

**Primar,
Harpa Vasilică**

**Secretar general,
jr. Sabin Isabela**

**ROMÂNIA
JUDETUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TÂRGU- NEAMȚ**

PROIECT

HOTARÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 15 mp, către Grosu Constantin

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9146/28.06.2018, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, 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. 17/04.06.2007, modificat și completat prin Acte adiționale nr. 1/10.07.2014, nr. 2/09.06.2017, nr. 3/05.02.2019, având ca obiect concesiunea suprafeței de teren de 15 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
 - Autorizație de construire nr. 213/10.12.2007 pentru construcția unei extinderi – balcon cu acces din exterior;
 - Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 10503/28.12.2004 la notar public Teodorescu Haralambie;
 - Raportul de evaluare nr. 864/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
 - Extrase de carte funciară din data de 03.04.2019 pentru nr. cadastral 56347-C1 și nr. cadastral 56347;
 - 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. 8/23.01.2019 privind modificarea prin act adițional a unor contracte de concesiune prin suplimentarea/diminuarea suprafețelor de teren concesionate, anexa 1 poziția 5;
- Examinând Referat de aprobare nr./..... înaintată de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr......./.....al Serviciului Juridic din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;

În 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 15 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț, la valoarea de 834 euro, respectiv 3961 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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț, în suprafața de 15 mp, nr. cadastral 56347, către Grosu Constantin, 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 Grosu Constantin.

(2) Contractul de concesiune nr. 17/04.06.2007, modificat și completat prin Acte adiționale nr. 1/10.07.2014, nr. 2/09.06.2017, nr. 3/05.02.2019, 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 momentul 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 cu privire la cumpărarea terenului, 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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 15 mp, către Grosu Constantin

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9146/28.06.2018, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, 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. 17/04.06.2007, modificat și completat prin Acte adiționale nr. 1/10.07.2014, nr. 2/09.06.2017, nr. 3/05.02.2019, având ca obiect concesiunea suprafeței de teren de 15 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
- Autorizație de construire nr. 213/10.12.2007 pentru construcția unei extinderi – balcon cu acces din exterior;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 10503/28.12.2004 la notar public Teodorescu Haralambie;
- Raportul de evaluare nr. 864/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
- Extrase de carte funciară din data de 03.04.2019 pentru nr. cadastral 56347-C1 și nr. cadastral 56347;
- 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. 8/23.01.2019 privind modificarea prin act adițional a unor contracte de concesiune prin suplimentarea/diminuarea suprafețelor de teren concesionate, anexa 1 poziția 5;

Ținând cont de cele menționate, propun spre dezbateră 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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 15 mp, către Grosu Constantin.

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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 15 mp, către Grosu Constantin

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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 15 mp, către Grosu Constantin.

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 9146/28.06.2018, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, 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. 17/04.06.2007, modificat și completat prin Acte adiționale nr. 1/10.07.2014, nr. 2/09.06.2017, nr. 3/05.02.2019, având ca obiect concesiunea suprafeței de teren de 15 mp situată în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
- Autorizație de construire nr. 213/10.12.2007 pentru construcția unei extinderi – balcon cu acces din exterior;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 10503/28.12.2004 la notar public Teodorescu Haralambie;
- Raportul de evaluare nr. 864/23.09.2019 pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț;
- Extrase de carte funciară din data de 03.04.2019 pentru nr. cadastral 56347-C1 și nr. cadastral 56347;
- 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. 8/23.01.2019 privind modificarea prin act adițional a unor contracte de concesiune prin suplimentarea/diminuarea suprafețelor de teren concesionate, anexa 1 poziția 5;

Date de identificare a terenului

1. Imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este un teren intravilan în suprafață de 15 mp, situat în Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamț, identificat cu numărul cadastral 56347, 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 825 lei, valoare evaluată la data de 31.12.2018.

Grosu Constantin are în concesiune terenul de 15 mp conform Contractului de concesiune nr. 17/04.06.2007, modificat şi completat prin Acte adiţionale nr. 1/10.07.2014, nr. 2/09.06.2017, nr. 3/05.02.2019. Pe suprafaţa de teren concesionată este edificată o extindere a proprietăţii private (Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 10503/28.12.2004 la notar public Teodorescu Haralambie), conform Autorizaţiei de construire nr. 213/10.12.2007 pentru construcţia unei extinderi – balcon cu acces din exterior. Lucrarea a fost finalizată şi intabulată conform extrasului de carte funciară din data de 03.04.2019, nr. cadastral 56347 – 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. 864/23.09.2019 realizat de Evaluator Imobiliare si mobile, Casapu Ioan, a estimat valoare de piaţa pentru terenul in suprafaţa de 15 mp. la 3961 lei (valoarea estimata nu include TVA), reprezentând 834 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 04.06.2007 pentru o perioadă de 10 de ani şi prelungit pentru încă 5 ani (prin act adiţional nr. 2/09.06.2017) până în 2022, cu o redevenţă anuală de 980 lei/an.

În urma aplicării formulei rezultă un preţ de 11760 lei.

Oportunitatea vânzării din punct de vedere economic

Redevenţa ce s-ar obţine pentru cei 2 ani şi 5 luni rămaşi de executat din contract este de 2450 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 11760 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 unor redevenţe.

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. D2, sc. A, ap. 4, jud. Neamţ către Grosu Constantin.

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