



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Gestiune Patrimoniu si Urmarire Contracte

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	Intocmit Consilier Serviciul Gestiune Patrimoniu si Urmarire Contracte

Proiect HCL: PHCL2026-000474

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea unei oferte pentru achiziționarea a 6 construcții înscrise în C.F. nr.451046 Timișoara, aflate în proprietatea Societății de Transport Public Timișoara S.A., situate pe terenul proprietatea Municipiului Timișoara-domeniu public

Având în vedere Referatul de aprobare nr. TMI2026- 036753/17.08.2026 al Proiectului de hotărâre nr.PHCL2026- 474/2026 al Primarului Municipiului Timișoara privind aprobarea unei oferte pentru achiziționarea a 6 construcții înscrise în C.F. nr. 451046 Timișoara, aflate în proprietatea Societății de Transport Public Timișoara S.A., situate pe terenul proprietatea Municipiului Timișoara-domeniu public, facem următoarele precizări:

Imobilul situat în Timișoara, str.Renașterii nr.28, înscris în CF nr. 451046 Timișoara, este compus dintr-un teren de 7.073 mp, proprietatea Municipiului Timișoara-domeniu public și șase construcții autorizate, proprietatea Societății de Transport Public Timișoara S.A. (STPT SA), după cum urmează:

- C1 - minihotel (în regim de înălțime P+M) cu suprafața construită la sol 697 mp;
- C2 - stație de transformare-redresare nr.5 în regim de înălțime parter cu suprafața construită la sol 255 mp;
- C3 - clădire vestiar în regim P, suprafață construită la sol 164 mp;
- C4 - bazin mare (subteran), suprafață construită la sol 742 mp;
- C5 - bazin mic (subteran), suprafață construită la sol 131 mp;
- C6 - teren sport, suprafață construită la sol 1.268 mp.

Comisia de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, împuternicită să înainteze o ofertă de achiziție reprezentanților STPT SA, conform HCLMT nr.166/2025, a avut în vedere următoarele considerente:

- terenul aferent complexului sportiv se află în proprietatea Municipiului Timișoara, iar dobândirea construcțiilor edificate pe acest teren permite reunirea în patrimoniul aceleiași entități a dreptului asupra terenului și a construcțiilor, asigurând administrarea unitară și eficientă a întregului obiectiv;
- menținerea unei situații juridice în care terenul aparține Municipiului Timișoara, iar construcțiile edificate pe acesta aparțin unui alt titular poate afecta posibilitatea administrării coerente a amplasamentului, realizării unor investiții viitoare și dezvoltării unitare a obiectivului;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Gestiune Patrimoniu si Urmarire Contracte

- obiectivul are o destinație de interes public, fiind destinat desfășurării activităților sportive, recreative și de agrement pentru comunitatea locală, iar preluarea construcțiilor de către Municipiului Timișoara permite menținerea, protejarea și dezvoltarea acestei destinații în beneficiul cetățenilor;
- neachiziționarea construcțiilor ar putea conduce la perpetuarea unei situații juridice distincte între proprietarul terenului și proprietarul construcțiilor, cu implicații asupra administrării și utilizării obiectivului în interes public;
- situația patrimonială și financiară a Societății de Transport Public Timișoara S.A. (STPT), inclusiv existența unor obligații fiscale și a unor măsuri de executare instituite de organele competente, reprezintă un element obiectiv avut în vedere în cadrul negocierilor, limitând posibilitatea stabilirii unui preț inferior celui solicitat, în condițiile respectării cadrului legal aplicabil și a drepturilor creditorilor.

Potrivit raportului de evaluare întocmit la solicitarea Municipiului Timișoara, nr. 63055/05.03.2025, întocmit de Appraisal&Valuation S.A., valoarea construcțiilor este estimată la suma de 2.671.598 lei (536.801 euro, fără TVA).

Conform evidențelor contabile ale STPT SA, valoarea rămasă de amortizat este de 3.485.967,83 lei, aceasta nefiind aferentă exclusiv construcțiilor, ci incluzând și activele imobilizate necesare funcționării bazei sportive, respectiv instalații, echipamente și alte investiții care deservește exploatarea acesteia.

Totodată, s-a reținut că baza sportivă își desfășoară activitatea și pe terenul adiacent parcelei cu nr. cad.451046, teren înscris în CF nr. 411608 Timișoara, în suprafață de 21.610 mp, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara-domeniu privat, construcția C1-Arena sportivă Progresul, amplasată pe acest teren, fiind în proprietatea Statului Român, iar STPT SA deține un drept de administrare asupra terenului și construcției.

Având în vedere că valoarea contabilă rămasă de amortizat include atât construcțiile, cât și activele imobilizate care asigură funcționarea bazei sportive, iar raportul de evaluare vizează exclusiv construcțiile, reprezentanții STPT SA au fost invitați la ședința comisiei din data de 01.07.2026, în vederea clarificării modului de compunere a valorii contabile și a analizării posibilității achiziționării construcțiilor, precum și a condițiilor în care aceasta ar putea fi realizată.

Diferența dintre valoarea rămasă neamortizată a construcțiilor evidențiată de STPT SA și valoarea rezultată din raportul de evaluare întocmit la solicitarea Municipiului Timișoara a fost analizată prin raportare la caracteristicile obiectivului, amplasament, destinația acestuia, situația juridică a terenului și avantajul patrimonial rezultat din dobândirea construcțiilor de către proprietarul terenului.

Pornind de la considerentele expuse, comisia le-a avut în vedere în cadrul negocierilor purtate cu reprezentanții Societății de Transport Public Timișoara S.A., apreciind că acestea reflectă atât particularitățile juridice și patrimoniale ale obiectivului, cât și interesul public local urmărit prin dobândirea construcțiilor.

Astfel, prețul rezultat în urma negocierilor reflectă coroborarea elementelor de natură economică rezultate din raportul de evaluare și din valoarea contabilă rămasă de amortizat, cu particularitățile juridice ale imobilului, avantajele patrimoniale și administrative generate de reunirea dreptului de proprietate asupra terenului și construcțiilor, necesitatea administrării unitare a întregului complex sportiv, menținerea destinației sale de interes public, precum și situația patrimonială și financiară a proprietarului construcțiilor.

În urma negocierilor, părțile au convenit asupra unui preț de achiziție de 3.485.967,83 lei, cu TVA inclus.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Gestiune Patrimoniu si Urmarire Contracte

După aprobarea ofertei de achiziție prin hotărârea autorității deliberative, vor fi întreprinse demersurile legale necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare și perfectării transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor. Cheltuielile aferente serviciilor notariale și de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Conform extrasului de carte funciară, construcțiile de pe terenul în cauză sunt grevate de un sechestru asigurator impus de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș. Această situație nu împiedică însă procesul de negociere și ofertă, orice vânzare din partea STPT SA se va realiza cu acordul Administrației Județeană a Finanțelor Publice Timiș, iar sumele rezultate din tranzacție vor fi direcționate, cel mai probabil, către stingerea datoriilor fiscale ale STPT SA.

Pentru a asigura o evaluare corectă a valorii de piață a acestor construcții, conform Raportului de evaluare nr. 63055/05.03.2025, întocmit de Appraisal&Valuation S.A., elaborat în deplină conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) și Standardele ANEVAR, a fost estimată valoarea clădirilor după cum urmează:

- C1 - 1.629.674 lei (327.448 euro);
- C2 - 162.281 lei (32.607 euro);
- C3 - 230.981 lei (46.411 euro);
- C4 - 543.236 lei (109.152 euro);
- C5 - 105.426 lei (21.183 euro);
- C6 - amenajamentul nu are aport la valoare.

Valoarea totală a construcțiilor a fost estimată la 2.671.598 lei (536.801 euro) și nu include TVA. Mențiunea că terenul de sport (C6) nu are aport la valoare înseamnă că amenajările existente nu adaugă un plus de valoare economică și nu sunt luate în considerare în raportul de evaluare.

Municipiul Timișoara își propune achiziția acestei baze sportive, având în vedere interesul public pentru dezvoltarea infrastructurii destinate sportului și recreerii. În prezent, municipiul dispune de un număr redus de baze sportive accesibile publicului larg, iar promovarea activităților sportive este esențială pentru sănătatea și bunăstarea comunității. Deși aceste construcții se află în proprietatea STPT SA, ele nu sunt utilizate la capacitate maximă și nu sunt valorificate corespunzător, iar o eventuală preluare de către municipiu ar permite redeschiderea și modernizarea acestora în beneficiul cetățenilor. Mai mult, având în vedere direcția strategică a administrației locale de a îmbunătăți accesul la facilități sportive, acest demers este unul justificat și necesar.

Conform adresei cu nr. TMI2026-041885/18.09.2026 a Direcției Juridică "pe rolul Tribunalului Timiș figurează dosarul nr. 921/30/2025*", având ca obiect constatare nulitate act juridic. Reclamanta, UMT SA, solicită instanței de judecată să constate nulitatea absolută a Protocolului semnat la data de 03.02.1998, încheiat între UMT SA și RATT, antecesoarea STPT, pentru încălcarea principiului specialității capacității de folosință și pentru lipsa consimțământului valabil al părții care se obligă. UMT SA a dobândit dreptul de proprietate în cotă de 1/1 parte, în principal, prin cumpărare și în subsidiar, prin efectul aplicării dispozițiilor art. 20 din Legea 15/1990. Menționăm că litigiul este doar pentru teren, conform Încheierii nr. 247677/03.09.2026, nu și pentru clădirile aflate pe teren".

În concluzie, propunem spre analiza Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul privind aprobarea unei oferte pentru cumpărarea a 6 construcții, respectiv achiziționarea acestora, situate în str. Renașterii nr.28, înscrise în CF nr. 451046 Timișoara, aflate în proprietatea Societății de Transport Public Timișoara S.A.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre menționat mai sus îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Cod FO53-ver.2