



**ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA**



Nr. 35460/14.09.2022

**Aprobat
Primar
Stănușoiu Ionuț**

Având în vedere Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Ghiroda, dl. Ionuț Stănușoiu privind vânzarea către Ciobanu Dragoș-Anton a terenului înscris în CF nr. 409460, în suprafață de 496 mp situat în localitatea Ghiroda, strada Sf. Mihail și Gavril, nr. 2 aflat în proprietatea privată a comunei Ghiroda, care face obiectul contractului de concesiune nr. 18924/28.08.2018, Compartimentul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului emite următorul:

Raport de specialitate

Având în vedere lipsa de resurse financiare creată de criza Covid la nivelul comunelor din România, inclusiv la nivelul UAT Ghiroda, reflectată prin scăderea drastică a încasărilor la bugetul local în anul 2020 și creșterea cheltuielilor impuse de criza sanitară, prin HCL nr. 194/20.11.2020 s-a aprobat declanșarea procedurii de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privată a comunei Ghiroda, prin metoda vânzării directe către proprietarii construcțiilor edificate și intabulate în cartea funciară.

Pe parcursul anului 2021 și, în special primele luni din anul 2022 urmările crizei Covid au fost agravate de creșterea prețurilor pe piața de energie și a construcțiilor, aducând o presiune suplimentară pe bugetul UAT Comuna Ghiroda, concretizată prin necesitatea suplimentării fondurilor alocate proiectelor de investiții, continuându-se astfel procedura de valorificare a terenurilor concesionate, proprietate privată a comunei Ghiroda, prin metoda vânzării directe către proprietarii construcțiilor edificate și intabulate în cartea funciară.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local a

căruia contravaloare urmează a fi achitată de către cumpărător. Astfel, conform art. 363, alin. (7) ***“Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare”***.

Procedura de vânzare se va realiza cu respectarea art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căruia, prin excepție de la procedura de vânzare prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, 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.

Astfel, prin adresa înregistrată la sediul primăriei comunei Ghiroda cu nr. 32866 din data de 22.08.2022 dl. Ciobanu Dragoș-Anton și-a exprimat intenția de a cumpăra imobilul (teren) în suprafață de 496 mp, înscris în CF nr. 409460 situat în Ghiroda, strada Sf. Mihail și Gavril, nr. 2, teren ce constituie obiectul contractului de concesiune nr. 18924 din 28.08.2018.

Ca urmare a acceptului exprimat prin adresa antemenționată, s-a întocmit Raportul de evaluare nr. 87/VZ/2022 de către SC TOP SKY VALUATION prin evaluator atestat ANEVAR Claudiu Chelu, prin care s-a stabilit valoarea imobilului (teren) la suma de 121.024 lei (244 lei/mp) la care se adaugă TVA 22.994,56 rezultând un total de 144.018,56 lei.

Condițiile pentru vânzarea terenului de mai sus sunt următoarele:

- a) prețul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;
- b) în rate după cum urmează:
 - avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului – teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;
 - 12 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătitibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;
 - penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;
 - în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități.

Cumpărătorul are obligația de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare și a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public.

De asemenea, se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce

face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv.

Având în vedere cele mai sus expuse transmem spre dezbatare deliberativului local proiectul de hotărâre privind vânzarea către Ciobanu Dragoș-Anton a terenului înscris în CF nr. 409460, în suprafață de 496 mp situat în localitatea Ghiroda, strada Sf. Mihail și Gavril, nr. 2 aflat în proprietatea privată a comunei Ghiroda, care face obiectul contractului de concesiune nr. 18924/28.08.2018.

Compartimentul Juridic

Consilier juridic

Gavrilciuc Cristina-Gabriela