

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a imobilului teren intravilan
în suprafață de 53 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș,
str. Călărași, nr. 1B, înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința din data de _____;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. _____/2025;

Analizând:

- Cererea d-lui. Gatea Tenie, înregistrată sub. nr. 19672/21.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului aferent construcției proprietate personală;
- Contractul de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017, titular Gatea Tenie;
- Actul adițional nr. 2/2024;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032257, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 70671 Sebeș;

- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.

- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune;

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr. _____/_____;

Având în vedere raportul de specialitate comun nr. _____/_____ întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociației de Proprietari și Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;

Văzând prevederile art. 364 alin. (1), (2) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare:

“ART. 364

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune 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.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

În temeiul prevederilor:

- Art. 354 și 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

- Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

- Art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp. aferent imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp. aferent imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu respectarea prevederilor Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a imobilului teren situat în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu nr. de inventar 81032257, în vederea vânzării, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Vânzarea prin valorificarea dreptului de preemțiune de la art. 1 se face cu prețul de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după achitarea integrală a prețului de vânzare.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Sebeș să semneze contractual de vânzare cumpărare.

Art.6. Contractul de închiriere nr. 23/17296/08.05.2017, va înceta, numai după vânzarea efectivă a terenului care face obiectul vânzării.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspund Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Serviciului Venituri
- d-lui. Gatea Tenie, Municipiul Sebeș, str. Parângului, nr. 14

Sebeș, la

**Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
P R I M A R

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a imobilului teren intravilan în suprafață de 53 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș

Analizând:

- Cererea d-lui. Gatea Tenie, înregistrată sub. nr. 19672/21.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului aferent construcției proprietate personală;
- Contractul de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017, titular Gatea Tenie;
- Actul adițional nr. 2/2024;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032257, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 70671 Sebeș;
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune;

În fapt, terenul în suprafață de 53 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, este înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș și reprezintă terenul aferent construcției proprietatea d-lui. Gatea Tenie.

Construcția a fost edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 31/1616/1993 și nr. 224/2002, iar certificatul de atestare a edificării construcției a fost eliberat cu nr. 886/2007.

Construcția este notată în C.F. nr. 70671 Sebeș, pe numele solicitantului, acesta având calitatea de constructor de bună-credință.

Închirierea terenului s-a făcut succesiv încă din anul 2007, data edificării construcției, contractul fiind valabil până la data de 12.11.2025.

Urmare a cererii de cumpărare a terenului aferent construcției proprietate personală a d-lui. Gatea Tenie, solicitarea cu nr. 29919/08.05.2024, a fost supusă atenției Consiliului Local al Municipiului Sebeș, sub formă de informare.

Ca urmare, s-a elaborat de către evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L. raportul de evaluare a imobilului înscris în CF nr. 70671 Sebeș, care stabilește prețul de piață al imobilului și care se propune a fi însușit de către organul deliberativ local.

Valoarea rezultată din raportul de evaluare, care este și valoarea de inventar, a terenului în suprafață de 53 mp, este de 24.500 lei.

Deoarece, la valoarea propusă de evaluator se va adăuga cheltuielile făcute în vederea vânzării (documentație topo-cadastrală și raport de evaluare), valoarea de vânzare a imobilului teren în suprafață de 53 mp. este de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

În drept, la inițierea prezentului proiect de hotărâre, au fost avute în vedere prevederile Art. 129 alin. (1) și (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) și Art. 363 alin. (1); (2) și (4), raportat la Art. 334 - 346, completat cu Art. 354 și 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

Raportat la cele expuse, am luat inițiativa prezentului proiect de hotărâre, pe care îl înaintez Consiliului Local al Municipiului Sebeș în vederea aprobării.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019, inițiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr. _____.

INIȚIATOR
P R I M A R,
DORIN NISTOR

ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

MUNICIPIUL SEBEȘ

Compartiment Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari

Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională

Nr. _____/_____

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a imobilului teren intravilan în suprafață de 53 mp., situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. _____/2025, însoțit de Referatul de aprobare al Inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș și de următoarele documente:

- Cererea d-lui. Gatea Tenie, înregistrată sub. nr. 19672/21.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului aferent construcției proprietate personală;
- Contractul de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017, titular Gatea Tenie;
- Actul adițional nr. 2/2024;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 81032257, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- CF nr. 70671 Sebeș;
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune;

Potrivit situației de fapt, terenul în suprafață de 53 mp. situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B, este înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș și reprezintă terenul aferent construcției proprietatea d-lui. Gatea Tenie.

Construcția a fost edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 31/1616/1993 și nr. 224/2002, iar certificatul de atestare a edificării construcției a fost eliberat cu nr. 886/2007.

Construcția este notată în C.F. nr. 70671 Sebeș, pe numele solicitantului, acesta având calitatea de constructor de bună-credință.

Închirierea terenului s-a făcut succesiv încă din anul 2007, data edificării construcției, contractul fiind valabil până la data de 12.11.2025.

Urmare a cererii de cumpărare a terenului aferent construcției proprietate personală a d-lui. Gatea Tenie, solicitarea cu nr. 29919/08.05.2024, a fost supusă atenției Consiliului Local al Municipiului Sebeș, sub formă de informare.

Ca urmare, s-a elaborat de către evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L. raportul de evaluare a imobilului înscris în CF nr. 70761 Sebeș, care stabilește prețul de piață al imobilului și care se propune a fi însușit de către organul deliberativ local.

Valoarea rezultată din raportul de evaluare, care este și valoarea de inventar, a terenului în suprafață de 53 mp, este de 24.500 lei.

Deoarece, la valoarea propusă de evaluator se va adăuga cheltuielile făcute în vederea vânzării (documentație topo-cadastrală și raport de evaluare), valoarea de vânzare a imobilului teren în suprafață de 53 mp. este de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

Potrivit situației de drept, la întocmirea prezentului proiect de hotărâre s-au luat în considerație următoarele prevederi legale: Art. 129 alin. (1) și (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b) și Art. 363 alin. (1); (2) și (4), raportat la Art. 334 - 346, completat cu Art. 354 și 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

În concluzie la cele expuse, susținem prezentul proiect de hotărâre întrunește cerințele de legalitate potrivit art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, motiv pentru care propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea acestuia.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnătura	Nr. ex.
Aprobat: Delia Gligor	Șef serviciu		
Întocmit: Mirela Oltean	Inspector		
Întocmit: Monica Ilea	Consilier juridic		

STUDIUL DE OPORTUNITATE
privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 53 mp.
afert imobilului construcție, situat administrativ în Municipiul Sebeș,
str. Călărași, nr. 1B, înscris în CF 70671 Sebeș

Capitolul I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenul în suprafață de 53 mp. este situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Călărași, nr. 1B și reprezintă terenul aferent construcției proprietatea d-lui. Gatea Tenie, construcție edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 31/1616/1993 și nr. 224/2002, iar certificatul de atestare a edificării construcției a fost eliberat cu nr. 886/2007.

Terenul este înscris în C.F. nr. 70671 Sebeș – domeniul privat, cu nr. de inventar 81032257 și valoarea de 24.500 lei.

Capitolul II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar și juridic.

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”, iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129 alin. (6) lit. b) din același act normativ ”Consiliul Local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”

- potrivit art. 363 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- în conformitate cu dispozițiile art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „în cazul vânzării unui teren aflat în proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

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.”

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Sebeș prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului vândut (teren ocupat de construcții), taxe și impozite.

3. Motivația pentru componenta juridică:

- reglementarea situației juridice a terenurilor aferente construcțiilor, în sensul intrării acestora în proprietatea deținătorilor construcțiilor (la fel ca terenul aferent apartamentelor), ținând cont că acesta nu este necesar unei extinderi a domeniului public;

- acest teren nu este necesar municipiului fiind ocupat de o construcție proprietate privată a cetățeanului.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Valoarea rezultată din raportul de evaluare, care este și valoarea de inventar, a terenului în suprafață de 53 mp, este de 24.500 lei.

Deoarece, la valoarea propusă de evaluator se va adăuga cheltuielile făcute în vederea vânzării (documentație topo-cadastrală și raport de evaluare), valoarea de vânzare a imobilului teren în suprafață de 53 mp. este de 30.000 lei, la care se adaugă cota TVA de 19%.

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este directă fiind îndeplinite condițiile art. 364 alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ”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.”

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică de către un notar public, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

CAP. V. CONCLUZII

Domnul Gatea Tenie deține în prezent în chirie acest teren fiind titularul Contractului de închiriere teren nr. 23/17296/08.05.2017. Închirierea terenului s-a făcut succesiv încă din anul 2007, data edificării construcției, contractul fiind valabil până la data de 12.11.2025.

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.