

HOTĂRÂREA NR.../30.03.2021
privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului – teren împrejmuit
în suprafață de 287 mp situat în satul Ganesti nr.540

Consiliul Local al Comunei Ganesti întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2021,

Analizând: - proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.832 /20.03.2021,

- referatul de aprobare al primarului comunei Ganesti, înregistrat sub nr. 10 832/12.02.2021, în calitate de inițiator,

- raportul de specialitate al Compartimentului financiar contabil, înregistrat sub nr. 805/11.02.2020,

- HCL Ganesti nr.25/18.06.2020 prin care s-a insusit raportul de evaluare al terenului în suprafață de 287 mp situat în satul Ganesti nr.540, nr. 201/2020, intocmit de II scridon Ioan evaluator ANEVAR;

- Procesul verbal nr.2772/10.08.2020 intocmit de Comisia de evaluare a ofeetelor, prin care a fost anulata procedura de licitatie a terenului in cauza;

- HCL Ganesti nr.39/17.11.2020 prin care s-a aprobat trecerea terenului în suprafata de 287 mp situat in Ganesti nr.540, in scris in CF nr.51773 Ganesti, in domeniul priva al comunei Ganesti;

- cererea depusă de către SC JOLY ANDY SRL GANESTI, înregistrată la instituția noastră cu nr. .../10.03.2021 și documentația topografică anexată de către acesta,

- referatul Comisiei de evaluare a cererilor care au ca obiect vânzarea prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Ganesti aferente construcțiilor, curți, grădini, înregistrat sub nr. /19.02.2020, numita prin dispozitia primarului nr.111/2020;

- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al com. Ganesti,

Luând în considerare prevederile:

- prevederile art. 364 din Codul Administrativ privind Excepțiile de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al UAT;

- art. 10 alin. 2 și art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 553 alin.1 coroborat cu alin. 4, art. 885 și ale art. 888 din Codul Civil, prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile: - Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 7 alin.13 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala;

În temeiul prevederilor art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. b) art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂSTE:

Art.1. Se constata apartenența la domeniu privat al comunei Ganesti a imobilului – teren intravilan în suprafață de 287 mp, înscris în CF nr. 51773 Ganesti, identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, executat de PFA URDA OVIDIU, care constituie *anexă* la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin negociere directă a imobilului - *teren în suprafață de 287 mp, aflat în intravilanul localității aparținând domeniului privat al Comunei Ganesti, identificat la articolul 1*

Art.3. Se aprobă prețul de 11.500 lei pentru suprafața de 287 mp, calculat conform prețurilor prevăzute în Raportul de evaluare care constituie Anexa 1 la HCL nr. 25/18.06.2020, în funcție de categoria de folosință, după cum urmează:

- *prețul este de 11.500 lei pentru suprafața de 287 mp teren cu categoria de folosință „curți, construcții”,*

Art.4. Se mandatează primarul comunei Ganesti, domnul ing., BALOG ELEMER să semneze actele autentice ce decurg din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Ganesti, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Ganesti, Instituției, persoanelor interesate, Instituției Prefectului - Județul Mures și se face publică prin afisare pe Site – ul instituției.

INITIATOR,

Avizează Secretar general,

ing. BALOG ELEMER

MATEFI ADRIAN

ROMANIA
JUDETUL MURES
UAT COM GANESTI
PRIMAR
Nr. 832/12.03.2021

EXPUNERE DE MOTIVE

privind vânzarea prin negociere directa a terenului intravilan cu categoria de folosință CC, în suprafață de 287 mp , aparținând domeniului privat al comunei Ganești, situat în satul Ganesti nr.540, număr cadastral 51773

În cauza se afla un teren intravilan aparținând domeniului privat al comunei Ganești având categoria de folosință CC, în suprafață de 287 mp , teren situat în satul Ganesti la nr.540 cu număr cadastral 51773, pentru care s-a primit o solicitare de vânzare, în vederea extinderii și desfășurării de activități economice (construire spații de prestări servicii - comerț, etc.) în viitorul apropiat.

Terenul solicitat spre vânzare este îngădit fiind anterior utilizat de către vecinii din zona pentru depozitarea de resturi vegetale și inclusiv ca loc de depozitare a unor materiale de construcții.

Nu s-a identificat o destinație de interes public pentru acest teren.

Pentru zona se manifesta interes în sensul dezvoltării activităților economice, îndeosebi cele de prestări servicii și comerț, care necesită și poziționare într-o zonă mai accesibilă.

Valoarea terenului, propusă prin Raportul de evaluare este de 2300 Euro , adică de cca 8 Euro/mp.

Prețul de pornire al negocierii va fi cel puțin egal cu valoarea din raport.

Prețul tranzacției se va achita integral la data întocmirii contractului de vânzare-cumpărare.

Ținând cont de reglementările vânzării directe, aceasta este determinată de intrarea în vigoare a Codului Administrativ, prevăzută expres la cap. 364, se procedează drept consecință, fapt pentru care inițiez proiectul de hotărâre privind vânzarea prin negociere directă a terenului intravilan cu categoria de folosință CC, în suprafață de 287 mp , aparținând domeniului privat al comunei Ganești, teren înscris în Cf.51773 Ganesti , urmând a fi supus spre competența dezbateri și aprobare a CL Ganesti.

Primar ,

ing. BALOG ELEMER

ROMANIA
JUDETUL MURES
UAT COM GANESTI
Nr.805/11.03.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind vânzarea prin negocierer directa a terenului intravilan cu categoria de folosință arabil, in suprafață de 287 mp , aparținând domeniului privat al comunei Ganești, teren situat in loc. Ganesti nr.540, număr cadastral 51773.

Proiectul de hotărâre permite încadrarea în drept a stării de fapt prezentată de inițiator, în expunerea de motive.

Regimul juridic al terenului și dreptul de proprietate al comunei Ganesti REZULTA din Extrasul de carte funciară nr. 51773 eliberat de OCPI Mures of. Tarnaveni.

Studiul de oportunitate întocmit în baza Raportului de Evaluare relevă oportunitatea , necesitatea și finalitatea economică a vânzării terenului.

-Prețul de pornirea licitației propus și fundamentat prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Scridon Ioan , înregistrat la Primăria comunei Ganești sub nr. 201/2020, se propune valoarea de 2.300 Euro , adică de cca 8 Euro/mp.

- Prețul tranzacției se va achita integral la data întocmirii contractului de vânzare-cumpărare.

Legislația incidentă in cauză este corect invocată.

Consiliul local are competenta de a analiza aproba proiectul de hotărâre.

Intocmit:Inspector sup.,CIMPEAN MARIA

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin negociere directă a imobilului teren în suprafață de 287 mp situat în Ganesti nr.540, număr cadastral 51773—aparținând domeniului privat al comunei Ganești.

Date generale –premisele și scopul întocmirii studiului de oportunitate.

Vânzarea terenurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevăzute prin art.364 al OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ, care prevede, **excepțiile de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat, potrivit carora:**

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Deși prevederile art. 364 al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ nu instituie obligativitatea întocmirii unui Studiu de oportunitate, precum în cazul concesionarilor și închirierilor, pentru aprecierea oportunității vânzării considerăm că este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care , pe lângă descrierea și identificarea bunului propus spre vânzare ,să cuprindă un minim de informații privind: motivația economico-financiară și socială a vânzării, prețul de negociere, termenul estimat pentru finalizarea procedurii și întocmirea contractului de vânzare în forma autentică.

Descrierea și identificarea terenului propus spre vânzare, regimul juridic, elemente tehnice:

Terenul în suprafață de 287 mp, situat în intravilanul comunei Ganești, la nr.540, înscris în C.F. nr.51773, este proprietate privată a comunei Ganești.

Denumirea sub care e cunoscută zona de amplasare a terenului: fostul post de politie Ganesti, pe partea stanga a DJ 142 A inspre com. Bagaciu, la o distanta de cca 200 m de sediul primariei locale.

Potrivit extrasului de C.F., terenul nu e grevat cu sarcini. Destinația pentru care poate fi utilizat terenului: activități economice de prestări servicii și comerț.

Valoarea de inventar și valoarea propusă pentru vânzare:

Valoarea de inventar a terenului este de 11.500 lei. În vederea valorificării acestui imobil prin vânzare, s-a întocmit de către evaluator autorizat Scridon Ioan , înregistrat la Primăria comunei Ganești sub nr. 201/2020.

Conform Raportului, valoarea de piață a imobilului este de 2.300 Euro, sau 11.500 lei la cursul oficial BNR din ziua întocmirii raportului .

Prețul de pornire al negocierii va fi cel puțin egal cu această valoare, calculată în lei și actualizată cu cursul BNR din ziua anterioară negocierii, în respectarea dispozițiilor alin.(6)al art. 363 din OUG nr.7/2019-Codul Administrativ.

Motivația vânzării: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Ganești;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții;
- atragerea atât la bugetul local al comunei cât și la bugetul consiliului județean de venituri;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.
- Sustinerea și încurajarea tinerilor întreprinzători pe plan local.

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către dobanditor a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- Durata de execuție a obiectivului va fi de 24 luni de la data eliberării autorizației de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.
- Durata maximă pentru realizarea investițiilor este de 36 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Date referitoare la procedura de negociere, organizată în condițiile prevăzute la art.364, din Codul Administrativ:

- vânzarea directă a terenului aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale - com. Ganești, se face ținând cont de faptul ca acesta este ocupat în parte de construcții din lemn – magazie - depozit de către SC JOLY ANDY SRL vecin de brazda, fiind constructorii de bună-credință ai acestor construcții și beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

- Prețul de vânzare este stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local prin HCL 25./18.06.2020,

- Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) vor fi notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maxim 30 zile de la negociere. Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare;

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare. Hotărârea privind vânzarea imobilului și încheierea contractului devânzare-cumpărare, se va adopta în Consiliul Local conform prevederilor legale și a atribuțiilor stabilite de OUG nr. 57/2019 –Codul Administrativ.

Intocmit, Compartimentul financiar-contabil,

CIMPEAN MARIA insp. Superior. - sub nr.

AVIZEAZA SECRETAR GENERAL,

MATEFI ADRIAN