

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea terenului situat în Oradea, str. Ogorului - str. Universității

Analizând Raportul de specialitate nr.73.676 din 18 decembrie 2008, întocmit de Administrația Imobiliară Oradea, prin care se propune aprobarea unor măsuri privind valorificarea terenului situat în Oradea, str. Ogorului - str. Universității,

În baza art. 36 alin.2 lit.b, c, alin.4 lit.d, alin.5 lit. b, c) și art. 45 alin.3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă încheierea unui act adițional la contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1482/31.08.2007, încheiat între Municipiul Oradea în calitate de vânzător și S.C Tony Construct Imobiliare S.R.L în calitate de cumpărător, având ca obiect vânzarea-cumpărarea suprafeței de 191.292 mp teren situat în Oradea, str.Ogorului - str.Universității, cu următorul conținut:

“ Act Adițional la contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482 din 31 august 2008

PREAMBUL

A. Având în vedere că: în urma licitației publice organizate de către Municipiul Oradea în baza HCL nr. 319 din 26.04.2007, la data de 31.08.2007 Părțile au încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482 de către BNP Marinela Baba din Oradea, cu privire la 22 parcele de teren în suprafața totală de 191.292 mp, situat în intravilanul municipiului Oradea, strada Ogorului FN, jud. Bihor, identificat cf. art. II din contractul de vânzare-cumpărare menționat mai sus, contract care a fost modificat succesiv prin trei acte adiționale, și anume: prin (i) actul adițional autentificat sub nr. 2012 din data de 17.12.2007 de către BNP Marinela Baba din Oradea, (ii) actul adițional nr. 280 din data de 26.02.2008 autentificat de către BNP Marinela Baba din Oradea în baza HCL Oradea nr. 83 din data de 31.01.2008 și (iii) actul adițional nr. 2232 din data de 18.08.2008 autentificat de către BNP Bonchis C. Bogdan din Oradea, în baza HCL Oradea nr. 593 din 31.07.2008:

B. Având în vedere faptul că: Cumpărătorul a alipit cele 22 de parcele de teren în suprafața totală de 191.292 mp care au făcut obiectul licitației și a contractului de vânzare-cumpărare menționate la lit. A din Preambul în baza actului de alipire autentificat sub nr. 114/16.01.2008 de către BNP Bonchis C. Bogdan din Oradea cu acordul Municipiului Oradea, exprimat prin Administrația Imobiliară Oradea, prin adresa cu nr. 50164/10.01.2008, și, ulterior, a dezmembrat o parcelă în suprafața de 35.100 mp, care a fost, urmare a dezmembrării, înscrisă în CF nr. 92766 Oradea sub nr. cadastral 17591, în baza actului de parcelare autentificat sub nr. 2267/21.08.2008 de către BNP Bonchis C. Bogdan din Oradea, cu acordul Municipiului Oradea exprimat prin Administrația Imobiliară Oradea, prin adresa cu nr. 64207/20.08.2008;

C. Având în vedere faptul că: în termen de 5 (cinci) zile bancare de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare menționat la lit. A din Preambul, Cumpărătorul a achitat prima rată din prețul de cumpărare în cuantum de 2.697.217 EUR (douamilioanesasesutenouazecisaptemiidouasutesaptesprezece euro);

D. Având în vedere faptul ca: prin actul adițional nr. 2232/18.08.2008 Partile au hotărât majorarea prețului de vânzare-cumpărare de la 47 (patruzecisapte) EUR pe mp la 70 (saptezeci) EUR pe mp si reesalonarea platii prețului si au transferat obligația obținerii acordului de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane pentru realizarea investițiilor impuse prin caietul de sarcini al licitației de la vânzător la cumpărător;

E. Având în vedere faptul ca: prin avizul de principiu nr. 20579/9146/25007/1484 din 17.10.2008 emis de către Autoritatea Aeronautica Civila Romana s-a impus modificarea Planului Urbanistic Zonal care a stat la baza efectuării licitației si aprobarea unui nou Plan Urbanistic Zonal care a fost aprobat prin HCL Oradea nr. 931/30.10.2008;

F. Având în vedere faptul ca: prin achitarea primei rate din pret, asa cum s-a menționat la lit. C din Preambul prețul aferent parcelei de teren dezmembrate cf. lit. B din Preambul aplicând algoritmul 70 EUR / mp înmulțit cu 35.100 mp a fost achitat în întregime;

PARTILE AU HOTARAT INCHEIEREA UNUI ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE, DUPA CUM URMEAZA:

I. Capitolul III, articolul 3.2 alineatul (1) se modifica si va avea următorul conținut:

(1) Plata prețului actualizat al terenului se va efectua astfel:

a) rata I din preț reprezentând suma de 2.697.217 euro s-a achitat în termen de 5 (cinci) zile bancare de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

b) rata a II-a din preț reprezentand suma de 4.600.000 euro se va achita pana la data de 20 decembrie 2008.

c) rata a III-a din pret reprezentand suma de 1.693.507 euro se va achita pana la data de 31 martie 2009.

d) rata a IV-a din pret reprezentand suma de 2.199.858 euro se va achita pana la data de 01 iulie 2009.

e) rata a V-a din pret reprezentand suma de 2.199.858 euro se va achita pana la data de 01 decembrie 2009.

II. Capitolul III, articolul 3.4 se modifica si va avea urmatorul continut:

(1) în urma achitarii primei rate din pret în cuantum de 2.697.217 euro, partile convin ca pretul pentru parcela de teren, în suprafata de 35.100 mp, inscrisa în C.F. 92766 Oradea cu numar cadastral 17591 a fost achitat integral, vanzarea cu privire la aceasta parcela de teren se considera perfecta iar plata primei rate din pret se considera chitanta liberatorie pentru plata pretului de vanzare aferent acestei parcele. Cu privire la parcela de teren prevazuta în prezentul alineat Municipiul Oradea nu mai are nici un fel de pretentii de orice natura. O eventuala rezolutiunea a prezentului contract în conditiile prevazute de alin. (2) al acestui articol nu va avea efecte juridice asupra parcelei de teren de 35.100 mp.

(2) Daca în termen de 60 de zile de la scadenta cumparatorul nu va achita rata a II-a, a III-a, a IV-a sau a V-a din pretul de vanzare, contractul se va rezolventa doar în ce priveste suprafata de teren asupra careia este instituita ipoteca la momentul scadentei ratei neachitate. în acest caz vanzatorul va redobandi proprietatea asupra acestei suprafete de teren iar cumparatorul va pierde garantia de participare la licitatie care se face venit la bugetul local.

(3) în situatia prevazuta la alineatul precedent, sumele achitate de catre cumparator, cu titlu de pret, anterior scadentei ratei neachitate, se fac venit la bugetul local fara ca cumparatorul sa poata emite vreo pretentie baneasca sau sub orice alta forma, ori de alta natura cu privire la partea din pret achitata, iar terenul pe care nu este instituita ipoteca ramane în proprietatea cumparatorului fara ca vanzatorul sa poate emite vreo pretentie baneasca sau de alta natura cu privire la acest teren si/sau la ratele din pret neachitate.

(4) Prevederile alin. (3) nu exclud garanția pentru evicțiune prevăzută de art. 5.1 din contract.

(5) în cazul rezoluțiunii contractului conform alin. (2) din prezentul articol cumpărătorul nu va emite nici un fel de pretenție bănească sau de orice altă natură sau formă, în legătură cu ipoteca și nici cu terenul pentru care este instituită ipoteca în favoarea vânzătorului.

(6) Pentru perioada de timp de la scadența ratei a II-a stabilită prin actul adițional autentificat sub nr. 2232/18.08.2008 și până la semnarea prezentului act adițional vânzătorul nu va aplica majorări de întârziere.

III. Capitolul V, articolul 5.2 alineatul (2) se modifica si va avea urmatorul continut:

(2) Ipoteca de rangul I, în suma de 8.990.724 euro va fi radiata astfel:

a) azi, data semnării prezentului act adițional, se ridică ipoteca de pe suprafața de teren de 35.100 mp înscrisă în C.F. 92766 Oradea cu număr cadastral 17591 și se va institui exclusiv asupra suprafeței de 156.192 mp înscrisă în C.F. 92865 Oradea cu nr. cadastral 19629, C.F. 92866 Oradea cu nr. cadastral 19630, C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633.

b) după achitarea ratei a II-a din pret, ipoteca se va reduce la suma de 8.573.390 euro, se va radia de pe suprafața de teren de 61.526 mp înscrisă în C.F. 92865 Oradea cu nr. cadastral 19629, C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631 și se va institui exclusiv asupra suprafeței de 94.666 mp înscrisă în C.F. 92866 Oradea cu nr. cadastral 19630, C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633.

c) după achitarea ratei a III-a din pret, ipoteca se va reduce la suma de 5.073.390 euro se va radia de pe suprafața de teren de 22.229 mp înscrisă în C.F. 92866 Oradea cu nr. cadastral 19630 și se va institui exclusiv asupra suprafeței de 72.437 mp înscrisă în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632 respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633.

d) după achitarea ratei a IV-a din pret, ipoteca se va reduce la suma de 2.800.000 euro După achitarea ratei a IV-a din pretul de vânzare, cumpărătorul poate solicita vânzătorului iar vânzătorul consimte la degrevarea de ipotecă a unei suprafețe de maxim 32.437 mp. Ipoteca în suma de 2.800.000 euro se va înscrie exclusiv asupra suprafeței de teren rămase care va fi dezmembrată în prealabil prin grija cumpărătorului din suprafața de 72.437 mp menționată la litera c), astfel încât să dețină front la centura municipiului Oradea, acces la drum public și numai cu aprobarea primarului municipiului Oradea.

e) după achitarea ratei V din pret, ipoteca în suma de 2.800.000 euro se radiază integral.

IV. Capitolul V, articolul 5.2 alineatul (3) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

(3) Concomitent cu ridicarea ipotecii de pe oricare din suprafețele de teren menționate în alineatul precedent, se va ridica și interdicția de instrainare înscrisă asupra suprafeței de teren degrevată de ipoteca.

V. Capitolul VI, articolul 6.1 se modifica si va avea urmatorul continut:

Vanzatorul va restitui garanția de participare la licitație la plata ultimei rate din pret sau o va compensa din plata ultimei rate din pret.

VI. Capitolul VI, art. 6.2 literele a) si b) se modifica si vor avea următorul conținut:

a) investițiile constând în lucrările de construcții vor fi demarate în termen de maxim 2 (doua) luni de la data emiterii fiecărei autorizații de construcție de către Municipiul Oradea.

b) investițiile constând în lucrările de construcții vor fi finalizate în termen de 3(trei) ani de la data emiterii fiecărei autorizații de construcție.

VII. Capitolul VI, art. 6.2, alineatul existent se va renumera alineatul (1) si se introduce un nou alineat numerotat alineatul (2) care va avea următorul continut:

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), investițiile ce urmează a fi realizate pe suprafața de teren de 156.192 mp, suprafața înscrisă C.F. 92865 Oradea cu nr.cadastral 19.629, în C.F. 92866 Oradea cu nr.cadastral 19.630, în C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633 suprafața dezmembrată din suprafața totală de 191.292 mp, nu sunt supuse termenelor și condițiilor stipulate la art. 6.2 alin. (1).

VIII. Capitolul VII, art. 7.6 alineatul (2) literele b) si c) se modifica si vor avea următorul conținut:

b) investițiile constând în lucrările de construcții vor fi demarate în termen de maxim două luni de la data emiterii fiecărei autorizații de construcție de către municipiul Oradea; demararea investiției se considera a fi și lucrările prevăzute de art. 7.2 alineatul (3) din contract;

c) investițiile constând în lucrările de construcții vor fi finalizate în termen de 3(trei) ani de la data emiterii fiecărei autorizații de construcție. Termenul de trei ani este valabil și pentru situațiile în care terenul face obiectul unui act de înstrăinare.

IX. Capitolul VII, art. 7.6 alineatul (3) litera a) se modifica si va avea următorul conținut:

a) pentru nedepunerea documentației necesare pentru obținerea cel puțin a unei autorizații de construcție sau pentru neinceperea investiției la termenul menționat, din vina cumpărătorului sau a partenerilor acestuia, va fi executată jumătate din garanția de participare la licitație.

X. Capitolul VII, art. 7.6 alineatul (4) se modifica si va avea următorul conținut:

În cazul în care cumpărătorul dezmembrează terenul și înstrăinează suprafețe din acesta în condițiile

prevăzute de art.7.9 din prezentul contract și oricare din noii cumpărători nu respectă termenul de finalizare al investiției prevăzut de art.7.6 alin.(2) lit.c), sancțiunile prevăzute de art.7.6 alin (3) litera b) se vor aplica exclusiv și individual noului cumpărător care nu a respectat termenul de finalizare a investiției și vor viza exclusiv suprafața de teren deținută în proprietate de către acesta. Dacă investițiile au fost realizate la termen de către noul cumpărător, pe parcela dezmembrata care a fost dobândita de către acesta cu acordul Municipiului Oradea, contractul de vânzare-cumpărare nu va putea fi rezoluționat în ce privește această parcelă. Parcela de teren cu privire la care investițiile au fost finalizate și recepționate la termen și aceste investiții vor rămâne în proprietatea investitorului care și-a respectat obligațiile contractuale.

XI. Capitolul VII, art. 7.6, după alineatul (4) se introduce un nou alineat numerotat alin. (5) care va avea următorul conținut:

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (2) și alin. (3), investițiile ce urmează a fi realizate pe suprafața de teren de 156.192 mp, suprafața înscrisă C.F. 92865 Oradea cu nr.cadastral 19.629, în C.F. 92866 Oradea cu nr.cadastral 19.630, în C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633, suprafața dezmembrată din suprafața totală de 191.292 mp, nu sunt supuse termenelor, sancțiunilor și condițiilor stipulate la art. 7.6 alin (2) și alin. (3).

XII. Capitolul VII, art. 7.7 alineatul existent se va renumerota alineatul (1) și se introduce un nou alineat numerotat alineatul (2) care va avea următorul conținut:

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), investițiile ce urmează a fi realizate pe suprafața de teren de 156.192 mp, suprafața înscrisă C.F. 92865 Oradea cu nr.cadastral 19.629, în C.F. 92866 Oradea cu nr.cadastral 19.630, în C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633, suprafața dezmembrată din suprafața totală de 191.292 mp, nu sunt supuse termenelor și condițiilor stipulate la art.7.7 alin. (1).

XIII. Capitolul VII, art. 7.9 după alineatul (5) se introduce un nou alineat numerotat alin. (6) care va avea următorul conținut:

(6) La emiterea acordului prevăzut de articolul 7.9 (2) vânzătorul va avea în vedere faptul că suprafața de 156.192 mp, suprafața înscrisă C.F. 92865 Oradea cu nr.cadastral 19.629, în C.F. 92866 Oradea cu nr.cadastral 19.630, în C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633, suprafața dezmembrată din suprafața totală de 191.292 mp și investițiile ce urmează a fi realizate pe această suprafață, nu sunt supuse termenelor, condițiilor și sancțiunilor prevăzute de art. 7.6 alin. (2) și alin. (3).

XIV. Capitolul VII, art. 7.10 alineatul (6) se modifică și va avea următorul conținut:

(6) Cumpărătorul are obligația de a transmite toate obligațiile asumate prin prezentul contract, cu excepția celor referitoare la plata pretului, către toți partenerii sau colaboratorii acestuia implicați în realizarea și finalizarea construcțiilor aferente complexului comercial. Transmiterea obligațiilor va viza exclusiv suprafața de teren ce a fost cumpărată de către acestia și se va realiza prin inserarea unor clauze corespunzătoare în contractele, acordurile sau alte documente încheiate de cumpărător cu partenerii sau colaboratorii acestuia.

XV. Capitolul VII, art. 7.10 după alineatul (9) se introduce un nou alineat numerotat alin. (10) care va avea următorul conținut:

(10) La aplicarea prevederilor articolului 7.10 (6) se va ține cont de faptul că investițiile ce urmează a fi realizate pe suprafața de teren de 156.192 mp, suprafața înscrisă C.F. 92865 Oradea cu nr.cadastral 19.629, în C.F. 92866 Oradea cu nr.cadastral 19.630, în C.F. 92867 Oradea cu nr. cadastral 19631, în C.F. 92868 Oradea cu nr. cadastral 19632, respectiv C.F. 92869 Oradea cu nr. cadastral 19633, suprafața dezmembrată din suprafața totală de 191.292 mp, nu sunt supuse termenelor, condițiilor și sancțiunilor prevăzute de art. 7.6 alin. (2) și alin.(3).

XVI. Capitolul VII, articolul 7.15 se abrogă.”

Art.2 Se mandatează primarul municipiului Oradea, dl Ilie Gavril Bolojan, pentru a semna actul adițional care urmează a fi încheiat între Municipiul Oradea în calitate de vânzător și S.C Tony Construct Imobiliare S.R.L în calitate de cumpărător.

Art.3 Pe data intrării în vigoare a prezentei hotărâri orice prevederi contrare se abrogă.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Administrația Imobiliară Oradea
- S.C Tony Construct Imobiliare S.R.L, prin grija Administrației Imobiliare Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Huszar Istvan Eric

Oradea, 19 decembrie 2008
Nr.1143.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu: unanimitate de voturi