



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu	Intocmit Consilier Compartiment Fond locativ

Proiect HCL: PHCL2025-000506

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea dreptului de preemțiune din partea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, la intenția de înstrăinare a imobilului din Timișoara, strada Treboniu Laurean nr.10 constând în: Teren intravilan cu Casă în regim D+P+1E înscrise în CF.452915 , ap.1 înscris în CF.452915-C1-U1 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U1 și ap.2 înscris în CF. 452915-C1-U2 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U2 și teren intravilan împrejmuit înscris în CF. 409885 Timișoara, la prețul de vânzare de 650.000 euro.

Prin Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara, la intenția de înstrăinare a imobilului situat în Timișoara, strada Treboniu Laurean nr.10 constând în: Teren înscris în CF.452915 și Casă în regim D+P+1E cu ap.1 înscris în CF.452915-C1-U1 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U1 și ap.2 înscris în CF.452915-C1-U2 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U2; teren intravilan împrejmuit cu CF.409885 Timișoara, la prețul de vânzare de 650.000 euro.

Prin adresa nr.MTM2025-021238/14.05.2025 completată de MTM2025-023725/28.05.2025 PENTIA MIRCEA CONSTANTIN în calitate de proprietar, solicită Primăriei Municipiului Timișoara să se pronunțe asupra dreptului de preemțiune la intenția de înstrăinare a imobilului cu adresa din strada Treboniu Laurean nr.10, Timișoara, jud.Timiș, Teren intravilan cu Casă în regim D+P+1E înscrise în CF.452915, ap.1 înscris în CF.452915-C1-U1 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U1, ap.2 înscris în CF. 452915-C1-U2 Timișoara, nr.cad 452915-C1-U2 și teren intravilan împrejmuit înscris în CF. 409885 Timișoara, la prețul de 650.000 euro;

Din verificările făcute la această adresă de către Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu- Compartiment Spatii cu Altă Destinație și Compartiment Fond Locativ rezultă că



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu
Compartiment Fond locativ

Municipiul Timișoara /Statul Român nu deține în proprietate sau administrare apartamente și nici spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Din analiza documentelor anexate, imobilul menționat mai sus, este compartimentat astfel:

1) Casă în regim D+P+1E, cu suprafață utilă totală de 599.06 mp, cu două apartamente:

- Demisol cu suprafață utilă = 184.10 mp
- Parter cu suprafață utilă = 211.30 mp
- Etaj cu suprafață utilă de = 203.66 mp

-ap.1, parter, înscris în CF.452915-C1-U1 Timișoara, nr.cadastral 452915-C1-U1, provenit din CF vechi 408182-C1-U1, compus din 5 camere, hol 1, hol 2, baie 1, baie 2, bucătărie, debara, oficiu, cămară de alimente, wc, iar la subsol boxele 1, 2, 3 și 4; mai deține 48.99 % c.p.c și cotă de 148/303 mp teren în proprietate.

-ap.2, etaj, înscris în CF.452915-C1-U2 Timișoara, compus din 5 camere, hol, baie, antreu, coridor, bucătărie, debara, cămară de alimente, wc, iar la subsol boxele 5, 6, 7, 8 și 9; mai deține 51.01% c.p.c și cotă de 155/303 mp teren în proprietate.

2) Teren intravilan înscris în CF.452915 Timișoara, nr.cadastral 452915, provenit din CF vechi 408182, împrejmuit parțial cu gard din beton și delimitat parțial de calcan și front clădiri de 303 mp.

3) Teren intravilan înscris în CF.409885 Timișoara, nr cadastral 409885, provenit din CF vechi 5080, nr. topografic 12207, în suprafață de 265 mp, împrejmuit la Nord cu gard beton, neîmprejmuit la Est, împrejmuit la Sud cu gard beton și delimitat de calcan clădire la Vest.

Conform adresei nr.2144/06.05.2025, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș ne comunică faptul că nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilelor de 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:

Imobilele situate la adresa din strada Treboniu Laurean nr.10, Timișoara sunt incluse în Situl urban "Vechiul Cartier Iosefin" cod LMI TM-II-s-B-06098, poziția 63, conform Listei Monumentelor 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.

În conformitate cu prevederile art.4, alin. (4), alin.(8) și alin .8¹ din Legea 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 preemțiune 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 preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale”.

alin. (8¹) „, Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu
Compartiment Fond locativ

legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia”.

Având în vedere:

- Procesul Verbal nr. TMI2025-022918 din data de 29.05.2025, încheiat cu ocazia ședinței Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentațiilor ce stau la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune constituită în baza HCLMT nr.718/23.12.2024, punctul 2 de pe ordinea de zi:

” Comisia a solicitat întocmirea unui raport de evaluare privind valoarea de vânzare a imobilelor situate la adresa din Timișoara, strada Treboniu Laurean nr.10, înscrise în CF.452915 Timișoara și CF.409885 Timișoara, în vederea adoptării ulterioare a unei hotărâri asupra exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune.”

Conform Raportului de evaluare nr.64553/06.06.2025 întocmit de Appraisal & Valuation.SA, valoarea de piață estimată a imobilului constând în Teren intravilan cu construcție Casă regim D+P+1E cu ap.1 la parter, ap.2 la etaj, cu CF.452915-C1-U1, CF.452915-C1-U2, CF.452915 și teren intravilan cu CF.409885 Municipiul Timișoara, jud.Timiș, a fost de 1.050.000 euro, respectiv de 5.306.385 lei (la cursul raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării, 1euro =5.0537 lei) și anume:

- ✓ valoare construcții = 720.000 euro
- ✓ valoare teren = 330.000 euro

- Procesul Verbal nr. TMI2025-030897 din data de 17.07.2025, încheiat cu ocazia ședinței Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentațiilor ce stau la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune constituită în baza HCLMT nr.718/23.12.2024, punctul 2 de pe ordinea de zi:

” Comisia propune exercitarea dreptului de preemțiune cu privire la cele două imobile situate în strada Treboniu Laurean nr.10, înscrise în CF.452915 Timișoara (construcție și curte în suprafață de 303 mp) respectiv în CF.409885 Timișoara (în suprafață de 265 mp) la prețul de 650.000 euro, prețul de vânzare solcitat de Pentia Mircea - Constantin, urmând ca această propunere să fie supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Timișoara”.

Pentru exercitarea dreptului de preemțiune și plata sumei de 650.000 de euro pentru achiziția imobilului situat la adresa din Timișoara, strada Treboniu Laurean nr.10, există disponibil prevăzut în bugetul local al Municipiului Timișoara prin HCLMT nr.158/01.04.2025 prin Programul Dezvoltare 2025, Anexa 9, la Capitolul 70.02.03.01 lit. C, alin. a) Achiziție imobile – Exercitare drept preemțiune.

Prețul se va plăti în valuta lei la cursul de schimb BNR valabil la data contractului de vânzare cumpărare.

Ținând cont de prevederile H.C.L.M.T nr.718 din data de 23.12.2024 și Dispoziția Primarului nr.2204 din data de 23.12.2024 privind Constituirea Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentațiilor ce stau la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune la ofertele proprietarilor persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să înstrăineze la prețul pieței imobile aflate sub incidența Legii nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice modificată și actualizată.

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

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



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

Ca urmare a situației prezentate mai sus, a prevederilor legale cât și a propunerii Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentațiilor ce stau la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune asupra imobilului menționat mai sus, apreciem că prezentul proiect de hotărâre, îndeplinește condițiile pentru a fi supus spre dezbatere și aprobare în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Cod FO53-03, ver.3