

HOTĂRÂREA NR. _____

privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.3747/2017 încheiat între Municipiul Craiova și Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, având ca obiect imobilul situat în municipiul Craiova, str.M.Kogălniceanu, nr.12

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2017.

Având în vedere raportul nr.113501/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.3747/2017 încheiat între Municipiul Craiova și Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, având ca obiect imobilul situat în municipiul Craiova, str.M.Kogălniceanu, nr.12;

În conformitate cu prevederile Legii nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietate privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, Hotărârii Guvernului nr.927/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.90/2003, Hotărârii Guvernului nr.674/2013 art.12.1 alin 1 lit.a si b, alin.2 si alin.3, Legii nr.422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară și art.1549-art.1554, art.1635 din Cod Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit. C coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin. 3, art.61 alin.2, art.123 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.3747/11.01.2017 încheiat între Municipiul Craiova și Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, având ca obiect imobilul situat în municipiul Craiova, str.M.Kogălniceanu, nr.12, imobil care face parte din categoria IIB, monument de arhitectură de interes local, cod LMIDJ-II-m-B-08028, precum și terenul curte (terasa), în suprafață de 124 mp., cu repunerea părților în situația anterioară.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze convenția de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.106/2015, nr.340/2015 și nr.421/2015.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 113501/ 21.08.2017

**Se aprobă,
Primar,**

MIHAIL GENOIU

R A P O R T,

Prin Hotărârea nr. 106/2015 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea către Partidul Social Democrat –Organizația Județeană Dolj a **spațiului aparținând** domeniului privat al municipiului Craiova , în suprafață de 788,13mp, situat str. Mihail Kogălniceanu nr.12, a imobilului care face parte din categoria II B monument de arhitectură de interes local cod LMI Dj-II-m-B-08028 precum si a terenului-curte (terasă) aferent de 124 mp.

Ulterior prin Hotărârea nr.340/2015 s-a aprobat însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare a spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 788,13 mp., situat în str.Mihail Kogălniceanu, nr.12, precum și a terenului-curte (terasă) aferent, în suprafață de 124 mp la valoarea de 993.510 lei, fără TVA iar prin Hotărârea nr.421/26.11.2015, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.106/2015, în sensul completării art.1 cu două noi alineate, cu următorul conținut:

„alin.2. Plata prețului vânzării se face în următoarele condiții :

a) avans de minim 10% din prețul de vânzare

b) rate lunare eşalonate pe un termen de 34 de luni, din care în primele 24 luni aceasta este în sumă de 4.4425 lei/lună si ultimele 10 luni de 78.188 lei/lună .

alin3. În contractul de vânzare cu plata prețului în rate, la cuantumul fiecărei rate se aplică rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă si marja procentuală de 1 %, aplicată la soldul creditor”

În baza hotărârilor mai sus invocate, Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, cu sediul în Craiova, str. M. Kogălniceanu nr. 21, a dobândit prin **contractul de vânzare - cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017**, încheiat cu Municipiul Craiova, imobilul situat în str. M. Kogălniceanu, nr. 12, imobil care face parte din categoria IIB, monument de arhitectură de interes local, cod LMIDJ-II-m-B-08028, precum și a terenului curte (terasa) în suprafață de 124mp. Prețul de achiziție a fost de 993.510 lei, plata acestuia făcându-se în rate lunare pe o perioadă de 3 (trei) ani, cu un avans de 10%, avans ce a fost achitat în termenul menționat la art. 3, lit. a) din contract.

Prin cererea înregistrată cu numărul 59655/2017 la Primăria Municipiului Craiova, Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, solicită rezilierea, pe cale amiabilă a contractului de vânzare - cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017 și repunerea părților în situația anterioară, inclusiv restituirea sumei achitată conform art. 3, lit. a) din contract.

În sensul solicitării se precizează faptul că pentru a putea aduce imobilul la o stare funcțională sunt necesare ample lucrări de reabilitare. În acest sens s-a solicitat obținerea unor puncte de vedere tehnice de specialitate privind stabilirea unor costuri estimative ale acestor lucrări. În urma acestor

verificări tehnice s-a constatat că suma necesară lucrărilor de reabilitare depășește cu mult prețul de achiziție aceasta fiind de aproape 2 (două) ori mai mare, motiv pentru care , Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, se află în imposibilitatea executării acestor lucrări .

În analiza celor precizate de cumpărător s-a stabilit că imobilul situat în Municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu nr. 12, este încadrat în categoria IIB, monument de arhitectură de interes local cod LMIDJ-II-m-B-08028, iar în conformitate cu legislația privind executarea lucrărilor de construcții, în vigoare la această dată, orice intervenție asupra acestui imobil nu poate fi făcută fără avizul Ministerului Culturii, neputând fi aduse nici un fel de modificări asupra structurii și arhitecturii acestuia. Mai mult, de-alungul timpului acest imobil s-a aflat în posesia unor persoane juridice care au executat lucrări de reparații, însă aceste lucrări au fost făcute fără respectarea legislației în vigoare, lucrări prin care nu s-a făcut decât să se ascundă deficiențele structurii de rezistență ale clădirii.

Însumând toate aceste aspecte precizate, rezultă fără putință de tăgadă că motivele invocate de către cumpărător sunt întemeiate, orice lucrare de intervenție asupra clădirii generând o cheltuială cu mult mai mare decât prețul de achiziție. Motivul principal care conduce la aceste cheltuieli fiind existența unor vicii ascunse la structura de rezistență a imobilului, vicii care la data derulării procedurii de vânzare a acestui imobil nu au pățut fi constatate de nici una dintre părțile semnatare ale contractului de vânzare – cumpărare și nici măcar de evaluatorul care a stabilit prețul de piață al acestui imobil.

Considerăm așadar că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1549 – 1554 și art. 1635 Noul Cod Civil, cauze în temeiul cărora poate opera rezoluțiunea conreactului de vânzare – cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017 cu efectele repunerii părților în situația anterioară.

Față de cele prezentate în conformitate cu prevederile Legii nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietate privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, Hotărârii Guvernului nr.927/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.90/2003, Hotărârii Guvernului nr.674/2013 art.12.1 alin 1 lit.a si b, alin.2 si alin.3, Legii nr.422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice si Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul si publicitatea imobiliară , art.1549 – art.1554, art 1635 din Noul Cod Civil și în temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit. b, art.45 alin.3, art.123, art.61 alin.2 si art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Craiova:

1. Rezoluțiune contractului de vânzare - cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017, încheiat între Municipiul Craiova și Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj având ca obiect imobilul situat în str. M. Kogălniceanu, nr. 12, imobil care face parte din categoria IIB, monument de arhitectură de interes local, cod LMIDJ-II-m-B-08028, precum și terenul curte (terasa) în suprafață de 124mp, cu repunerea părților în situația anterioară.

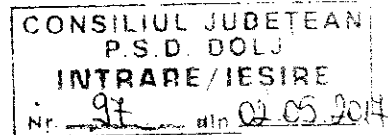
2. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze convenția de rezoluțiune a contractului de vânzare - cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017 prevăzut la punctul 1 din prezentul raport.

3.Încetarea efectelor Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 106/2015,nr.421/2015 și nr.340/2015.

Director executiv,
Cons.jur. Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Cons.jur. Voicinovski Madlen Anca

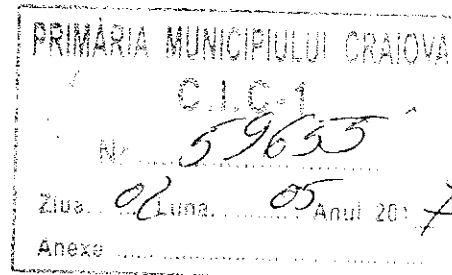
Întocmit,



PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT

ORGANIZAȚIA JUDEȚEANĂ DOLJ

*Către,
Primăria Municipiului Craiova*



Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, cu sediul în Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu, nr.21, a dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, nr. 3747 din 11 ianuarie 2017, încheiat cu Municipiul Craiova, imobilul situat în strada Mihail Kogălniceanu, nr.12, imobil care face parte din categoria IIB, monument de arhitectură de interes local, cod LMIDJ-II-m-B-08028, precum și a terenului curte (terasă) în suprafață de 124 mp. Prețul de achiziție a fost de 993.510 lei, plata acestuia făcându-se în rate lunare pe o perioadă de 3 (trei) ani, cu un avans de 10%, avans ce a fost achitat în termenul menționat la art. 3, lit a) din contract.

Vă aducem la cunoștință faptul că pentru a putea aduce imobilul la o stare funcțională sunt necesare ample lucrări de reabilitare. În acest sens s-a solicitat obținerea unor puncte de vedere tehnice de specialitate privind stabilirea unor costuri estimative ale acestor lucrări. În urma acestor verificări tehnice s-a constatat că suma necesară lucrărilor de reabilitare depășește cu mult prețul de achiziție, acesta fiind de aproape 2 (două) ori mai mare.

În această situație Partidul Social Democrat, Organizația Județeană Dolj, se află în imposibilitatea executării acestor lucrări și solicităm rezilierea pe cale amiabilă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3747 din 11 ianuarie 2017 și repunerea părților în situația anterioară, inclusiv restituirea sumei achitate conform art.3, lit a) din contract.

Președinte,

CLAUDIU MANDEA



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. ~~344~~ din 11.10.2017

I. Părțile contractante

Între **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr.7, județul Dolj, cod fiscal 4417214 reprezentată prin d-nul **MIHAIL GENOIU**, Viceprimar, Pt. Primarul Municipiului Craiova,

denumit în continuare vânzător, și

PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT -Organizația Județeană Dolj, cu sediul în Craiova, str. M.Kogălniceanu, nr. 21 , înmatriculat în Registrul partidelor politice cu nr. 2, cod unic de înregistrare nr. 8464316, contul nr. RO29RNCB0134041653520001, deschis la B.C.R. , Sucursala Craiova, reprezentat prin Manda Claudiu – presedinte, denumit în continuare cumpărător,

în temeiul art. 650 din Codul civil și următoarele care reglementează condițiile încheierii contractului de vânzare, precum și în baza Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.106/2015 ,340/2015 și nr.421/2015

se încheie prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului

ARTICOLUL 1 (1) Vânzătorul transmite prin vânzare dreptul de proprietate, iar cumpărătorul cumpără și se obligă să plătească prețul spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova , în suprafață de 788,13mp, situat str. Mihail Kogălniceanu nr.12, imobil care face parte din categoria II B monument de arhitectură de interes local cod LMI Dj-II-m-B-08028 precum și a terenului-curte (terasă) aferent în suprafață de 124 mp proprietatea vânzătorului, potrivit Hotărârii nr.HCL nr.522/2007 poziția nr.410 anexa 2A și HCL nr.101/2014 poziția nr.4 anexa 1.

(2) Posesia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a acesteia, asupra imobilului va fi transferată de la vânzător la cumpărător în termen de 60 zile de la data semnării prezentului înscris, dată la care se va semna și procesul-verbal de predare-primire.

III. Prețul și modalitățile de plată

ARTICOLUL 2 Prețul vânzării este de 993.510 lei fără TVA, stabilit potrivit dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.340/2015

ARTICOLUL 3 Părțile au convenit ca plata prețului în rate să se efectueze conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.421/2015 astfel :

- a)avans de minim 10% din prețul de vânzare, în termen de 60 de zile de la data semnării contractului.
- b)rate lunare eşalonate pe un termen de 34 de luni ,din care în primele 24 luni aceasta sunt în sumă de 4.442,5 lei/lună și ultimele 10 luni de 78.188 lei/lună .
- c) la cuantumul fiecărei rate se aplică rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și marja procentuală de 1 %, aplicată la soldul creditor.

IV. Garanții

ARTICOLUL 4 (1) Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, nu a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia. De asemenea, declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești asupra acestui imobil .

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare are taxele și impozitele achitate.

(3) Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pet. 3 din Codul civil și în condițiile prevăzute de art. 1.695 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni.

(4) Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.707 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea ori valoarea, încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

(5) Imobilul este exclusiv și absolut în proprietatea privată a Municipiului Craiova, iar istoricul dobândirii proprietății asupra imobilului este cel descris în prezentul contract.

(6) Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului înscris are statut de monument de arhitectură de interes local, iar statul român nu și-a exprimat dreptul de preemțiune asupra acestui imobil, potrivit Adresei nr. 166506/2016.

ARTICOLUL 5 (1) Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă bunul cumpărat timp de 3 ani de la data semnării prezentului contract, cunoscând sancțiunea prevăzută de art. 7 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Cumpărătorul se obligă să nu închirieze bunul cumpărat decât persoanelor juridice de drept public sau de drept privat cu scop identic sau asemănător/complementar. Orice altă formă de cedare a posesiei este interzisă.

(3) Cumpărătorul declară că a cumpărat de la vânzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care se declară în mod expres de acord, are cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind

cea descrisă mai sus și înțelege să îl dobândească în aceste condiții.

(4) Cumpărătorul declară că are cunoștință de faptul că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, că asupra lui nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane și că nu s-a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, că nu există vreo sarcină sau vreun litigiu.

(5) De asemenea, cumpărătorul declară că i s-a adus la cunoștință obligația îndeplinirii, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris, a formalităților de înregistrare fiscală pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

(6) Cumpărătorul declară că și-a îndeplinit obligația prevăzută în art. 1.690 din Codul civil, de verificare a stării în care se află bunul imobil anterior încheierii prezentului contract, pentru a descoperi viciile aparente ale acestuia (în situația în care cumpărătorul este chiriaș al imobilului, în baza contractului de închiriere). Cumpărătorul declară că nu are nicio pretenție față de vânzător cu privire la viciile aparente ale imobilului.

(7) Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, prevăzute de lege, vor fi suportate de către Partidul Social Democrat -Organizația Județeană Dolj.

V. Răspunderea contractuală

ARTICOLUL 6 Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte ori pentru executarea necorespunzătoare a celorlalte obligații contractuale, partea aflată în culpă datorează daune-interese, iar pentru întârzieri în executarea acestora, penalități de întârzier

ARTICOLUL 7 Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total sau parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1.351 din Codul civil.

ARTICOLUL 8 Prevederile art. 7 nu se aplică în cazul în care partea care invocă forță majoră era în întârziere.

ARTICOLUL 9 (1) Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Partea care invocă forță majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare. Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

VI. Modificarea contractului

ARTICOLUL 10 (1) Modificarea clauzelor contractuale se face, de comun acord, prin act adițional.

(2) Clauza prevăzută la art. 5 nu poate fi modificată.

VI Dispoziții finale

ARTICOLUL 11 După achitarea ultimei rate din contract, va fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică

ARTICOLUL 12 Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil.

Vânzător,
MUNICIPIUL CRAIOVA

Cumpărător,
PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT

Organizația Județeană Dolj,

Pt. PRIMAR,

Viceprimar
MIHAIL GENOIU

Presedinte

Manda Claudiu

Trezorer,

Vasile Cosmin

Avizat Control Financiar Preventiv

Director executiv ,

Lucia Ștafan

64/11.01.2017

Director executiv
Cons. jr. Cristian-Ionuț Gâlea