



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: PHCL2025-000516

RAPORT DE SPECIALITATE

privind împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții în vederea negocierii valorii de achiziție a imobilelor situate la adresa din Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, Casă D+P+M și teren intravilan împrejmuit, înscrise în CF.434006 Timișoara, nr cadastral 434006 și nr.cadastral 434006-C1, 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 situat la adresa din Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara constând în Casă în regim D+P+ M și teren intravilan împrejmuit, înscrise în CF.434006 Timișoara, nr cadastral 434006 și nr.cadastral 434006-C1, în vederea exercitării ulterioare a dreptului de preemțiune în baza Legii nr.422/2001 modificată și actualizată

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

Prin adresa nr. MTM2025-023266/23.05.2025 înregistrată de către MIHAI ION NELSON în calitate de proprietar reprezentat de STANCA MIRELA împuternicit, se solicită Primăriei Municipiului Timișoara să se pronunțe asupra dreptului de preemțiune la intenția de înstrăinare a imobilelor cu adresa în Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, constând în Casă D+P+M cu teren, înscrise în CF. 434006 Timișoara, nr. cadastral 434006 și nr.cadastral 434006-C1, la prețul de vânzare de 3.700.000 euro.

Conform adresei nr.2084/06.05.202, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș ne comunică faptul că nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilelor menționate 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:



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu
Compartiment Fond locativ

Imobilul situat la adresa din Timișoara, B-dul Mihai Viteazu nr.3, este inclus în Ansamblul urban “B-dul Mihai Viteazul “cod LMI TM-II-a-B-06110, poziția 121, conform Listei Monumentelor Istorice a județului Timiș 2004, republicată în 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015, publicat în MO al României, Partea I, nr.113/bis15.02.2016.

Conform documentelor anexate, imobilul se compune din :

1) Casă construită în regim de înălțime D+P+M, cu suprafață construită de 397 m, suprafață desfășurată de 1011 mp, înscrisă în CF.434006 Timișoara, nr.cadastral 434006-C1:

- Demisol cu suprafața utilă de 397 mp
- Parter cu suprafața utilă de 397 mp
- Mansardă cu suprafața utilă de 314 mp

2) Teren intravilan înscris în CF. 434006 Timișoara nr. cadastral 434006, împrejmuit parțial cu gard din beton fier și cărămidă în suprafașă de 2369 mp.

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”.

Ținând cont de:

-Procesul Verbal nr. TMI2025-022918 încheiat în data de 29.05.2025, cu ocazia ședinței Comisiei de Specialitate pentru Analizarea Documentației ce stă la baza exercitării /neexercitării dreptului de preempțiune, punctul 15 de pe ordinea de zi:

“Comisia a solicitat întocmirea unui Raport de evaluare privind valoarea de vânzare a imobilului situat în Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, județul Timiș, înscris în CF.434006 Timișoara, în vederea adoptării unei hotărâri ulterioare asupra exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune.”

-Raportul de Evaluare nr.64552 /06.06.2025 întocmit de Appraisal & Valuation.SA cu sediul în B-dul Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București, conform căruia valoarea de piață a imobilului constând în construcție Casă regim D+P+M și Teren, înscrise în CF.436006 Timișoara, nr cadastral CF.434006 și nr.cadastral 434006-C1, jud.Timiș, a fost estimată la 2.000.000 euro, respectiv



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

de 10.107.400 lei (la cursul raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării , 1 euro = 5.0537 lei) din care:

- ✓ valoare teren = 1.326.000 euro, respectiv 6.701.206 lei.
- ✓ valoare construcții = 674.000 euro, respectiv 3.406.194 lei

-Procesul Verbal nr. TMI2025-030897 încheiat în data de 17.07.2025, cu ocazia ședinței Comisiei de Specialitate pentru Analizarea Documentației ce stă la baza exercitării /neexercitării dreptului de preemțiune, punctul 3 de pe ordinea de zi:

“Comisia analizând comparativ prețul de vânzare solicitat de proprietar și valoarea rezultată din raportul de evaluare, a constatat o diferență semnificativă între acestea.

În acest context, având în vedere necesitatea asigurării unui echilibru între interesul public și drepturile legitime ale proprietarului, propune înaintarea acestei spețe către Comisia de negociere cu terții, în vederea inițierii discuțiilor privind stabilirea unui preț de vânzare agreeat de ambele părți, preț care să reflecte atât starea, cât și valoarea reală de piață a imobilului.”

Pentru exercitarea dreptului de preemțiune și achiziția imobilului situat la adresa din Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, județul Timiș, există disponibil prevăzut în bugetul local al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCLMT nr.158/01.04.2025, iar plata de va face din Cap.70.02. Locuințe, servicii și dezvoltare publică, C.Dotări independente și alte investiții - Achiziții imobile -Exercitare drept de preemtiune.

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

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

Ținând cont de prevederile H.C.L.M.T nr.718/23.12.2024 privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preemtiune din partea Consiliului Local 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 OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ca urmare a situației prezentate mai sus, a prevederilor legale, a propunerii Comisiei de Specialitate, apreciem că prezentul proiect de hotărâre, îndeplinește condițiile pentru a fi supus spre dezbateră și aprobare în plenum Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Cod FO53-01,ver.2