Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT Digitally signed by Cristian FRANTESCU Date: 2026.11.09 15:47:09 Reason: Semnat electronic	**Semnat Sef serviciu** Serviciul Valorificare Patrimoniu Digitally signed by Nastasia POP Date: 2026.11.09 11:09:15 Reason: Semnat electronic	**Intocmit Consilier** Serviciul Valorificare Patrimoniu Digitally signed by Raluca IOVI Date: 2026.11.09 11:06:15 Reason: Semnat electronic

Proiect HCL: PHCL2026-000679

RAPORT DE SPECIALITATE

privind împuternicirea Comisiei de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea negocierii achiziționării unor cote-părți din dreptul de proprietate asupra imobilelor situate în Municipiul Timișoara, Bd. Regele Carol I nr. 19-21, înscrise în C.F. nr. 411400-C1 Timișoara, C.F. nr. 411401-C1 Timișoara și C.F. nr. 411401-C3 Timișoara, identificate în Anexa nr. 1

Având în vedere Referatul de aprobare nr. TMI2026-050749/09.11.2026 și proiectul de hotărâre PHCL2026-000679, Direcția Generală Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT, prin Serviciul Valorificare Patrimoniu:

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, demersul propus se circumscrie atribuțiilor Consiliului Local privind administrarea domeniului public și privat al municipiului. Negocierile se vor desfășura potrivit Regulamentului Comisiei de negociere cu terții, aprobat prin HCL nr. 521/2024, modificată prin HCL nr. 317/10.06.2025, cu respectarea dispozițiilor Codului civil aplicabile coproprietății și vânzării imobilelor.

Imobilele identificate în Anexa nr. 1 cuprind apartamente, spații cu altă destinație și magazii, deținute de mai mulți titulari. Potrivit documentației prezentate, Statul Român, reprezentat de Primăria Municipiului Timișoara conform înscrierilor de carte funciară, deține cote-părți majoritare în numeroase unități individuale și dreptul integral de proprietate asupra unor unități. Ponderea acestor drepturi și numărul spațiilor vizate justifică interesul municipalității pentru conservarea și valorificarea imobilelor în beneficiul comunității.

Fragmentarea proprietății îngreunează coordonarea măsurilor de întreținere, reabilitare și utilizare a spațiilor. Totodată, litigiile menționate în referatul de aprobare pot influența întinderea drepturilor de proprietate și posibilitățile de valorificare. Negocierile vor ține seama de situația juridică actualizată a cotelor-părți, inclusiv de efectele hotărârilor judecătorești, sarcini și eventuale restricții. Acest demers nu substituie apărarea drepturilor existente în litigiu.

Achiziționarea unor cote-părți private de către Municipiul Timișoara poate reduce dificultățile generate de coproprietate și poate facilita conservarea și valorificarea coordonată a spațiilor, în limitele drepturilor dobândite. Se urmărește consolidarea patrimoniului municipal și crearea condițiilor pentru viitoare investiții de interes public local și redarea spațiilor comunității. Destinațiile concrete vor fi fundamentate ulterior, în funcție de caracteristicile imobilelor, nevoile comunității și resursele disponibile.

Propunem împuternicirea Comisiei de negociere cu terții a Municipiului Timișoara pentru stabilirea prețului și a condițiilor de achiziționare a cotelor-părți vizate. Fundamentarea propunerilor de preț va avea în vedere evaluarea realizată de un evaluator autorizat și situația tehnică și juridică a drepturilor negociate, inclusiv cotele aferente părților comune și terenului, după caz.

Rezultatele negocierilor vor fi consemnate în procese-verbale și prezentate Consiliului Local. Mandatul nu constituie aprobarea achiziției și nu autorizează încheierea contractelor de vânzare. Eventuala achiziție va fi supusă aprobării printr-o hotărâre distinctă, pe baza documentației privind drepturile propuse spre dobândire, evaluarea, prețul și condițiile negociate, situația juridică actualizată și sursa de finanțare. Comisia și Direcția Generală Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT vor asigura demersurile aferente, potrivit competențelor fiecăreia.

În concluzie, considerăm necesară și oportună inițierea negocierilor, având în vedere ponderea drepturilor existente în favoarea Statului Român, necesitatea reducerii fragmentării proprietății și posibilitatea consolidării patrimoniului municipal. Demersul permite analizarea condițiilor concrete de achiziție, păstrând competența Consiliului Local de a decide ulterior asupra dobândirii cotelor-părți.

Având în vedere argumentele și prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind împuternicirea Comisiei de negociere cu terții a Municipiului Timișoara în vederea negocierii achiziționării unor cote-părți din dreptul de proprietate asupra imobilelor situate în Municipiul Timișoara, Bd. Regele Carol I nr. 19-21, înscrise în C.F. nr. 411400-C1 Timișoara, C.F. nr. 411401-C1 Timișoara și C.F. nr. 411401-C3 Timișoara, identificate în Anexa nr. 1 îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Timișoara.