

## **HOTARAREA Nr. 313**

### **privind aprobarea regulamentului privind vanzarea spatiilor comerciale si a celor de prestari de servicii**

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a domnilor consilieri Sorin Serioja Chivu, Gheorghe Ion, Simina Iancu si Elena Trican si Raportul de specialitate al Administratiei Domeniului Public si Privat, Serviciul Valorificare Patrimoniu prin care se propune regulamentul de vanzare a spatiilor comerciale si a celor de prestari de servicii;

in baza Legii nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in patrimoniul regiilor autonome de interes local;

in conformitate cu H.G. nr. 1341/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari servicii, aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in patrimoniul regiilor autonome de interes local;

avand in vedere Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 273/30.11.2002 privind aprobarea listei spatiilor comerciale sau de prestari de servicii potrivit Legii nr. 550/2002;

in conformitate cu prevederile Legii nr. 189/1998 privind finantele publice locale;

in temeiul Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala,

## **HOTARASTE:**

- Art. 1** Aproba Regulamentul privind vanzarea spatiilor comerciale si a celor de prestari de servicii ce fac obiectul prevederilor Legii nr. 550/2002, conform anexei ce face parte integranta din prezenta hotarare.
- Art. 2** Imputerniceste primarul municipiului Ploiesti sa semneze contractele de vanzare – cumparare pentru spatiile comerciale sau de prestari de servicii ce fac obiectul Legii nr. 550/2002.
- Art. 3** Prevederile prezentei hotarari intra in vigoare la data aducerii acesteia la cunostinta publica.
- Art. 4** Comisia pentru vanzarea spatiilor comerciale sau de prestari de servicii, Administratia Domeniului Public si Privat, Directia Economica si Directia Fiscala vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.
- Art. 5** Directia Administratie Publica, Juridic - Contencios va aduce la cunostinta persoanelor interesate prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 19 decembrie 2002

Presedinte de sedinta,  
**Nan Nicolae**

Contrasemneaza,  
Secretar,  
**Maria Magdalena Mazalu**

## **REGULAMENT**

**privind vanzarea spatiilor comerciale si a celor de prestari servicii**

## **CAP. I DISPOZITII GENERALE**

1. Spatiile comerciale si de prestari de servicii proprietate privata a statului asa cum sunt definite in Legea nr. 550/2002 si aflate in patrimoniul municipiului Ploiesti si in administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiesti se vand actualilor detinatori (care le folosesc in baza unui contract de inchiriere, concesiune, locatie de gestiune, asociere in participatiune sau leasing, valabil la data intrarii in vigoare a prezentei legi), care si-au manifestat in scris optiunea de a le cumpara in termenul prevazut de Legea nr. 550/2002 (data de 5 decembrie 2002), care este termen de decadere.
2. Fac exceptie cazurile enumerate mai jos, in care urmatoarele spatii nu fac obiectul vanzarii:
  - 2.1. au fost reglementate de Legea nr. 85/1992
  - 2.2. sunt situate in imobile care au apartinut cultelor religioase sau comunitatilor minoritatilor nationale
  - 2.3. sunt detinute de chiriasi care au inregistrat restante la plata chiriei cel putin 6 luni consecutive din momentul incheierii contractului
  - 2.4. sunt detinute de chiriasi care nu au respectat prevederile contractului (subinchirieri nepermise, divizare in scopul unor asocieri nepermise)
  - 2.5. sunt detinute de chiriasi care au obligatii neachitate fata de stat la data vanzarii
  - 2.6. sunt detinute pe baza de contract de comodat cu destinatia de cabinete / dispensare medicale individuale, inclusiv tehnica dentara
3. Cumparator poate fi orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina, care are calitatea de comerciant sau prestator de servicii potrivit legii. Nu poate fi cumparator o persoana juridica romana de drept public sau o societate comerciala la care statul roman ori o unitate administrativ - teritoriala este actionar majoritar.
  1. Vanzarea spatiilor comerciale sau de prestari de servicii catre actualii detinatori se face la solicitarea acestora prin metoda negocierii directe.  
Dupa expirarea termenului de decadere, spatiile comerciale sau prestari de servicii pentru care nu s-a depus optiune scrisa se vor vinde prin licitatie publica deschisa, cu strigare, in conditiile prevazute de Legea nr. 550/2002.
  2. Vanzarea spatiilor comerciale sau de prestari de servicii, cu exceptia celor care se vand prin negociere directa, se realizeaza prin licitatie publica cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare pret obtinut.
  3. Spatiile comerciale sau de prestari de servicii se vor vinde cu achitarea integrala a pretului sau cu plata in rate lunare esalonate pe un termen de pana la 3 ani, in conditiile prevazute de lege.

## **CAP. II ATRIBUTIILE COMISIEI PENTRU VANZAREA SPATIILOR COMERCIALE SAU DE PRESTARI DE SERVICII**

1. Comisia pentru vanzarea spatiilor comerciale sau de prestari servicii constituita in conformitate cu prevederile Hotararii nr. 273/2002 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti si a Dispozitiei nr. 7852/2002 a Primarului municipiului Ploiesti functioneaza in baza Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala si a Legii nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari servicii, aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale.
2. Comisia are urmatoarele atributii:
  - a) tine evidenta spatiilor comerciale, de productie sau de prestari servicii care cad sub incidenta Legii nr. 550/2002;
  - b) stabileste pretul minim de vanzare a spatiilor comerciale sau de prestari servicii pe baza unui raport de evaluare;
  - c) selecteaza evaluatorul spatiilor supuse vanzarii prin licitatie publica;

- d) negociaza pretul de vanzare al spatiilor comerciale cu solicitantul in cazul vanzarii prin negociere directa;
  - e) organizeaza licitatia publica cu strigare, daca este cazul;
  - f) aproba vanzarea spatiilor comerciale sau de prestari servicii cu plata in rate;
  - g) comunica solicitantilor un termen de 30 de zile de la data primirii cererii decizia de admitere sau de respingere a cererii
3. Hotararile comisiei se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia.
4. Membrii comisiei nu pot fi actionari, asociati, administratori sau cenzori la persoana juridica, respectiv nu pot fi sot/sotie, rude sau afini pana la gradul al 4 - lea inclusiv al persoanei fizice care a solicitat cumpararea spatiului. In caz de incompatibilitate membrul comisiei in cauza va fi inlocuit in termen de 5 zile cu alt membru din randul supleantilor.

### **CAP. III MODUL DE STABILIRE A PRETULUI MINIM DE VANZARE**

1. Pretul minim de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate potrivit legii. Evaluatorul se selecteaza de comisie prin licitatie publica.
2. In raportul de evaluare se va evidentia valoarea investitiilor efectuate de solicitanti. Deducerea investitiilor efectuate, evidentiate in raportul de evaluare, se va face numai daca acestea indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
- a) au fost efectuate cu acordul Consiliului Local al municipiului Ploiesti;
  - b) au fost efectuate pe baza unei autorizatii de construire in conditiile legii.
- Valoarea investitiilor deduse in conditiile de mai sus nu poate depasi jumatate din valoarea stabilita prin raportul de evaluare.

### **CAP. IV VANZAREA SPATIILOR COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII PRIN NEGOCIERE DIRECTA**

1. Numarul negocierilor si data la care vor avea loc acestea vor fi stabilite prin programul de negociere ce se va intocmi lunar de comisie si va fi afisat la sediul Administratiei Domeniului Public si Privat din strada Emil Zola nr. 8.
2. Solicitantii vor fi instiintati si invitati la negociere cu 10 zile inainte de desfasurarea sedintei de negociere. In vederea admiterii la negociere solicitantul va prezenta:
- a) Certificat eliberat de organul fiscal local din care sa reiasa ca nu a inregistrat restanta la plata chiriei de cel putin 6 luni consecutive din momentul incheierii contractului;
  - b) Certificate privind achitarea obligatiilor la bugetul de stat, bugetul local si bugetele fondurilor speciale (sanatate, somaj, pensie);
  - c) Imputernicire din partea firmei, dupa caz.
3. Pentru negociere comisia va avea la dispozitie prin grija Secretariatului dosarul spatiului care va cuprinde:
- a) Raportul de evaluare a spatiului;
  - b) Cererea de cumparare a spatiului comercial;
  - c) Releveul spatiului, planul de situatie si planul de amplasare in zona;
  - d) Referatul Serviciului Valorificare Patrimoniu din cadrul Administratiei Domeniului Public si Privat cu privire la spatiul in cauza si respectarea clauzelor contractuale;
  - e) Certificat eliberat de Oficiul Registrului Comertului privind incadrarea in categoria intreprinderilor mici si mijlocii sau dupa caz autorizatia emisa in baza Decretului - Lege nr. 54/1990 pentru persoane fizice autorizate si asociatii familiale.

- f) Declaratia pe propria raspundere a cumparatorului din care sa rezulte ca nu a beneficiat de plata in rate pentru cumpararea unui alt spatiu comercial sau de prestari servicii.
4. Negocierea incepe prin prezentarea de catre presedintele comisiei a:
- cumparatorului;
  - spatiului ce face obiectul negocierii;
  - pretului de incepere a negocierii;
  - referatul serviciului de specialitate.
5. Cumparatorii, comercianti sau prestatori de servicii autorizati in baza Decretului - Lege nr. 54/1990, persoane fizice si asociatii familiale sau societatile comerciale constituite in baza Legii nr. 31/1990 care se incadreaza in categoria intreprinderilor mici si mijlocii pot opta pentru achitarea in rate a pretului de vanzare a spatiului.
6. Pretul de vanzare se stabileste prin negociere directa intre cumparator si comisie, pornindu-se de la pretul rezultat din raportul de evaluare, corectat cu coeficientul rezultat din aplicarea criteriilor de mai jos.  
In cadrul negocierilor, Comisia aplica majorarea pretului activului ce urmeza a fi vandut, functie de:
- numarul de ani in care l-a folosit, dupa cum urmeaza:
    - pana la 3 ani - 0%
    - peste 3 ani - 1%
  - marimea spatiului:
    - pana la 50 m.p. - 0%
    - intre 50 - 100 m.p. - 1%
    - peste 100 m.p. - 2%
  - elemente caracteristice ale fondului de comert cum sunt:
    - clientela, vadul comercial - 4%
  - daca activul cuprinde si suprafete de teren care exced suprafata constructiei - 1%
  - daca activul este detinut in exclusivitate sau in indiviziune - 1%
  - daca este posibila extinderea constructiei - 1%
- Comisia incheie un proces - verbal cuprinzand datele cu privire la desfasurarea procedurii de vanzare si pretul obtinut pentru spatiul vandut, proces - verbal ce se depune la sediul Consiliului Local al municipiului Ploiesti prin grija Secretarului municipiului Ploiesti.
7. Contractul de vanzare - cumparare a spatiului comercial sau de prestari servicii se incheie in termen de 15 zile de la data finalizarii procedurii de vanzare (incheierea procesului - verbal de negociere) si se semneaza din partea vanzatorului de presedintele comisiei sau de persoana desemnata de Primar prin dispozitie, in cazul de imposibilitate a presedintelui de sedinta, iar achitarea integrala a pretului in termen de cel mult 30 de zile de la incheierea negocierilor si consemnarea pretului.
8. In cazul in care un cumparator se afla in situatia de a cumpara doua sau mai multe spatii comerciale sau de prestari de servicii situate in aceeasi localitate sau localitati diferite, comisia poate aproba vanzarea cu plata in rate doar pentru unul dintre spatii, la alegerea cumparatorului.  
Fac exceptie spatiile de productie si de prestari servicii.
9. Vanzarea de spatii comerciale sau de prestari de servicii cu plata in rate se face in urmatoarele conditii:
- avans 25% din pretul de vanzare;
  - rate lunare esalonate pe un termen de pana la 3 ani, fara acordarea unor termene de gratie;
  - perceperea unei dobanzi anuale de 10%.
10. Comisia va solicita cumparatorului constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor:
- scrisoare de garantie emisa de o banca comerciala ramana sau de o banca comerciala straina cu care o banca romana are relatii de corespondent;

- b. constituirea unei ipotece pe spatiul ce face obiectul vanzarii;
  - c. garantia personala a unui fidejutor.
11. Dupa stabilirea pretului de vanzare, comisia si cumparatorul vor semna procesul - verbal de negociere.

**CAP. V VANZAREA SPATIILOR COMERCIALE SAU DE PRESTARI  
SERVICII PRIN LICITATIE  
PUBLICA CU STRIGARE**

1. Spatiile comerciale si de prestari servicii care nu se vand prin negociere directa vor fi vandute prin licitatie publica cu strigare, cu adjudecarea la cel mai mare pret obtinut.
2. Comisia va intocmi lista spatiilor care se vand prin licitatie cu strigare si dupa intocmirea raportului de evaluare va face public anuntul de vanzare.
3. Anuntul de vanzare va cuprinde:
  - denumirea si sediul vanzatorului;
  - elemente de individualizare a spatiului supus vanzarii (adresa, suprafata construita, terenul aferent);
  - locul, data si ora inceperii licitatiei;
  - numele, prenumele si numarul de telefon al persoanei desemnate sa dea relatii suplimentare;
  - documentele necesare pentru participarea la licitatie;
  - garantia de participare la licitatie (in quantum de 10% din pretul de pornire);
  - taxa de participare la licitatie;

Anuntul se publica in cel putin 2 cotidiane locale si nationale de larga circulatie si se afiseaza la sediul vanzatorului cu cel mult 30 zile inainte dar nu mai putin de 15 zile inainte de data tinerii licitatiei.

4. Pentru participarea la licitatie ofertantul trebuie sa depuna cu o zi inainte desfasurarii licitatiei urmatoarele documente:
  - pentru societati comerciale:
    - i. copie de pe certificatul de inmatriculare, de pe actul constitutiv si de actul de inregistrare fiscala;
    - ii. scrisoare de bonitate financiara, eliberat de o banca comerciala romana;
    - iii. dovada achitarii, obligatiilor fiscale prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala (eliberat de Directia Fiscala, Directia Generala a Finantelor Publice, Oficiul de Ocupare si Formare a Fortei de Munca, Casa de Asigurari de Sanatate, Directia Muncii si Solidaritatii Sociale - Oficiul de Pensii);
    - iv. Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului societatii din care sa rezulte ca societatea nu se afla in lichidare judiciara sau faliment.
  - pentru persoane fizice autorizate sau societati comerciale:
    - i. copie de pe actul de identitate;
    - ii. copie de pe autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta sau de pe actul legal de constituire;
    - iii. copie de pe certificatul de atestare fiscala;
    - iv. dovada achitarii obligatiilor fiscale.

Ambele categorii de comercianti vor prezenta:

- dovada constituirii garantiei de participare la licitatie in quantum de 10% din pretul de pornire a licitatiei;
- dovada achitarii taxei de participare la licitatiei in quantum de 5.000.000 lei.

Documentele de participare se depun intr-un plic sigilat cu cel putin o zi inainte de data tinerii licitatiei.

5. Licitatia va avea loc la data stabilita prin anuntul publicitar si va fi valabila daca s-au prezentat cel putin 3 ofertanti.  
Sunt calificati pentru a participa la licitatie ofertantii care au prezentat documentele sollicitate prin anunt.
6. Sedinta de licitatie este condusa de presedintele comisiei care prezinta regulile dupa care se desfasoara licitatia si pretul de pornire stabilit prin raportul de evaluare.  
Licitatia se desfasoara dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, respectiv un pret in urcare sau in cadere, in functie de raportul dintre cerere si oferta, cu pasul de licitatie stabilit valoric de 5% din pretul de pornire.
7. In cazul in care la prima sedinta de licitatie nu se ofera pretul minim de pornire comisia va proceda la reluarea licitatiei prin publicarea unui nou anunt de vanzare in termen de 5 zile de la desfasurarea primei licitatii, dar nu mai putin de 7 zile inainte de data tinerii celei de-a doua licitatii.
8. Cea de-a doua licitatie este valabila daca s-au prezentat cel putin 2 ofertanti. In cazul in care la a doua sedinta de licitatie nu se inregistreaza o oferta de cel putin 50% din pretul minim de vanzare, comisia de licitatie poate solicita participantilor formularea de oferte de cumparare cu plata pretului in rate.  
In cazul vanzarii cu plata in rate vor fi solicitate cumparatorului constituirea garantiilor pentru asigurarea platii ratelor.
9. Rezultatul licitatiei va fi consemnat in procesul verbal de adjudecare ce va fi semnat de comisie si ofertanti.
10. Contractul de vanzare - cumparare se incheie in termen de 15 zile de la finalizarea procedurii de licitatie iar achitarea integrala a pretului in termen de 30 zile de la finalizarea procedurii de adjudecare.

#### **CAP. VI ALTE DISPOZITII**

1. Cheltuielile ocazionate de organizarea si desfasurarea procedurilor de vanzare a spatiilor comerciale sau de prestari servicii (evaluarea, organizarea licitatiei, publicitate, indemnizatie comisie) se deduc din incasarile obtinute din vanzarea acestora.
2. Spatiile comerciale sau de prestari de servicii cumparate prin procedura stabilita prin Legea nr. 550/2002 nu pot fi instrainate prin acte intre vii si nu pot fi folosite decat pentru activitatea de productie, comert si de prestari de servicii timp de 3 ani de la data dobandirii.
3. Procedurile de vanzare a spatiilor comerciale sau de prestari de servicii aflate in curs de derulare la data intrarii in vigoare a legii vor continua, cu recunoasterea valabilitatii etapelor parcurse pana la aceasta data potrivit dispozitiilor legale anterioare.