

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea HCL nr. 22/26.02.2019 de aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a Comunei Băneasa, ocupat de construcții ce aparțin unei persoane fizice, situat în Comuna Băneasa, strada Florilor nr. 45

În conformitate prevederile art. 129 alin. (1), alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. b), art. 354, art. 355, art. 364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, 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.

Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1) din Codul administrativ, cu modificările 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.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alineatul 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.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 9/28.02.2013 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare prin negociere direct a terenurilor din domeniul privat al comunei Băneasa aferente construcțiilor, curți, grădini, s-a reglementat procedura vânzării directe a unor categorii de terenuri din domeniul privat al comunei Băneasa.

Potrivit H.C.L. nr. 21/28.03.2018 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa, terenul aparține domeniului privat al orașului Băneasa.

Prin cererea înregistrată sub nr. 1409/18.02.2021, d-l PANTEȘ NECULAE a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Comunei Băneasa în suprafață de 210 m.p., aferent imobilelor casă de locuit și anexă, situat în comuna Băneasa, strada Florilor, nr. 45.

Potrivit actelor notariale: nr. 18/15.06.2018 emis de BIN Marin Puțanu, nr. 8/28.02.2014 emis de BIN Marin Puțanu, nr. 26/22.03.1966 emis de Tribunalul Popular al raionului Adamclisi, nr. 15/15.06.2018 emis de BIN Marin Puțanu, nr. 9/28.02.2014 emis de BIN Marin Puțanu, domnul Panteș Neculae este proprietar al imobilului casă de locuit, situată în comuna Băneasa, strada Florilor, nr. 45.

Construcțiile sunt înscrise în Cartea Funciară nr. 102560, nr. cadastrale 102560-Cl, 102560-C2, , în proprietatea d-lui PANTEȘ NECULAE .

Evaluarea terenului s-a efectuat de către un evaluator autorizat, potrivit art.364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, unde se stabilește faptul că *“prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

În baza reglementărilor în vigoare cei care sunt, dobânditori ai construcțiilor (dobânditori de bună credință) pot cumpăra direct, fără licitație și pe baza unui raport al unui expert, terenul aferent.

Prin Hotărârea Consiliului Local **nr. 22/26.02.2019** a fost aprobată vânzarea acestui teren. Se propune modificarea art. 2(1) prin actualizarea prețului de vânzare.

Prețul de vânzare al terenului reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial leu/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, și este de 998 Euro echivalent 4904,00 lei fără TVA, pentru terenul în suprafață de 210 mp., propus prin raportul de evaluare recepționat sub nr. 3231/08.04.2021, întocmit de DOBROGEA EVALS.R.L. cu sediul în MANGALIA, Str. Alexandru Vlahuță, nr. 10, jud. Constanța.

Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare cumpărare inclusiv de întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, vor trece în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a Comunei Băneasa, aferent imobilului casă de locuit și anexă, situat în Comuna Băneasa, strada Florilor, nr. 45, către d-l Panteș Neculae, este necesară, oportună și legală.

Având în vedere cele de mai sus supunem aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre alăturat pe care vă rugăm să-l aprobați în forma prezentată.

INSPECTOR,
ȚÂNȚAR LUCIAN