

1.Întrebare. Doresc sa vă întreb care sunt **actele de proprietate ale vânzătorului**, având în vedere că acestea trebuie menționate în contractul de vânzare.

Răspuns. Actele de proprietate ale vânzătorului Municipiului Alba Iulia sunt atașate la HCL nr.105/26.03.2025, în conținutul Raportului de evaluare a terenului. Contractul de vânzare al terenului va fi redactat de către un notar public, iar acesta va solicita OCPI Alba un extras de carte funciară pentru autentificare, în vederea întocmirii actului notarial.

2. Întrebare. La pct. 3 din caietul de sarcini, prețul de pornire este „suma de 196.094 lei **plus TVA**”, iar în anunț prețul e trecut **fara tva** (la pct. C). **Este sau nu este cu TVA pretul?**

Răspuns. Chiar dacă în anunț prețul de pornire al licitației este trecut fără TVA, aceasta înseamnă că la acest preț se adaugă TVA aferent. Dacă prețul ar fi conținut TVA, exprimarea ar fi fost ”prețul minim de pornire al licitației publice este suma de 196.094 lei **cu TVA inclus**”.

3. Întrebare. De ce ați publicat oferta de vânzare în Monitorul Oficial, pentru a crea impresia ca poate participa **orice** persoana la licitația publică? Este clar că nu se poate înscrie ORICINE, ci doar cel care a construit FĂRĂ FORME LEGALE O CASĂ SI O HALA pe terenul pe care îl scoateți la vânzare. **De ce nu i-ați vândut constructorului direct, în temeiul art. 364 Cod administrativ?**

Răspuns. Potrivit dispozițiilor art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ”prin excepție de la prevederile art.363 alin.(1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Analizând textul mai sus menționat, reiese faptul că de dreptul de preempțiune la vânzarea terenului aferent construcțiilor beneficiază doar constructorul de bună-credință al acestora, fiind considerat de bună-credință constructorul care a edificat acele construcții cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

În speță, aceste construcții au fost edificate fără forme legale, nefiind posibilă întabularea acestora în cartea funciară decât după reglementarea situației juridice a terenului pe care se află amplasate și prin urmare, în speță nu sunt incidente dispozițiile art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, singura posibilitate de vânzare a terenului către actualul proprietar al construcțiilor fiind cea prevăzută de dispozițiile art.363 din același act normativ.

4. Întrebare. Dacă nu veți fi de acord cu cele afirmate la punctul 3, vă întreb: de ce nu ați solicitat **demolarea** acelor construcții în prealabil și **abia apoi să faceți procedura de licitație publică**, astfel încât să poată participa în mod real ORICE persoană la licitație?

Răspuns. Nu s-a solicitat demolarea construcțiilor existente pe terenul în cauză din motive de oportunitate, întrucât actualul proprietar al construcțiilor nu este și cel care le-a construit, acesta dobândindu-le ulterior, ca și construcții extratabulare, motiv pentru care nu ar fi moral ca actualul proprietar al construcțiilor să fie pedepsit pentru fapta altuia. Mai mult decât atât, actualul proprietar a încercat să intre în legalitate și să poată înscrie construcțiile în cartea funciară, însă instanța de judecată a respins cererea acestuia până la reglementarea situației juridice a terenului pe care se află amplasate construcțiile.