

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
formulăm:

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe situată în
Municipiul Satu Mare, Al. Nufărului bl. TA/4, et. 4, ap. 40

Proiectul de hotărâre se întemeiază, din punct de vedere juridic, pe următoarele prevederi:

- din Legea nr. 85/1992 *privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat*, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 1 alin. 1 *"Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi."*

Art. 11 alin. 1 și 2 *"În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței."*

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eşalona pe o perioada de maximum 25 de ani, cu o dobânda anuală de 4%."

Art. 16 *"Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."*

Art. 17 *"Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România."*

- art. 553 alin. (1), alin. (4), art. 888, art. 1650, art. 1674, art. 1723, art. 1724, art. 1823 și art. 1828 alin. (2) coroborat cu art. 1730 din Codul Civil;

- art. 354, art. 355 și 364 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 24 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin cererea înregistrată sub nr. 69373/28.11.2023, numitul Marinescu Ioan solicită cumpărarea apartamentului nr. 40 situat în imobilul din Satu Mare, Al.

Nufărului bl. TA/4, et. 4- imobil înscris în CF col. 150129-C1 (CF vechi 24876) nr. sub nr. top 13566/90, pe care îl deține cu titlu de închiriere în baza contractului nr. 39307-530/13.07.2022 (modificat prin actul adițional nr. 1 din 16.11.2023).

Din cartea funciară 150129 (CF vechi 24876), imobilului de sub nr. top 13566/90 îi corespunde teren în suprafață de 792 mp. Inițial, întregul imobil-teren a fost preluat de către Statul Român cu titlu juridic expropriere, ulterior, o parte din unitățile locative au fost înstrăinate unor persoane fizice sau juridice. Imobilul nu a fost solicitat în temeiul legilor reparatorii.

Având în vedere că valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, la documentația aferentă proiectului de hotărâre s-a depus raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR JUST EVAL INVEST SRL. În acest raport de evaluare este descrisă construcția ca fiind o singură locuință în suprafață utilă de 44,81 mp și având o valoare de 153.483 lei.

Plata apartamentului în rate lunare pe o perioadă de 10 ani cu achitarea unui avans de 10% este dată de prevederile art. 11 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, mai sus citat.

În ceea ce privește terenul, potrivit art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 *„Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.”*

Odată cu vânzarea locuinței se vinde și cota de 13/792 teren aferent locuinței, la prețul de 533 lei calculat conform Anexei 1 din H.C.L. nr. 155/2022.

Conform prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) coroborate cu cele ale alin. (6) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului privat al municipiului, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Sunt incidente și prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. e), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu privire la oportunitatea promovării lui, s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar din punct de vedere tehnic s-a întocmit raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, Concesionări, Închirieri.

Pentru considerentele mai sus arătate, proiectul de hotărâre se încadrează în prevederile legale în vigoare.

În consecință, proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe situată în Municipiul Satu Mare, Al. Nufărului bl. TA/4, et. 4, ap. 40, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

ȘEF SERVICIU
Bianca Laura Mustea

red./dact. Bianca Mustea/ 2 ex.