

**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ**  
**Compartimentul Administrarea Patrimoniului**  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**APROBAT**  
**VICEPREȘEDINTE**  
**Dumitru VOLOȘENIUC**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune asupra cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr.3 situat în Oradea, str. M.Kogălniceanu nr.16**

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 92 din 30 iulie 2010, Consiliul Județean Bihor și-a exercitat dreptul de preemțiune la achiziționarea cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. M.Kogălniceanu nr.16, la prețul de 18.881,50 euro, preț stabilit în urma raportului de evaluare solicitat de dl. Dr. Vechiu Mihai și stipulat în expunerea de motive și în raportul de specialitate. În intenția de vânzare proprietarul a solicitat în mod imperativ vânzarea spațiului medical fără schimbarea destinației, motiv pentru care apreciem că atât în raportul de specialitate cât și în expunerea de motive, în mod greșit a fost interpretată clauza contractuală nr. 2.5 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 2076/01.03.2007, de unde reiese faptul că, Consiliul Județean are prioritate în manifestarea opțiunii dreptului de preemțiune. Ulterior comunicării Hotărârii Consiliului Județean Bihor, mai sus menționată, către d-nul dr. Vechiu Mihai, acesta din urmă nu și-a manifestat voința de a încheia contractul de vânzare cumpărare cu Consiliul Județean Bihor.

Prin adresa d-lui Vechiu Mihai înregistrată la Consiliul Județean Bihor cu nr. 7017/08.06.2011, ni se comunică faptul că intenționează din nou să vândă cota de ½ din cabinetul medical din imobilul situat în Oradea, județul Bihor, str. M.Kogălniceanu, nr. 16, cabinet nr. 3, etajul I, în natură cabinet stomatologic, obținut în temeiul O.U.G. nr. 110/2005 și în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2076/01.03.2007, la prețul de 12.000 euro.

Ulterior prin adresa înregistrată la subscrisa cu nr. 633/j/15.06.2011, dr. Vechiu Mihai precizează faptul că dorește să vândă cota de ½ din cabinetul medical fără schimbarea destinației acestuia.

Imobilul notat în CF N.D.F. nr. 10047 Oradea, cu nr. cadastral 9038/1/3, care reprezintă în natură cabinetul stomatologic nr. 3, are o suprafață utilă de 16,81 mp și teren aferent în suprafață de 27 mp.

Cabinetul medical a făcut inițial parte din domeniul privat al județului Bihor și a fost vândut d-lui dr. Vechiu Mihai, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2076 din 01.03.2007, în temeiul O.U.G. nr. 110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale, cu destinația de cabinet medical, în prezent abrogată prin Decizia Curții Constituționale nr. 871/2007.

Potrivit art. 6.1. din contractul de vânzare cumpărare nr. 2076/01.03.2007 încheiat între Consiliul Județean Bihor și d-nul dr. Vechiu Mihai, „*înstrăinarea prin vânzare a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract dobândite în condițiile Ordonanței de Urgență 110/2005 se*

*poate face cu respectarea dreptului de preemțiune a coproprietarilor, proprietarilor vecini și a Consiliului Județean Bihor”.*

În conformitate cu art. 2.5. din contractul mai sus menționat, *„spațiul dobândit în condițiile prezentei ordonanțe de urgență (O.U.G 110/2005) poate fi înstrăinat, cu schimbarea destinației, numai dacă Consiliul Județean Bihor nu a optat în scris pentru a redeveni proprietarul spațiului. În cazul în care Consiliul Județean Bihor optează pentru redobândirea spațiului, vânzarea se face la prețul inițial, actualizat cu indicele mediu al inflației, la care se adaugă contravaloarea îmbunătățirilor aduse spațiului, pentru care există documente fiscale”.* Din interpretarea clauzei respective, apreciem că prevederile respectivului articol reprezintă excepția de la prevederile art. 6.1. din același contract, *făcându-se referire în mod expres doar la situația în care spațiul dobândit în condițiile ordonanței de urgență nr. 110/2006 se înstrăinează cu schimbarea destinației, caz în care Consiliul Județean Bihor are prioritate în manifestarea opțiunii dreptului de preemțiune față de coproprietari și proprietari vecini, în caz contrar fiind necesară respectarea prevederilor art. 6.1. din contractul mai sus menționat, care menționează printre persoanele care au drept de preemțiune la cumpărarea spațiului și Consiliul Județean Bihor (în reprezentarea județului), fapt care conferă acestuia posibilitatea de a-și manifesta opțiunea cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune.*

De asemenea, art. 7.4. din același contract de vânzare-cumpărare stipulează: *„titularii dreptului de preemțiune sunt obligați să se pronunțe asupra exercitării acestuia în termen de 30 de zile de la data primirii comunicării”* în caz contrar, dreptul de preemțiune pentru persoanele prevăzute la art. 6.1. se consideră stins. Față de acest aspect facem precizarea că, prin adresa nr. 7017/05.07.2011 Consiliul Județean Bihor a comunicat CMI dr. Vechiu Mihai, faptul că dezbateră în plen a acestei probleme va avea loc în ședința din luna iulie a Consiliului Județean.

În ceea ce privește situația în care Consiliul Județean Bihor va adopta o hățărâre prin care să se aprobe exercitarea dreptului de preemțiune la achiziționarea cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3, str. M.Kogălniceanu nr. 16, Oradea, se impune prevederea în buget a sumei necesare achiziționării imobilului la prețul stabilit de către vânzător.

Față de considerentele mai sus prezentate,

### **PROPUNEM**

#### **CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR,**

Aprobarea unui proiect de hotărâre cu următorul conținut:

**Art.1.** Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului reprezentând cota de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr.16, conform clauzelor contractului de vânzare cumpărare încheiat între Consiliul Județean Bihor și CMI Dr. Vechiu Mihai.

**Art.2** Se revocă Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 92/30.06.2010.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului.

**Art .4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Cabinetul președintelui Consiliului Județean Bihor;
- Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Generală Administrație Publică Locală;
- Compartimentul Relații cu consilierii;
- CMI Dr. Vechiu Mihai.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ec. Dimitrie MUSCA**

**Întocmit  
Anca TODERICI**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**La proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune asupra cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr.3 situat în Oradea, str. M.Kogălniceanu nr.16**

Imobilul notat în CF N.D.F. nr. 10047 Oradea, cu nr. cadastral 9038/1/3, care reprezintă în natură cabinetul stomatologic nr. 3, are o suprafață utilă de 16,81 mp și teren aferent în suprafață de 27 mp.

Cabinetul medical a făcut inițial parte din domeniul privat al județului Bihor și a fost vândut d-lui dr. Vechiu Mihai, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2076 din 01.03.2007, în temeiul O.U.G. nr. 110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinet medical, în prezent abrogată prin Decizia Curții Constituționale nr. 871/2007.

Prin intenția de vânzare înregistrată cu nr. 7017/08.06.2011 d-nul doctor Vechiu Mihai a solicitat vânzarea locației, iar prețul solicitat de dânsul a fost cel de **12.000 euro**.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 92/2010, Consiliul Județean Bihor și-a exercitat dreptul de preemțiune la achiziționarea cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. M. Kogălniceanu nr. 16, la prețul de **18.881,50 euro**, preț stipulat în expunerea de motive și motivat în temeiul art. 2.5 din contractul de vânzare cumpărare nr. 2076 din 01.03.2007, prevederi care se aplică doar în situația în care proprietarul hotărăște să vândă spațiul medical cu schimbarea destinației, în speța de față nefiind vorba despre această situație care nu este incidentă prevederilor art. 2.5 din contract, în realitate proprietarul având dreptul să impună prețul la vânzare care să fie un preț real, sincer și serios iar Consiliul Județean Bihor având dreptul să-și exercite sau nu dreptul de preemțiune la prețul stabilit de vânzător. Apreciem faptul că dintr-o eroare de interpretare a clauzelor contractuale s-a considerat că Consiliul Județean Bihor are prioritate la cumpărarea spațiului medical fără a se ține cont de respectarea dreptului de preemțiune a coproprietarilor și a vecinilor, condiție stipulată la art. 6.2. din contractul de vânzare cumpărare nr. 2076/01.03.2007.

Ulterior comunicării hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 92/2010, mai sus menționată, către CMI Dr. Vechiu Mihai, acesta din urmă, nu și-a manifestat dorința de a încheia contractul de vânzare cumpărare cu Consiliul Județean Bihor în condițiile în care hotărârea de consiliu a fost greșit fundamentată, așa cum am arătat mai sus.

Prin adresa transmisă de CMI Dr. Vechiu Mihai înregistrată la Consiliul Județean Bihor cu nr. 7017/08.06.2011, completată cu adresa 633/j/15.06.2011 ni se comunică faptul că **intenționează din nou să vândă cota de ½ din cabinetul medical din imobilul situat în Oradea, județul Bihor, str. M. Kogălniceanu nr. 16, cabinet nr. 3, în natură cabinet stomatologic, fără a schimba destinația acestuia, obținut în temeiul O.U.G. nr. 110/2005 și în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2076 din 01.03.2007, la prețul de 12.000 euro**. Considerăm faptul că recenta comunicare a intenției de vânzare, mai sus menționată, la prețul de 12.000 euro, poate fi calificată o nouă intenție de vânzare, cu specificarea imperativă a vânzării spațiului medical fără schimbarea destinației.

**Dreptul de preemțiune** reprezintă o derogare de la principiul liberei circulații a bunurilor și de la principiul conform căruia proprietarul dispune în mod liber de bunul său și este definit ca **fiind facultatea de care se bucură o persoană de a fi preferată oricărei altei persoane la cumpărarea unui**

**bun.** Deci, în măsura în care proprietarul s-a hotărât să vânda bunul său, trebuie să respecte dreptul de preempțiune sub sancțiunea prevăzută în cazul de față de contract.

Pentru o interpretare corectă a textului contractului nr. 2076 din 01.03.2007, vă supunem atenției următoarele prevederi contractuale, după cum urmează:

Potrivit art. 6.1. din contractul de vânzare cumpărare nr. 2076 din 01.03.2007 încheiat între Consiliul Județean Bihor și d-nul Vechiu Mihai, **„înstrăinarea prin vânzare a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract dobândite în condițiile Ordonanței de Urgență 110/2005 se poate face cu respectarea dreptului de preempțiune a coproprietarilor, proprietarilor vecini și a Consiliului Județean Bihor”**. Prin urmare, **ordinea persoanelor care se bucură de dreptul de preempțiune, la același preț, sunt coproprietarii, proprietarii vecini ai cabinetului și Consiliul Județean Bihor**. La punctul 6.2. din același contract se stipulează “dreptul de preempțiune la înstrăinarea imobilelor prevăzute la art 1 revine coproprietarilor, dacă este cazul, și apoi proprietarilor vecini și se exercită prin Colegiul Medicilor din România sau prin Colegiul Medicilor Dentiști din România.” În cazul în care nici unul dintre titularii dreptului de preempțiune nu-și exercită acest drept, în speță nu-și manifestă voința de a cumpăra spațiul respectiv, acesta se poate vinde altor persoane doritoare.

În conformitate cu art. 2.5. din contractul mai sus menționat, **„spațiul dobândit în condițiile prezentei ordonanțe de urgență (O.U.G 110/2005) poate fi înstrăinat, cu schimbarea destinației, numai dacă Consiliul Județean Bihor nu a optat în scris pentru a redeveni proprietarul spațiului. În cazul în care Consiliul Județean Bihor optează pentru redobândirea spațiului, vânzarea se face la prețul inițial, actualizat cu indicele mediu al inflației, la care se adaugă contravaloarea îmbunătățirilor aduse spațiului, pentru care există documente fiscale”**. Din interpretarea clauzei respective, apreciem că prevederile respectivului articol reprezintă excepția de la prevederile art. 6.1. din același contract, **făcându-se referire în mod expres doar la situația în care spațiul dobândit în condițiile ordonanței de urgență nr. 110/2006 se înstrăinează cu schimbarea destinației, caz în care Consiliul Județean Bihor are prioritate în manifestarea opțiunii dreptului de preempțiune față de coproprietari și proprietari vecini, în caz contrar fiind necesară respectarea prevederilor art. 6.1. din contractul mai sus menționat, care menționează printre persoanele care au drept de preempțiune la cumpărarea spațiului și Consiliul Județean Bihor (în reprezentarea județului), fapt care conferă acestuia posibilitatea de a-și manifesta opțiunea cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune.**

De asemenea, art. 7.4. din același contract de vânzare-cumpărare stipulează: **„titularii dreptului de preempțiune sunt obligați să se pronunțe asupra exercitării acestuia în termen de 30 de zile de la data primirii comunicării”** în caz contrar, dreptul de preempțiune pentru persoanele prevăzute la art. 6.1. se consideră stins. Față de acest aspect facem precizarea că, prin adresa nr. 7017/05.07.2011 Consiliul Județean Bihor a comunicat CMI dr. Vechiu Mihai, faptul că dezbateră în plen a acestei probleme va avea loc în ședința din luna iulie a Consiliului Județean.

Menționăm faptul că la data comunicării ultimei intenții de vânzare am fost informați asupra poziției coproprietarilor sau proprietarilor vecini cu privire la neexercitarea de către aceștia a dreptului de preempțiune cu privire la achiziționarea spațiului medical, având în vedere faptul că aceștia sunt menționați în contract în fața Consiliului Județean Bihor privind ordinea persoanelor care se bucură de dreptul de preempțiune.

În ceea ce privește situația în care Consiliul județean Bihor va adopta o hătărâre prin care să se aprobe exercitarea dreptului de preempțiune la achiziționarea cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3, str. M.Kogălniceanu, nr. 16, Oradea, va trebui să se prevadă în buget suma necesară destinată achiziționării imobilului la prețul stabilit de către vânzător.

În același timp, faptul că s-a interpretat în mod diferit cele două intenții de vânzare a aceluiași

spațiu medical și care face obiectul aceluiași contract, în cazul în care se va aproba o nouă hotărâre cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune la prețul stabilit de proprietar și anume de 12.000 euro, se impune revocarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 92/2010 care nu mai poate produce efecte juridice și prevederea în buget a sumei necesare achiziționării imobilului la prețul stabilit de către vânzător.

În virtutea prevederilor Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, facem referire la următoarele articole:

- art. 45 alin. (3) „Hotărârile privind patrimoniul se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție”.

- art. 91, alin. 1, lit. c, (1) „Consiliul județean îndeplinește următoarele categorii principale de atribuții:  
c) atribuții privind gestionarea patrimoniului județului”;

- art. 97 alin. 1) „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul județean adoptă hotărâri cu votul majorității membrilor prezenți, în a fară de cazurile în care legea sau regulamentul de organizare și funcționare a consiliului cere o altă majoritate.”

Față de considerentele mai sus prezentate,

**PROPUNEM**  
**CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR,**

Aprobarea unui proiect de hotărâre cu următorul conținut:

**Art.1.** Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului reprezentând cota de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr.16, conform clauzelor contractului de vânzare cumpărare încheiat între Consiliul Județean Bihor și CMI Dr. Vechiu Mihai.

**Art.2** Se revocă Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 92/30.06.2010.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Cabinetul președintelui Consiliului Județean Bihor;
- Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Generală Administrație Publică Locală;
- Compartimentul Relații cu consilierii;
- CMI Dr. Vechiu Mihai.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Ec. DIMITRIE MUSCA**

**Întocmit**  
**Ing. Teodora BAȘ**

## **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

### **Privind exercitarea dreptului de preemțiune asupra cotei de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. M.Kogălniceanu nr.16**

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate întocmite de Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului, văzând Raportul de avizare al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ ,

În conformitate cu prevederile:

- art.21 alin.(2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.91 alin.(1) lit. (c), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.97 din Legea nr.215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### **CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**

#### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului reprezentând cota de ½ din cabinetul stomatologic nr. 3 situat în Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr.16, conform clauzelor contractului de vânzare cumpărare încheiat între Consiliul Județean Bihor și CMI. Dr. Vechiu Mihai.

**Art.2** Se revocă Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 92/30.06.2010.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului.

**Art .4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Cabinetul președintelui Consiliului Județean Bihor;
- Direcția Generală Economică – Compartimentul Administrarea Patrimoniului;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Generală Administrație Publică Locală;
- Compartimentul Relații cu consilierii;
- CMI Dr. Vechiu Mihai.

**PREȘEDINTE,  
ȚÎRLE RADU**