

Primar,
Harpa Vasilică

Secretar general,
jr. Sabin Isabela

ROMÂNIA
JUDETUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TÂRGU- NEAMȚ

PROIECT

HOTARĂRE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap.3 în suprafață de 11 mp, către Cristescu Teodora

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9107/27.06.2018, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 11 mp , situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț.

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 187/31.07.2019 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri , aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contract de concesiune nr. 4/03.01.2008, modificat și completat prin act adițional nr. 1/17.01.2019, având ca obiect concesiunea suprafeței de teren de 11 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Autorizație de construire nr. 200/22.10.2008 pentru construcția unei extinderi – balcon , cu acces din interior și Procesul – verbal la terminarea lucrărilor nr. 04/28.01.2019;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2404/10.08.2007 la notar public David Daniela;
- Raportul de evaluare nr. 865/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Extrase de carte funciară din data de 07.05.2019 pentru nr. cadastral 56386-C1 și nr. cadastral 56386;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
- Procesul verbal nr. 16383/13.11.2019 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită în conformitate cu Dispoziția primarului nr. 762/05.11.2019;
- HCL nr. 156/30.05.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2018, poziția 143;

Examinând Referatul de aprobare nr./..... înaintată de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr......./.....al Serviciului Juridic din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;

In conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g, coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂSTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr.11232/2019, pentru terenul cu suprafața de 11 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț, la valoarea de 612 euro, respectiv 2905 lei (prețul nu include TVA).

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 16383/13.11.2019 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită în conformitate cu Dispoziția primarului nr. 762/05.11.2019;

Art. 2. (1) Se aproba vânzarea directă, prin exercitarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț, în suprafața de 11 mp, nr. cadastral 56386, către Cristescu Teodora, la prețul stabilit de

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, are categoria de folosință curți construcții și nu face obiectul legilor proprietății.

Art. 3. (1) Se împuternicește primarul Orașului Târgu Neamț să semneze contractul de vânzare - cumpărare între Orașul Târgu Neamț și Cristescu Teodora.

(2) Contractul de concesiune nr. 4/03.01.2008 modificat și completat prin Act adițional nr. 1/17.01.2019 se va rezilia cu data semnării contractului de vânzare-cumpărare;

Art.4 Taxele notariale ocazionate de vânzare vor fi suportate de comparator.

Art.5 Modalitatea de plata a prețului: suma totală reprezentând contravaloarea terenului se va plăti într-un cont indicat de vânzător, la momentului perfectării contractului de vânzare cumpărare sau la casieria Primăriei Orașului Târgu Neamț.

Art.6. (1) Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului și Serviciul Juridic din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

(2) Hotărârea va fi comunicată solicitanților pentru a își exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea acesteia, conform art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Dacă în acest termen concesionarul nu-și exprimă opțiunea de a cumpăra terenul, conform prezentei hotărâri, hotărârea în cauză își încetează efectele.

Art.7. Secretarul orașului Târgu - Neamț va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate

**Inițiator,
Primar**
Vasilică Harpa

**Avizează de legalitate,
Secretar general oraș,**
jr. Isabela Sabin

PRIMAR
Nr./.....

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap.3 în suprafață de 11 mp, către Cristescu Teodora

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9107/27.06.2018, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 11 mp , situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț.

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 187/31.07.2019 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri , aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contract de concesiune nr. 4/03.01.2008, modificat și completat prin act adițional nr. 1/17.01.2019, având ca obiect concesiunea suprafeței de teren de 11 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Autorizație de construire nr. 200/22.10.2008 pentru construcția unei extinderi – balcon , cu acces din interior și Procesul – verbal la terminarea lucrărilor nr. 04/28.01.2019;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2404/10.08.2007 la notar public David Daniela;
- Raportul de evaluare nr. 865/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Extrase de carte funciară din data de 07.05.2019 pentru nr. cadastral 56386-C1 și nr. cadastral 56386;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
- Procesul verbal nr. 16383/13.11.2019 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită în conformitate cu Dispoziția primarului nr. 762/05.11.2019;
- HCL nr. 156/30.05.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2018, poziția 143;

Ținând cont de cele menționate, propun spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, în suprafață de 11 mp, către Cristescu Teodora.

PRIMAR,
Vasilică Harpa

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap.3 în suprafață de 11 mp, către Cristescu Teodora

Având în vedere:

Referatul de aprobare cu nr. _____ înaintat de către dl. primar prin care se propune spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, în suprafață de 11 mp, către Cristescu Teodora.

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9107/27.06.2018, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 11 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț.

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 187/31.07.2019 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contract de concesiune nr. 4/03.01.2008, modificat și completat prin act adițional nr. 1/17.01.2019, având ca obiect concesionarea suprafeței de teren de 11 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Autorizație de construire nr. 200/22.10.2008 pentru construcția unei extinderi – balcon, cu acces din interior și Procesul – verbal la terminarea lucrărilor nr. 04/28.01.2019;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2404/10.08.2007 la notar public David Daniela;
- Raportul de evaluare nr. 865/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț;
- Extrase de carte funciară din data de 07.05.2019 pentru nr. cadastral 56386-C1 și nr. cadastral 56386;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
- Procesul verbal nr. 16383/13.11.2019 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită în conformitate cu Dispoziția primarului nr. 762/05.11.2019;
- HCL nr. 156/30.05.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2018, poziția 143;

Date de identificare a terenului

1. Imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este un teren intravilan în suprafață de 11 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamț, identificat cu numărul cadastral 56386, înscris în Cartea funciară a orașului Târgu Neamț;

2. Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte în proces;

3. Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al oraşului Târgu Neamţ, are categoria de folosinţă curţi construcţii şi nu face obiectul legilor proprietăţii; valoarea de inventar al terenului este de 605 lei, valoare evaluată la data de 31.12.2018.

Cristescu Teodora are în concesiune terenul de 11 mp conform Contractului de concesiune nr. 4/03.01.2008 modificat şi completat prin Act Adicional nr. 1/14.01.2019. Pe suprafaţa de teren concesionată este edificată o extindere a proprietăţii private (Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2404/10.08.2007 la notar public David Daniela), conform Autorizaţia de construire 200/22.10.2008 pentru construcţia unei extinderi – balcon, cu acces din interior. Lucrarea a fost finalizată conform Procesul – verbal la terminarea lucrărilor nr. 4/28.01.2019, construcţia fiind intabulată conform extrasului de carte funciară din data de 07.05.2019, nr. cadastral 56386 – C1.

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. **(1)** *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel; art. 364 **(1)** Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.*

(2) *Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

Raportul de evaluare nr. 865/23.09.2019 realizat de Evaluator Imobiliare si mobile, Casapu Ioan, a estimat valoare de piaţa pentru terenul in suprafaţa de 11 mp. la 2905 lei (valoarea estimata nu include TVA), reprezentând 612 euro.

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu Neamţ, constituită în conformitate cu Dispoziţia primarului nr. 762/05.11.2019, a propus, pentru determinare preţului vânzării, o formulă de calcul, astfel:

(numărul de ani rămaşi de executat din contract + 10) x valoarea redevenţei anuale = valoarea de vânzare a imobilului

Contractul de concesiune este încheiat în data de 03.01.2008 pentru o perioadă de 10 ani fiind prelungit prin act adiţional nr. 1/17.01.2019 pentru o perioadă de 5 ani, cu o redevenţă anuală de 770 lei/an.

În urma aplicării formulei rezultă un preţ de 10780 lei.

Oportunitatea vânzării din punct de vedere economic

Redevenţa ce s-ar obţine pentru cei 4 ani rămaşi de executat din contract este de 3080 lei, sumă ce ar fi încasată trimestrial. Aplicând formula de calcul propusă de către Comisia de evaluare, s-ar obţine ca preţ din vânzare suma de 10780 lei, sumă ce ar fi încasată toată, odată cu semnarea contractului de vânzare – cumpărare. Diferenţa este vizibilă, avantajul fiind pe termen scurt. Pe termen lung ar însemna o diminuare a fondurilor bugetului local prin neîncasarea redevenţei aferente contractului.

Faţă de cele prezentate supun spre analiză Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil (teren), aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ, în str. Cuza – Vodă, bl. A11, sc. A, ap. 3, jud. Neamţ, în suprafaţa de 11 mp, către Cristescu Teodora.

Direcția Buget Contabilitate,
Dir. ec. Ecaterina IOSUB

Serviciul UAT
Șef Serviciu Ing. Ion RUSU

Serviciul Fond Funciar și Registrul Agricol
Șef Serviciu ing. Margareta DORNEANU

Serviciul Juridic – Contencios
Șef Serviciu jr. Oana - Maria IFTODE