



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

**REPARTIZAT LA :**

Comisiile Consiliului local nr. : **1,2,3**  
Direcției/Serviciului/Compartimentului:  
UAT, Fond Funciar și Registrul Agricol, Juridic –  
Contencios, Buget - Contabilitate  
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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 21 mp, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL***

**Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,**

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 10247/10.08.2020 prin care SC FARMACIA PĂDURARU SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, 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. 172/17.09.2020 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 44/01.09.2008, modificat prin actele adiționale nr. 1/03.04.2014, nr. 2/01.09.2018 încheiat cu SC FARMACIA PĂDURARU SRL pentru concesiunea suprafeței de teren de 21 mp;
- Extras de carte funciară din data de 02.10.2019 pentru nr. cadastral 51096 ( teren) și nr. 51096 – C1;
- Autorizație de construire nr. 221/03.12.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 17356/07.07.2010;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 10321/23.05.1995 la Notariatul de Stat județean Neamț;
- Art. 1 din HCL nr. 169/29.08.2018 privind aprobarea prelungirii unor contracte de concesiune prin act adițional;
- 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 154;
- 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. 995/07.10.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț;
- 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;
- Raport cu privire la reglementările și funcțiile urbanistice nr. 2019/16.02.2021 înaintat de către Serviciul Urbanism;

Examinând Referatul de aprobare nr. 2048/16.02.2021 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr. 2050/16.02.2021 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. 995/07.10.2020 întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2020, pentru terenul cu suprafața de 21 mp, situat în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț, la valoarea de 1217 euro, respectiv 5932 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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț, în suprafața de 21 mp, nr. cadastral 51096, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL, la prețul stabilit de 18900 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 SC FARMACIA PĂDURARU SRL.

**(2)** Contractul de concesiune nr. 44/01.09.2008, modificat prin actele adiționale nr. 1/03.04.2014, nr. 2/01.09.2018, 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 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 concesiionarul 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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 21 mp, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL***

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 10247/10.08.2020 prin care SC FARMACIA PĂDURARU SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, 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. 172/17.09.2020 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 44/01.09.2008, modificat prin actele adiționale nr. 1/03.04.2014, nr. 2/01.09.2018 încheiat cu SC FARMACIA PĂDURARU SRL pentru concesiunea suprafeței de teren de 21 mp;
- Extras de carte funciară din data de 02.10.2019 pentru nr. cadastral 51096 ( teren) și nr. 51096 – C1;
- Autorizație de construire nr. 221/03.12.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 17356/07.07.2010;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 10321/23.05.1995 la Notariatul de Stat județean Neamț;
- Art. 1 din HCL nr. 169/29.08.2018 privind aprobarea prelungirii unor contracte de concesiune prin act adițional;
- 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 154;
- 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. 995/07.10.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț;
- 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;
- Raport cu privire la reglementările și funcțiile urbanistice nr. 2019/16.02.2021 înaintat de către Serviciul Urbanism;

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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 21 mp, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL.

**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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 21 mp, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL***

#### **Având în vedere:**

Referatul de aprobare cu nr. 2048/16.02.2021 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. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț în suprafață de 21 mp, către SC FARMACIA PĂDURARU SRL .

Ținând cont de adresa înregistrată la Primăria orașului Târgu Neamț cu nr. 10247/10.08.2020 prin care SC FARMACIA PĂDURARU SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, 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. 172/17.09.2020 privind acordarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unor terenuri, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 44/01.09.2008, modificat prin actele adiționale nr. 1/03.04.2014, nr. 2/01.09.2018 încheiat cu SC FARMACIA PĂDURARU SRL pentru concesiunea suprafeței de teren de 21 mp;
  - Extras de carte funciară din data de 02.10.2019 pentru nr. cadastral 51096 ( teren) și nr. 51096 – C1;
  - Autorizație de construire nr. 221/03.12.2008 și proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 17356/07.07.2010;
  - Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 10321/23.05.1995 la Notariatul de Stat județean Neamț;
  - Art. 1 din HCL nr. 169/29.08.2018 privind aprobarea prelungirii unor contracte de concesiune prin act adițional;
  - 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 154;
  - 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. 995/07.10.2020 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan situat în orașul Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț;
- 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;
- Raport cu privire la reglementările și funcțiile urbanistice nr. 2019/16.02.2021 înaintat de către Serviciul Urbanism;

#### **Date de identificare a terenului**

1. Imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este un teren intravilan în suprafață de 21 mp, situat în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamț, identificat cu numărul cadastral 51096, 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 1174 lei, valoare evaluată la data de 31.12.2019.

SC FARMACIA PĂDURARU SRL are în concesiune terenul în suprafaţă de 21 mp conform Contractului de concesiune nr. 44/01.09.2008, modificat prin actele adiţionale nr. 1/03.04.2014, nr. 2/01.09.2018. Pe suprafaţa de teren concesionată este edificată o extindere a proprietăţii private (Contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 10321/23.05.1995 la Notariatul de Stat judeţean Neamţ), conform Autorizaţiei de construire nr. 221/03.12.2008 pentru construire balcon cu acces din exterior şi schimbarea destinaţiei şi a procesului verbal la terminarea lucrărilor nr. 17356/07.07.2010. Lucrarea a fost finalizată şi intabulată conform extrasului de carte funciară din data de 02.10.2019 pentru nr. cadastral 51096 – 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. 995/07.10.2020 realizat de Evaluator Imobiliare si mobile, Casapu Ioan, a estimat valoare de piaţa pentru terenul in suprafaţa de 21 mp. la 5932 lei (valoarea estimata nu include TVA), reprezentând 1217 euro.

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu Neamţ, constituită prin Dispoziţia primarului nr. 683/19.11.2020, 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 01.09.2008 şi prelungit până în data de 01.09.2023, cu o redevenţă anuală de 75 lei/mp/an.

În urma aplicării formulei rezultă un preţ de 18900 lei.

#### **Oportunitatea vânzării din punct de vedere economic**

Redevenţa ce s-ar obţine pentru cei 2 ani rămaşi de executat din contract este de 3150 lei. Aplicând formula de calcul propusă de către Comisia de evaluare, s-ar obţine ca preţ din vânzare suma de 18900 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. Ştefan cel Mare, bl. L5, ap. 4, jud. Neamţ către SC FARMACIA PĂDURARU SRL.

**Direcţia Buget Contabilitate,**  
Dir. ec. Ecaterina IOSUB

**Serviciul UAT**  
Şef Serviciu Ing. Ion RUSU

**Serviciul Fond Funciar şi Registrul Agricol**  
Şef Serviciu ing. Margareta DORNEANU

**Serviciul Juridic – Contencios**  
Şef Serviciu jr. Oana - Maria IFTODE