe cereri venite din partea proprietarilor construcțiilor intabulate prin care solicită Consiliului Local Ghiroda, în calitate de proprietar vânzarea terenurilor concesionate pe care au fost edificate respectivele construcții.

În aplicarea art. 364 alin. (2) conform căruia “ *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării*”, UAT Ghiroda va emite notificări în vederea exprimării opțiunii de cumpărare de către titularii construcțiilor care îndeplinesc cerințele prevăzute de legislația în vigoare.

În baza acceptului exprimat în scris de proprietarii de mai sus urmează ca prețul de vânzare să fie stabilit prin întocmirea unui Raport individual de evaluare de către un expert autorizat ANEVAR.

Conform art. 363 alin. (7) “*Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare*”.

Condițiile de vânzare stabilite sunt următoarele:

a) prețul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

b) prețul de vânzare achitat în rate după cum urmează:

- avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului –teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;
- 12 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;
- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;
- în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități;

De asemenea se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei

---

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: [www.primariagheroda.ro](http://www.primariagheroda.ro);

Adresa email: [registratura@primariagheroda.com](mailto:registratura@primariagheroda.com)  
[achizitii publice@primariagheroda.com](mailto:achizitii publice@primariagheroda.com)

Ghiroda conform art 2.343 si urmatoarele din Noul Cod Civil, un drept de ipotecă legală cu interdicție de instrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv.

Trebuie precizat faptul ca la ora actuala comuna Ghiroda se afla intr-un amplu proces de extindere si modernizare a infrastructurii edilitare, implementarea si derularea proiectelor de investii presupunand un efort bugetar imens . In acest sens ca rezultat al demersurilor efectuate la nivelul primariei comunei Ghiroda au fost obtinute finantari de la bugetul de stat, acestea neacoperind insa in totalitate necesarul de fonduri.

In acest sens consider ca prin declansarea procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara, respectiv vanzarea terenurilor concesionate catre proprietarii constructiilor care indeplinesc conditiile contractuale, sumele obtinute in urma derularii procedurii vor contribui la completarea fondurilor necesare pentru realizarea si finalizarea proiectelor de investitii implementate sau care urmeaza a fi implementate la nivelul comunei Ghiroda.

Avand in vedere cele mai sus expuse propunem spre dezbatare deliberativului local proiectul de hotarare pentru aprobarea declanșării procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privata a comunei Ghiroda, prin metoda vanzarii directe catre proprietarii constructiilor edificate si intabulate in cartea funciara in comuna Ghiroda, judetul Timis,

Compartimentul juridic

Inspector de specialitate

Toba Laura



Intocmit

Inspector

Gavrilciuc Cristina



---

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: [www.primariagheroda.ro](http://www.primariagheroda.ro);

Adresa email: [registratura@primariagheroda.com](mailto:registratura@primariagheroda.com)

[achizitii publice@primariagheroda.com](mailto:achizitii publice@primariagheroda.com)