



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENATUL

L E G E

**privind vânzarea spațiilor comerciale, proprietate privată a statului,
aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale,
precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local**

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art.1.- (1) Prezenta lege stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor comerciale, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a spațiilor comerciale din patrimoniul regiilor autonome de interes local, denumite în continuare *spații comerciale*.

(2) Vânzarea spațiilor comerciale se realizează prin negociere directă sau, după caz, prin licitație publică cu strigare, în condițiile prezentei legi.

Art.2.- (1) Dispozițiile prezentei legi sunt aplicabile și spațiilor comerciale situate în imobilele reglementate de Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, în următoarele cazuri:

a) când fostul proprietar a primit despăgubiri potrivit acordurilor internaționale încheiate de România, în condițiile prevăzute la art.5 din Legea nr.10/2001;

b) când persoana îndreptătită a pierdut dreptul de a solicita în justiție măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent, în condițiile prevăzute la art.21 alin.(5) din Legea nr.10/2001;

c) când persoana îndreptătită a optat pentru măsuri reparatorii prin echivalent, în condițiile legii;

d) când imobilele nu se restituie persoanelor îndreptățite și rămân în administrarea deținătorilor actuali, potrivit art.43 alin.(1) din Legea nr.10/2001.

(2) Dispozițiile prezentei legi sunt aplicabile și spațiilor comerciale situate în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric. Vânzarea acestor spații comerciale se poate face numai cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor.

Art.3.- (1) Dispozițiile prezentei legi nu sunt aplicabile spațiilor comerciale reglementate de Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările ulterioare.

(2) Până la adoptarea legii speciale privind regimul juridic al imobilelor care au aparținut cultelor religioase sau comunităților minorităților naționale, preluate de stat sau de alte persoane juridice, este interzisă înstrăinarea spațiilor comerciale situate în imobilele în cauză sau schimbarea destinației acestora.

Art.4.- În înțelesul prezentei legi, noțiunile de mai jos se definesc astfel:

a) *vânzător* - consiliul județean, consiliul local sau regia autonomă de interes local care are în administrare, respectiv în patrimoniu, spații comerciale. Vânzătorul încheie contracte de vânzare-cumpărare în numele statului sau în nume propriu, după caz, în condițiile prezentei legi;

b) *cumpărător* - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care are calitatea de comerciant, potrivit legii. Cumpărător nu poate fi o persoană juridică română de drept public sau o societate comercială la care statul român ori o unitate administrativ-teritorială este acționar majoritar;

c) *spațiu comercial* - spațiul destinat actelor și faptelor de comerț, astfel cum sunt definite în art.3 din Codul comercial.

CAPITOLUL II

Reguli comune privind vânzarea spațiilor comerciale

Art.5.- (1) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, consiliile județene și consiliile locale vor aproba, prin hotărâre a două treimi din numărul consilierilor, lista spațiilor comerciale, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local de sub autoritatea acestora, care urmează a fi vândute potrivit dispozițiilor prezentei legi.

(2) În cazul spațiilor comerciale din patrimoniul regiilor autonome de interes local, hotărârea prevăzută la alin.(1) se adoptă pe baza propunerii consiliului de administrație al regiei autonome respective.

(3) Prefecții vor veghea ca hotărârea prevăzută la alin.(1) să cuprindă toate spațiile comerciale care cad sub incidența prezentei legi. În acest scop, hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene vor fi comunicate prefecților în termen de cel mult 3 zile de la adoptare și vor fi afișate la sediul primăriei, respectiv al consiliului județean. Prefectul va cere completarea sau modificarea listei, dacă este cazul, iar în situația în care se refuză solicitarea prefectului, acesta se va putea adresa instanței de contencios administrativ. Sesizarea și judecata se fac în procedură de urgență. Hotărârea instanței este definitivă și irevocabilă.

(4) În cazul municipiului București, lista spațiilor supuse vânzării se aprobă de către Consiliul general, pe sectoare. Prevederile alin.(3) se aplică în mod corespunzător.

Art.6.- (1) În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, în fiecare comună, oraș, municipiu, sector al municipiului București sau județ, în care există spații care cad sub incidența prezentei legi, se constituie o comisie pentru vânzarea spațiilor comerciale, denumită în continuare *comisie*. Comisia se constituie prin dispoziție a primarului, respectiv a președintelui consiliului județean, și va fi formată din 5 membri titulari și 2-3 supleanți, după cum urmează:

a) 2 reprezentanți ai consiliului local sau, după caz, ai consiliului județean în administrarea căruia se află spațiul comercial, ori sub a cărui autoritate se află regia autonomă deținătoare a spațiului comercial. Desemnarea reprezentanților consiliului se face prin vot deschis cu votul a două treimi din numărul consilierilor.

b) 2 reprezentanți ai regiei autonome, respectiv ai regiilor autonome nominalizate de primar sau de președintele consiliului județean. Stabilirea reprezentanților se face de către consiliul de administrație al regiei.

c) un reprezentant al direcției generale a finanțelor publice și controlului financiar de stat județene sau a municipiului București, desemnat de directorul general.

(2) Pentru îndrumarea și supravegherea comisiilor de vânzare organizate prin dispoziție a primarilor de sectoare, se constituie, prin dispoziția primarului general, o comisie a municipiului București, în componența prevăzută la alin.(1).

(3) Dacă persoanele care urmează să facă parte din comisie nu sunt nominalizate în termenul fixat de primar, acesta va stabili componența comisiei, din oficiu.

(4) Membrii comisiei își desemnează un președinte. Secretariatul comisiei este asigurat prin grija secretarului unității administrativ-teritoriale, respectiv al sectorului municipiului București.

(5) Membrii comisiei nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al 4-lea inclusiv, ai persoanei fizice care a solicitat cumpărarea spațiului comercial. În caz de incompatibilitate, în termen de 5 zile comisia se completează cu alți membri din rândul supleanților.

(6) Pentru activitatea depusă în cadrul comisiei, membrii acesteia au dreptul la o indemnizație al cărei quantum și condiții de acordare se stabilesc prin hotărâre a consiliului local sau județean, cu avizul direcției generale a finanțelor publice și controlului financiar de stat județene sau a municipiului București, și se achită din fondurile realizate din vânzarea spațiilor comerciale.

(7) Încălcarea dispozițiilor legale privind constituirea comisiilor poate fi contestată în termen de 5 zile de la constituirea acestora de către persoanele interesate la secția de contencios administrativ a tribunalului. Instanța soluționează cererea în camera de consiliu, în termen de 48 de ore de la sesizare. Hotărârea este definitivă și irevocabilă.

Art.7.- (1) Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale are următoarele atribuții:

a) ține evidența spațiilor comerciale care cad sub incidența prezentei legi;

- b) stabilește prețul minim de vânzare a spațiilor comerciale, pe baza unui raport de evaluare;
 - c) selectează evaluatorul spațiilor comerciale prin licitație publică;
 - d) în cazul vânzării spațiilor comerciale prin negociere directă, negociază prețul de vânzare cu solicitantul;
 - e) organizează licitația publică cu strigare, după caz;
 - f) aprobă vânzarea spațiilor comerciale cu plata în rate.
- (2) Hotărârile comisiei se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia.

Art.8.- (1) În vederea vânzării spațiului comercial, comisia stabilește un preț minim de vânzare a acestuia, pe baza unui raport de evaluare elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate, potrivit legii. Evaluatorul va fi selectat de comisie prin licitație publică organizată în termen de 5 zile de la constituirea comisiei.

(2) Prețul minim de vânzare, stabilit potrivit alin.(1), va fi avut în vedere ca bază de negociere, în cazul vânzării prin negociere directă, respectiv va fi cuprins în oferta de vânzare prin licitație publică cu strigare.

(3) Raportul de evaluare și stabilirea prețului de vânzare pot fi contestate de persoanele interesate, în termen de 5 zile de la depunerea raportului, la secția de contencios administrativ a tribunalului. Judecata se face de urgență cu citarea contestatorului, a comisiei și a evaluatorului. Comisia este reprezentată de președintele acesteia. Participarea procurorului este obligatorie. Hotărârea este definitivă și irevocabilă.

Art.9.- (1) La finalizarea procedurii de vânzare a fiecărui spațiu comercial, potrivit prezentei legi, comisia încheie un proces-verbal cuprinzând datele cu privire la desfășurarea procedurii de vânzare și prețul obținut pentru spațiul comercial vândut.

(2) Procesul-verbal se depune la sediul vânzătorului, prin grija secretarului unității administrativ-teritoriale.

(3) Refuzul de a încheia procesul-verbal sau încheierea nelegală și netemeinică a acestuia pot fi contestate la secția de contencios administrativ a tribunalului, de partea interesată, în condițiile art.8 alin.(3), care se aplică în mod corespunzător.

Art.10.- (1) Contractul de vânzare-cumpărare a spațiului comercial se încheie în termen de 15 zile de la data finalizării procedurii de vânzare potrivit prezentei legi și se semnează, din partea vânzătorului, de președintele consiliului județean sau de vicepreședintele desemnat în acest scop, de primar ori, după caz, de președintele consiliului de administrație al regiei autonome.

(2) Refuzul vânzătorului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare poate fi atacat în justiție în condițiile art.8 alin.(3) și art.9 alin.(3).

Art.11.- (1) Prețul de vânzare a spațiilor comerciale se poate achita în rate de către cumpărătorii comercianți, autorizați în baza Decretului - Lege nr.54/1990 privind organizarea și desfășurarea unor activități economice pe baza liberei inițiative, cu modificările ulterioare - persoane fizice și asociații familiale - sau de către societățile comerciale constituite în temeiul Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările ulterioare, care se încadrează în categoria întreprinderilor mici și mijlocii, în condițiile legii.

(2) De asemenea, comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale poate aproba plata în rate a prețului de vânzare, în cazuri justificate, de către orice alt cumpărător.

(3) În celelalte cazuri, încheierea contractului de vânzare-cumpărare și achitarea integrală a prețului se vor face în termen de cel mult 10 zile de la încheierea negocierilor și convenirea prețului.

(4) În cazul în care un cumpărător, persoană fizică sau juridică, se află în situația de a cumpăra, în condițiile prezentei legi, două sau mai multe spații comerciale situate în aceeași comună, oraș sau municipiu ori în unități administrativ-teritoriale diferite, comisia poate aproba vânzarea în rate doar pentru unul dintre spații, la alegerea cumpărătorului.

(5) În acest scop, cumpărătorul va semna o declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu a beneficiat de plata în rate pentru cumpărarea unui alt spațiu comercial.

(6) Prevederile alin.(4) și (5) se aplică în mod corespunzător și în municipiul București.

(7) Dispozițiile alin.(4), (5) și (6) nu se aplică spațiilor de producție și de prestări servicii.

Art.12.- (1) Vânzarea spațiilor comerciale cu plata în rate se face către cumpărătorii prevăzuți la art.11 alin.(1) și (2) în următoarele condiții:

- a) avans de 25% din prețul de vânzare;
- b) rate lunare eşalonate pe un termen de până la 3 ani, fără acordarea unor termene de grație;

- c) perceperea unei dobânzi anuale de 10%.

(2) Comisia va solicita cumpărătorului constituirea de garanții pentru asigurarea plății ratelor, precum:

- a) scrisoare de garanție emisă de o bancă comercială română sau de o bancă comercială străină cu care o bancă română are relații de corespondent;

- b) constituirea unei ipoteci pe spațiul comercial ce face obiectul vânzării;

- c) garanția personală a unui fidejutor, persoană fizică sau juridică de cetățenie, respectiv de naționalitate, română, în condițiile Codului comercial, constând într-o obligație unilaterală și necondiționată de plată a ratei, dacă aceasta nu a fost achitată la termen, parțial ori integral, de către debitor.

(3) Vânzătorul va comunica cumpărătorului, cu 15 zile înainte de scadența fiecărei rate, cuantumul sumei datorate cu titlu de dobândă.

(4) În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență două rate succesive, respectiv în cazul nerespectării prevederilor art.11 alin.(3), după caz, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate.

Art.13.- (1) Terenul aferent spațiului comercial se vinde odată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și sunt îndeplinite condițiile legale. Prețul de vânzare a terenului aferent se determină pornind de la valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza următoarelor criterii:

- a) situarea terenului în localitate;
- b) categoria localității și zona în cadrul localității, stabilite potrivit prevederilor Legii nr.69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură.

(2) Terenul a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării spațiului comercial, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, va fi vândut cumpărătorului

(2) După expirarea termenului prevăzut la alin.(1), spațiile comerciale pentru care nu s-a depus solicitarea de cumpărare se vor vinde prin licitație publică cu strigare, în condițiile prevăzute la Capitolul IV.

Art.18.- (1) Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale comunică solicitantului decizia sa de admitere sau de respingere a cererii, în termen de 30 de zile de la data primirii cererii.

(2) Dacă solicitantul se încadrează în condițiile prevăzute la art.4 lit.b) și la art.16, se trece la negocierea directă a vânzării spațiului comercial.

Art.19.- (1) Prețul de vânzare a spațiului comercial se stabilește prin negociere directă între comerciant și comisie, pornindu-se de la prețul minim de vânzare a spațiului comercial, determinat potrivit art.8.

(2) Pentru stabilirea prețului minim de vânzare a spațiilor comerciale, raportul de evaluare va evidenția valoarea investițiilor efectuate de către comerciantul solicitant.

(3) Deducerea valorii investițiilor efectuate, indiferent de natura acestora, se face numai dacă acestea îndeplinesc următoarele condiții:

a) au fost efectuate cu acordul proprietarului sau al titularului dreptului de administrare a spațiului;

b) au fost executate pe baza unei autorizații de construire, în condițiile legii.

(4) Valoarea investițiilor deduse în condițiile alin.(2) nu poate depăși jumătate din valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

(5) Dispozițiile art.8, 9 și 10 privind contestația în justiție se aplică în mod corespunzător.

CAPITOLUL IV

Vânzarea spațiilor comerciale prin licitație publică cu strigare

Art.20.- Vânzarea spațiilor comerciale, cu excepția celor care se vând prin negociere directă în condițiile prezentei legi, se realizează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut.

Art.21.- (1) Comisia va face public anunțul de vânzare a spațiilor comerciale prevăzute în lista aprobată potrivit art.5, în termen de 15 zile de la aprobarea listei.

spațiului comercial, la cererea acestuia, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit alin.(1).

(3) Terenul proprietate publică, aferent spațiului comercial, se atribuie direct cumpărătorului, printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate.

(4) Dreptul de proprietate asupra terenurilor poate fi dobândit numai de persoane fizice și juridice române. Cumpărătorul spațiului comercial, persoană fizică sau juridică străină, are dreptul de a i se concesiona terenul aferent, în condițiile prevăzute la alin.(3).

Art.14.- Cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului comercial, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare sunt suportate de vânzător din bugetul propriu și, în cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cheltuielile se deduc din încasările obținute.

Art.15.- Sumele obținute din vânzarea spațiilor comerciale în condițiile prezentei legi se fac venit la bugetul de stat în cotă de 15 %, diferența fiind virată la bugetele locale respective, într-un cont special, și va fi utilizată pentru realizarea unor proiecte de interes public, aprobate de consiliile județene sau consiliile locale.

CAPITOLUL III

Vânzarea spațiilor comerciale prin negociere directă

Art.16.- Vânzarea spațiilor comerciale către comercianții, persoane fizice sau juridice, care le folosesc în baza unui contract de închiriere, concesiune, locație de gestiune, asociere în participațiune sau leasing, încheiat în condițiile legii și valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi, se face la solicitarea acestora, prin metoda negocierii directe.

Art.17.- (1) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, persoanele prevăzute la art.16 vor depune o solicitare scrisă de cumpărare la sediul vânzătorului.

(2) Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) denumirea și sediul vânzătorului, precum și individualizarea spațiului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) numele, prenumele și numărul de telefon al persoanei desemnate să dea relații suplimentare;
- d) documentele necesare pentru participarea la licitație;
- e) garanția de participare la licitație, constituită potrivit legii; garanția de participare la licitație nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului comercial, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare;
- f) taxa de participare la licitație.

(3) Sunt considerate documente necesare pentru participarea la licitație:

- a) pentru societăți comerciale:
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
 - dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- b) pentru comercianți persoane fizice sau asociații familiale: copie de pe actul de identitate și de pe autorizația de funcționare, eliberată de către autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, precum și certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

(4) Anunțul de vânzare se publică în unul sau mai multe cotidiane locale și naționale de largă circulație, și se afișează la sediul vânzătorului, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile, înainte de data ținerii licitației.

Art.22.- (1) Licitatia are loc la data stabilita in anuntul de vanzare si este valabila daca s-au prezentat cel putin trei ofertanti.

(2) Licitatia se desfasoara dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, respectiv la un pret in urcare sau in cadere, in functie de raportul dintre cerere si oferta, cu pasul de licitare stabilit valoric de 5 % din pretul de pornire.

(3) In cazul in care nu se ofera pretul minim de vanzare, licitatia va fi reluata dupa publicarea unui nou anunt de vanzare, in termen de 5 zile de la desfasurarea primei licitatiei, dar nu mai putin de 7 zile inainte de data tinerii celei de-a doua licitatiei.

(4) A doua licitatie este valabila daca s-au prezentat cel putin doi ofertanti.

(5) In cazul in care, la a doua 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.

CAPITOLUL V

Dispozitii tranzitorii si finale

Art.23.- Procedurile de vanzare a spatiilor comerciale aflate in curs de derulare la data intrarii in vigoare a prezentei legi vor continua, cu recunoasterea valabilitatii actelor si a etapelor consumate pana la aceasta data, potrivit dispozitiilor legale anterioare.

Art.24.- (1) In cazul spatiilor comerciale, trecute in proprietatea statului in conditiile art.2 alin.(1) din Legea nr.10/2001, procedurile de restituire sunt suspendate de drept pana la data incheierii procedurilor de restituire, prevazute de Legea nr.10/2001, cu exceptia dreptului de a depune solicitare in conditiile prevazute la art.17 alin.(1).

(2) Contractele de vanzare-cumparare incheiate cu incalcarea prevederilor alin.(1) sunt nule.

Art.25.- Președinții consiliilor județene și primarii vor comunica lunar Ministerului Administrației Publice, prin intermediul prefectului, stadiul procesului de vanzare a spatiilor comerciale, proprietate privata a statului, aflate in administrarea lor, precum si a spatiilor comerciale din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

Art.26.- Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea disciplinară, administrativă, civilă sau penală.

Art.27.- Alte litigii decât cele prevăzute la art.8, 9 și 10 cu privire la desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiilor comerciale, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene, a consiliilor locale sau a regiilor autonome de sub autoritatea acestora sunt de competența instanțelor de contencios administrativ, nefiind obligatorie procedura prealabilă.

Art.28.- Spațiile comerciale cumpărate în condițiile prezentei legi nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 3 ani de la data dobândirii.

Art.29.- Pe data intrării în vigoare a prezentei legi orice dispoziții contrare se abrogă.

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 31 mai 2001, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (1) din Constituția României.

p. PREȘEDINTELE SENATULUI

Alexandru Athanasiu ,

