



ROMÂNIA
JUDETUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
TÂRGU- NEAMȚ

REPARTIZAT LA :

Comisiile Consiliului local nr. : 1,2,3

Direcției/Serviciului/Compartimentului:

Juridic, Buget – Contabilitate, UAT, Fond Funciar și

Registrul Agricol

Data depunere avize/rapoarte: _____ / _____

Primar,
Harpa Vasilică

Secretar general UAT,
Jr. Sabin Isabela

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Ținând cont de adresele înregistrate la Primăria orașului Târgu Neamț sub nr. 3887/12.03.2020 și nr. 7853/04.06.2018 a dl. Bejan Mihai prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 17 mp, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 84/30.04.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
 - Contractul de concesiune nr. 41/21.04.2008, modificat și completat prin acte adiționale nr. 1/23.04.2018 și nr. 2/26.07.2018, încheiat cu dl. Bejan Mihai și Bejan Catalina pentru concesionarea suprafeței de teren de 17 mp;
 - Extras de carte funciară din data de 04.02.2020 pentru nr. cadastral 56711(teren) și 56711-C1 (clădire) ;
 - Autorizație de construire nr. 88/04.06.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 111/27.11.2019;
 - Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2743/12.09.2006 la birou notarial David Daniela;
 - Raportul de evaluare nr. 971/11.05.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
 - Procesul verbal nr. 77525/18.06.2020 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;
 - Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 7272/10.06.2020 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;
 - 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 127;
 - HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 7755/19.06.2020 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr. 7758/19.06.2020 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. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 971/11.05.2020 întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2020, pentru terenul cu suprafața de 17 mp, situat în Târgu Neamț, str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț, la valoarea de 972 euro, respectiv 4695 lei (prețul nu include TVA).

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 77525/18.06.2020 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;

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. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț, în suprafața de 17 mp, nr. cadastral 56711, către Bejan Mihai, 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 Bejan Mihai.

(2) Contractul de concesiune nr. 41/21.04.2008, modificat și completat prin acte adiționale nr. 1/23.04.2018 și nr. 2/26.07.2018, 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 plată 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

Viză CFP,

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai

Ținând cont de adresele înregistrate la Primăria orașului Târgu Neamț sub nr. 3887/12.03.2020 și nr. 7853/04.06.2018 a dl. Bejan Mihai prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 17 mp, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 84/30.04.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 41/21.04.2008, modificat și completat prin acte adiționale nr. 1/23.04.2018 și nr. 2/26.07.2018, încheiat cu dl. Bejan Mihai și Bejan Catalina pentru concesionarea suprafeței de teren de 17 mp;
- Extras de carte funciară din data de 04.02.2020 pentru nr. cadastral 56711(teren) și 56711-C1 (clădire) ;
- Autorizație de construire nr. 88/04.06.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 111/27.11.2019;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2743/12.09.2006 la birou notarial David Daniela;
- Raportul de evaluare nr. 971/11.05.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
- Procesul verbal nr. 77525/18.06.2020 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;
- Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 7272/10.06.2020 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;
- 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 127;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;

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. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai.

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. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai

Ca urmare a Referatului de aprobare cu nr. 7755/19.06.2020 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. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai.

Ținând cont de adresele înregistrate la Primăria orașului Târgu Neamț sub nr. 3887/12.03.2020 și nr. 7853/04.06.2018 a dl. Bejan Mihai prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 17 mp, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 84/30.04.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 41/21.04.2008, modificat și completat prin acte adiționale nr. 1/23.04.2018 și nr. 2/26.07.2018, încheiat cu dl. Bejan Mihai și Bejan Catalina pentru concesionarea suprafeței de teren de 17 mp;
- Extras de carte funciară din data de 04.02.2020 pentru nr. cadastral 56711(teren) și 56711-C1 (clădire) ;
- Autorizație de construire nr. 88/04.06.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 111/27.11.2019;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2743/12.09.2006 la birou notarial David Daniela;
- Raportul de evaluare nr. 971/11.05.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț;
- Procesul verbal nr. 77525/18.06.2020 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;
- Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 7272/10.06.2020 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;
- 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 127;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;

Date de identificare a terenului

1. Imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este un teren intravilan în suprafață de 17 mp, situat în Târgu Neamț, str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț, identificat cu numărul cadastral 56711, 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 orașului Târgu Neamț, are categoria de folosință curți construcții și nu face obiectul legilor proprietății; valoarea de inventar al terenului este de 935 lei la data de 31.12.2017, conform HCL nr. 156/30.05.2019.

Bejan Mihai are în concesiune terenul în suprafață de 17 mp conform Contractului de concesiune nr. 41/21.04.2008, modificat și completat prin acte adiționale nr. 1/23.04.2018 și nr. 2/26.07.2018. Pe suprafața de teren concesionată este edificată o extindere a proprietății private (Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2743/12.09.2006 la birou notarial David Daniela), conform Autorizației de construire nr. nr. 88/04.06.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 111/27.11.2019, pentru construcția unei extinderi – balcon cu acces exterior și schimbarea destinației din locuință în cabinet stomatologic. Lucrarea a fost finalizată și intabulată conform extrasului de carte funciară din data de 04.02.2020, nr. cadastral 56711 – C1.

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. **(1)** *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel; art. 364 **(1)** 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.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

Raportul de evaluare nr. 971/11.05.2020 realizat de Evaluator Imobiliare și mobile, Casapu Ioan, a estimat valoare de piață pentru terenul în suprafața de 17 mp. la 972 lei (valoarea estimată nu include TVA), reprezentând 4695 euro.

Comisia 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, a propus, pentru determinare prețului vânzării, o formulă de calcul, astfel:

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

Contractul de concesiune este încheiat în data de 21.04.2008 și prelungit până în data de 21.04.2023, cu o redevență anuală de 1241 lei/an.

În urma aplicării formulei rezultă un preț de 16133 lei.

Oportunitatea vânzării din punct de vedere economic

Redevența ce s-ar obține pentru cei 3 ani rămași de executat din contract este de 3723 lei. Aplicând formula de calcul propusă de către Comisia de evaluare, s-ar obține ca preț din vânzare suma de 16133 lei, sumă ce ar fi încasată toată, odată cu semnarea contractului de vânzare – cumpărare. Diferența este vizibilă, avantajul fiind pe termen scurt. Pe termen lung ar însemna o diminuare a fondurilor bugetului local prin neîncasarea unor redevențe.

Față de cele prezentate supun spre analiză și dezbateră Consiliului Local *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 24, jud. Neamț în suprafață de 17 mp, către Bejan Mihai.*

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