

Raport de specialitate

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a Comunei Băneasa, aferent imobilului casă de locuit, situat în Comuna Băneasa, strada Belșugului nr. F.N.

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, concesionarea, 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 directă 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 nr. 8/30.01.2014 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Băneasa, terenul aparține domeniului privat al Comunei Băneasa.

Prin cererea depusă de către domnii Știrbu Gheorghe și Știrbu Stana, înregistrată la instituția noastră cu nr. 5379/16.06.2021 și documentația anexată de către aceștia, soții Știrbu Gheorghe și Știrbu Stana, au solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Comunei Băneasa în suprafață de 3770 m.p., aferent imobilului casă de locuit, situat în comuna Băneasa, strada Belșugului nr. F.N..

Conform certificatului de edificarea construcției nr. 366/16.01.2023, soții Știrbu Gheorghe și Știrbu Stana sunt proprietarii imobilului casă de locuit, situată în comuna Băneasa, strada Belșugului nr. F.N..

Construcția este înscrisă în Cartea Funciară nr.101821-Cl – fără acte, nr.cadastral 101821-Cl, , în proprietatea soților Știrbu Gheorghe și Știrbu Stana. Terenul prevăzut este înscris în Cartea funciară nr. 101821 a Comunei Băneasa, cu numărul cadastral 101821 și aparține domeniului privat al comunei Băneasa.

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.

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 11.090 Euro echivalent 54.862,00 lei pentru terenul în suprafață de 3770 mp., propus prin raportul de evaluare recepționat sub nr. 6175/08.07.2020, întocmit de S.C. ROSA TRADE INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul în Constanța, Str. Unirii, nr. 86A.

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, situat în Comuna Băneasa, strada Belșugului nr. F.N. către soții Știrbu Gheorghe și Știrbu Stana, pentru atragerea de venituri la bugetul local, 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 monitorizare
PETCU CORNEL