



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. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către FERMUȘ IONEL, FERMUȘ NICULINA și FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 13488/13.10.2020 a d-lui. FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 30 mp, situat în str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;

- Având în vedere:
 - art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
 - HCL nr. 205/12.11.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu in vederea vânzării unui teren situat în str. Mărășești, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
 - Contractul de concesiune nr. 104/05.06.2019 încheiat cu Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan pentru concesionarea suprafeței de teren de 30 mp;
 - Autorizație de construire nr. 13/20.01.2020 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 52/14.07.2020;
 - Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2889/02.10.2013 la BNP Asociații David Daniela și David Radu - Constantin;
 - HCL nr. 145/30.07.2020 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2019, poziția 171;
 - Extras de Carte funciară din 29.09.2020 pentru numărul cadastral 57006 – teren în suprafață de 30 mp aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț și nr. cadastral 57006 – C1 clădire proprietar titularul contractului de concesiune nr. 104/2019;
 - art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
 - HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
 - Raportul de evaluare nr. 1000/18.11.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;
 - Procesul verbal nr. 1094/27.01.2021 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020;
 - Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 2015/16.02.2021 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;
- Examinând Referatul de aprobare nr. 2052/16.02.2021 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr. 2053/16.02.2021 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. (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. 1000/18.11.2020 întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2020, pentru terenul cu suprafața de 30 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț, la valoarea de 1739 euro, respectiv 8472 lei (prețul nu include TVA).

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 1094/27.01.2021 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020;

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. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț, în suprafața de 30 mp, nr. cadastral 57006, către Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan, la prețul stabilit de 74250 lei.

(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 Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan.

(2) Contractul de concesiune nr. 104/05.06.2019 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

Viză CFP,

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către FERMUȘ IONEL, FERMUȘ NICULINA și FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN

Ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 13488/13.10.2020 a d-lui. FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 30 mp, situat în str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;

- Având în vedere:
 - art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
 - HCL nr. 205/12.11.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu in vederea vânzării unui teren situat în str. Mărășești, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
 - Contractul de concesiune nr. 104/05.06.2019 încheiat cu Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan pentru concesionarea suprafeței de teren de 30 mp;
 - Autorizație de construire nr. 13/20.01.2020 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 52/14.07.2020;
 - Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2889/02.10.2013 la BNP Asociații David Daniela și David Radu - Constantin;
 - HCL nr. 145/30.07.2020 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2019, poziția 171;
 - Extras de Carte funciară din 29.09.2020 pentru numărul cadastral 57006 – teren în suprafață de 30 mp aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț și nr. cadastral 57006 – C1 clădire proprietar titularul contractului de concesiune nr. 104/2019;
 - art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
 - HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
 - Raportul de evaluare nr. 1000/18.11.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;
 - Procesul verbal nr. 1094/27.01.2021 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020;
 - Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 2015/16.02.2021 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;
- 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. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan.

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. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către FERMUȘ IONEL, FERMUȘ NICULINA și FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN

Ca urmare a Referatului de aprobare cu nr. 2052/16.02.2021 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. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan.

Ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 13488/13.10.2020 a d-lui. FERMUȘ ADRIAN ȘTEFAN prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 30 mp, situat în str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;

- Având în vedere:
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 205/12.11.2020 privind aprobarea unui aviz de principiu in vederea vânzării unui teren situat în str. Mărășești, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 104/05.06.2019 încheiat cu Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan pentru concesionarea suprafeței de teren de 30 mp;
- Autorizație de construire nr. 13/20.01.2020 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 52/14.07.2020;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2889/02.10.2013 la BNP Asociații David Daniela și David Radu - Constantin;
- HCL nr. 145/30.07.2020 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2019, poziția 171;
- Extras de Carte funciară din 29.09.2020 pentru numărul cadastral 57006 – teren în suprafață de 30 mp aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț și nr. cadastral 57006 – C1 clădire proprietar titularul contractului de concesiune nr. 104/2019;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț;
- Raportul de evaluare nr. 1000/18.11.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț;
- Procesul verbal nr. 1094/27.01.2021 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020;
- Raportul cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice nr. 2015/16.02.2021 elaborat de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de lucru al primarului;

Date de identificare a terenului

1. Imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este un teren intravilan în suprafață de 30 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț, identificat cu numărul cadastral 57006, înscris în Cartea funciară a orașului Târgu Neamț;

2. Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecata 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 1677 lei la data de 31.12.2019, conform HCL nr. 145/30.07.2020.

Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan au în concesiune terenul în suprafață de 30 mp conform Contractului de concesiune nr. 104/05.06.2019. Pe suprafața de teren concesionată este edificată o extindere a proprietății private (Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2889/02.10.2013 la BNP Asociații David Daniela și David Radu - Constantin), conform Autorizației de construire nr. 13/20.01.2020 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 52/14.07.2020, pentru construcția unei extinderi – balcon cu acces exterior. Lucrarea a fost finalizată și intabulată conform extrasului de carte funciară din data de 29.09.2020 pentru numărul cadastral 57006 – 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. 1000/18.11.2020 realizat de Evaluator Imobiliare si mobile, Casapu Ioan, a estimat valoare de piață pentru terenul in suprafața de 30 mp. la 8472 lei (valoarea estimata nu include TVA), reprezentând 1739 euro.

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020, 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 05.06.2021 pentru o perioadă de 25 ani. Redevența se recalculează anual, fiind stabilită prin hotărârea consiliului local. Pentru anul 2021 redevență anuală este de 2250 lei/an.

În urma aplicării formulei rezultă un preț de 74250 lei.

Oportunitatea vânzării din punct de vedere economic

Redevența ce s-ar obține pentru cei 23 ani rămași de executat din contract este, la data prezentei, de 51750 lei. Aplicând formula de calcul propusă de către Comisia de evaluare, s-ar obține ca preț din vânzare suma de 74250 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 dezbatere Consiliului Local *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. Mărășești nr. 2, bl. B5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 30 mp, către Fermuș Ionel, Fermuș Niculina și Fermuș Adrian Ștefan.*

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