



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

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

Proiect HCL: PHCL2024-000664

RAPORT DE SPECIALITATE

privind împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții în vederea negocierii valorii de achiziție a imobilului în regim S+P+E+M, situat la adresa din Timișoara, strada Zugrav Nedelcu nr.12, în vederea exercitării ulterioare a dreptului de preemțiune în baza Legii nr.422/2001 modificată și actualizată

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre cu privire la împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții în vederea negocierii valorii de achiziție a imobilului în regim S+P+E+M, situat la adresa din Timișoara, strada Zugrav Nedelcu nr.12, în vederea exercitării ulterioare a dreptului de preemțiune în baza Legii nr.422/2001 modificată și actualizată.

Ținând cont de adresa nr.MTM2024-036109/16.09.2024 completată de MTM2024-038101 din data de 30.09.2024 a SC.AS-BUSINESS.SRL reprezentată de împuternicit Cazan Laura Corina, prin care se solicită Primăriei Municipiului Timișoara exprimarea dreptului de preemțiune la intenția de înstrăinare a imobilului cu adresa în Timișoara, strada Zugrav Nedelcu nr.12, identificat cu CF.416584-C1 Timișoara, nr topo 17256 provenit din CF vechi 8498 la prețul de 1.900.000 euro;

Prin adresa nr.3766/10.09.2024 Direcția Județeană pentru Cultură Timiș ne comunică faptul că nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului menționat mai sus, transferându-și dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale, în conformitate cu prevederile art.4, alin.(4) și alin.(8) din Legea nr.422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice:

Imobilul situat la adresa din Timișoara, strada Zugrav Nedelcu nr.12, este inclus în Situl urban „Vechiul Cartier Iosefin, cod LMI TM-II-s-B-06098, poziția 63, conform Listei Monumentelor



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Istorice a județului Timiș 2004, republicată în 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015, publicat în M.O al României, Partea I, nr.113/bis15.02.2016.

Conform documentelor anexate, imobilul are un regim de înălțime de S+P+E+M, deține în total 13 apartamente si spații cu altă destinația decât aceea de locuințe constând în:

- **Teren**, identificat cu CF.416584 Timișoara, nr.cadastral top 416584, are suprafața de 725 mp (din acte) respectiv 716 mp (măsurată).

- **Construcție**, înscrisă în CF.416584-C1, nr.cadastral 17256 provenit din CF vechi 8498, în regim S+P+E+M, suprafață utilă totală de 1300.64 mp, cu 13 apartamente din care 6 sunt spații cu altă destinație decât aceea de locuință compartimentată astfel:

Subsol: cu suprafață totală utilă 299.24 mp:

- ap.1- SAD 1, cu CF.416584-C1-U15 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U15, suprafață utilă de 117,16 mp, compus din 5 birouri, 3 holuri, 2 băi; mai deține 8,84% cote părți comune și 63% cote teren.

- ap.2- SAD 2, cu CF.416584-C1-U16 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U16, suprafață de 114.90 mp, compus din 3 birouri, 2 holuri, 1 baie și 1 debara; mai deține 8.084% cote părți comune și 63% cote teren;

- ap.3-SAD 3, cu CF.416584-C1-U17 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U17, suprafață utilă de 67.18 mp, compus din 2 birouri, 1 baie, 1 hol, 1 debara; mai deține 5.17% cote părți comune și 37% cote teren.

- **Parter:** cu suprafață totală utilă 341.65 mp;

- ap.4, cu CF.416584-C1-U18 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U18, suprafață utilă de 38.2 mp, compus din living+ bucătărie, 1 cameră , 1 hol, 1 baie; mai deține 2.94 % cote părți comune și 21 % cote teren

- ap.5, cu CF.416584-C1-U19 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U19, suprafață utilă de 43.63 mp, compus din: living+ bucătărie, 1 baie, 1 hol și o cameră; mai deține 3,36 % cote părți comune și 24% cote teren.

- ap.6-SAD 6, cu CF. 416584-C1-U20 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U20, suprafața utilă 43.7 mp compus din: 2 birouri, 1hol și o baie; mai deține 3,36 % cote părți comune și 24 % cote teren.

- ap.7- SAD 7, cu CF.416584-C1-U21 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U21, suprafața utilă de 135.4 mp, compartimentat din 5 birouri, 2 băi, 1 hol și o debara; mai deține 10.41% cote părți comune și 75% cote teren.

- ap.8, cu CF.416584-C1-U22 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U22, nr.cadastral 416584-C1-U22, suprafața utilă de 80.72 mp, compus din: living+bucătărie, 2 camere, 1 baie, 1 hol, 1 debara , 1 terasă de 12.14 mp; mai deține 6,21 % cote părți comune și 44 % cote teren.

- **Etaj I:** cu suprafață totală utilă de 377.43 mp;

- ap.9- SAD 9, identificat cu CF.416584-C1-U23 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U23, suprafața utilă de 298.57 mp, compus din: 9 birouri, 3 băi, 2 holuri, 1 bucătărie, 1 balcon de 3,14 mp, 1 terasă de 22.01 mp; mai deține 22.97 % cote părți comune și 164 % cote teren.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

-ap.10, identificat cu CF.416584-C1-U24 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U24, cu suprafață utilă de 78.86 mp, compus din : living+ bucătărie, 2 camere, 1 baie, 1 hol. 1 debara, 1 terasă de 12.35 mp; mai deține 6.07% cote părți comune și 43% cote teren.

-Mansardă: cu suprafață totală utilă de 281.62 mp.

- ap.11, identificat cu CF.416584-C1-U25 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U25, suprafața utilă de 90.43 mp, compus din: living +bucătărie, 1baie, 1 cameră , 1 terasă de 51.13 mp; mai deține 6,96 % cote părți comune și 50 % cote teren.

-ap.12, identificat cu CF.416584-C1-U26 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U26, suprafața utilă de 110.42 mp, compus din: living +bucătărie, 2 băi, 1 cameră , 1 terasă de 20.72 mp; mai deține 8.49 % cote părți comune și 61 % cote teren.

- ap.13, identificat cu CF. 416584-C1-U27 Timișoara, nr.cadastral 416584-C1-U27, suprafața utilă de 80.77 mp, compus din: living +bucătărie, 1 baie, 1 cameră , 1 hol, 1 terasă de 40.42 mp; mai deține 6.21 % cote părți comune și 45 % cote teren.

Din verificările făcute la această adresă de către Direcția Generală Valorificare Drepturi de Proprietate UAT prin Serviciul Administrare și Valorificare Patrimoniu -Compartiment Fond Locativ și Compartiment Spații cu altă Destinație, rezultă că Statul Român/ Municipiul Timișoara nu deține apartamente de locuit și nici spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

În conformitate cu prevederile Legii nr.422/2001, modificată și completată de Legea nr.89 din 10 aprilie 2024 privind protejarea monumentelor istorice:

Art 4. alin. (4) „, Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

alin. (8) „, În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale”.

alin. (8^1) „, Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia”.

Având în vedere răspunsurile primite de la direcțiile/ serviciile/compartimentele din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara în legătură cu interesul manifestat pentru achiziția imobilului de mai sus, care constituie anexe la prezentul Raport de Specialitate:

Prin adresa nr.TMI 2024-033547/28.10.2024, Direcția Generală Valorificare Depturi Proprietate UAT-Serviciul Valorificare și Administrare Patrimoniu- Compartimentul Spații cu altă



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Destinație, ne comunică oportunitatea exercitării dreptului de preemțiune de către Municipiul Timișoara, acest imobil fiind de interes pentru domeniul public/privat al Municipiului Timișoara.

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de SC.Appraisal & Valution.SA la data de 23.10.2024 pentru stabilirea valorii de piață a imobilului clădire + teren, situat în strada Zugrav Nedelcu nr.12, înscris în CF nr.416584-C1, Municipiul Timișoara, jud. Timis, conform căruia valoarea de piață stabilită a fost de 1.937.000 euro, sau 9.632.895 lei. Valoarea nu conține TVA.

Ținând cont de adresa Instituției Arhitectului Șef-Direcția Autorizări și Control-Compartiment Disciplină în Construcții referitoare la starea fizică a imobilului menționat mai sus:

„ Imobilul se prezintă într-o stare bună atât în ceea ce privește starea fizică a porții de acces în imobil, cât și a fațadei la stradă, neputând fi observate deteriorări majore legate de elementele decorative.

Pentru achiziționarea imobilului situat în Timișoara, str. Zugrav Nedelcu nr. 12, există disponibil prevăzut în bugetul local al Municipiului Timișoara pe anul 2024, iar plata se va face din:

- suma rămasă și aprobată prin HCLMT nr.34/22.02.2024-Anexa 9 la Capitolul 70.02.03.01 lit. C, alin. a) Achiziție imobile – Exercițare drept preemtiune.

- suma de 7500 mii lei aprobată prin HCLMT nr.482/29.10.2024 privind aprobarea rectificării bugetului local al Municipiului Timișoara pe anul 2024, Anexa 6 la Programul de Dezvoltare 2024-Investiții, la obiectivul Credite angajament Capitolul 70.02.03.01 Dezvoltare Sistem Locuințe, C.Dotări independente și alte investiții: a) Achiziții imobile Exercițare drepturi preemțiune (Extras Listă de Investiții pagina 16).

În conformitate cu prevederile art.4, alin.(4), alin.(8) și alin .8¹ din Legea nr.422/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice.

Ținând cont de prevederile H.C.L.M.T nr.67/2008 modificată prin H.C.L.M.T nr.362/2015 privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preemtiune din partea CL al Municipiului Timișoara la ofertele proprietarilor persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă imobile monumente istorice sau incluse în lista monumentelor istorice;

În conformitate cu art.129 alin (2) și art.139 alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ca urmare a situației prezentate mai sus, a prevederilor legale, cât și a răspunsurilor primite de la compartimentele/birourile/serviciile/direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, apreciem că prezentul proiect de hotărâre, îndeplinește condițiile pentru a fi supus spre dezbatere și aprobare în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Cod FO53-01,ver.2