**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE**

**SERVICIUL INVESTIȚII, GOSPODĂRIRE – ÎNTREȚINERE**

**DIRECŢIA ECONOMICĂ**

**NR.** **48771/22.08.2024**

În temeiul prevederilor art.136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Investiții, Gospodărire-Întreținere formulează următorul:

# **RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind repartizarea cheltuielilor aferente lucrărilor de investiții pentru obiectivul de investiții ,,Reabilitare fațade și acoperiș la imobilul situat pe strada Horea nr. 6” din Municipiul Satu Mare pe cotă-parte indiviză de proprietate**

Oportunitatea investiției este justificată de faptul ca ansamblul de clădiri, îndeplinind inițial funcțiunea de hotel, alcătuit din două corpuri individuale – corpul A (clădirea istorică a hotelului de odinioară) și corpul B (clădire construită ulterior cu funcțiunea de locuințe colective)- reprezintă valori istorico-arhitecturale semnificative, în special corpul A, clasat în Lista monumentelor istorice cu codul SM-II-m-B-05217. Reabilitarea ansamblului de clădiri, aflat în centrul orașului, în vecinătatea altor clădiri monumente de patrimoniu ar constitui un punct suplimentar de atracție turistic și cultural.

În vederea reabilitării ansamblului de clădiri, aflat în centrul orașului, în vecinătatea altor clădiri monumente de patrimoniu, este necesară repartizarea cheltuielilor stabilite prin Devizul general de lucrări, aferente lucrărilor de reabilitare pe cotă parte deținută de fiecare proprietar din imobilul mai sus menționat. Situația privind cota parte deținută de proprietari a fost obținută de la Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri prin adresa nr. 47256/13.08.2024.

Luând în considerare prevederile art. 36 alin.(1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare ”În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii şi titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligaţi: lit. h) să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum şi a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens şi să prevadă în contracte condiţiile şi termenele de execuţie cuprinse în avizul de specialitate....”

Coroborate cu următoarele din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare:

- prevederile art. 84 alin. (1) ,,...Cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociaţiei efectuate pentru întreţinerea, repararea, exploatarea şi, după caz, consolidarea şi/sau reabilitarea părţilor de construcţii şi instalaţii aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporţional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar. .....;

- prevederile art. 85 ”....Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociaţiei cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreţinere, service, reparaţii şi, după caz, de consolidare, reabilitare, eficienţă energetică, modernizare la părţile de construcţii şi instalaţii aflate în/şi pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcţiei şi în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuţie şi coloanele instalaţiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; echipamente de echilibrare hidraulică a instalaţiilor; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalaţie de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere; structura de rezistenţă; faţadele; acoperişul şi altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociaţiei: salarii sau remuneraţii pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigură curăţenia etc.; indemnizaţii acordate membrilor asociaţiei de proprietari ori persoanelor alese: preşedintele, membrii comitetului executiv şi cenzorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau poliţe de asigurări; cheltuieli cu produse şi accesorii pentru curăţenie, alte servicii administrative către proprietatea comună...”

- prevederile art. 86 alin. (1) ”...Suprafaţa utilă a proprietăţilor individuale şi cota-parte indiviză de proprietate sunt cele înscrise în cartea funciară în baza unei documentaţii cadastrale sau, în lipsă, cele din actul de proprietate...”, cu raportare la Încheierea nr. 1162/2022 a Judecătoriei Satu Mare privind constituirea Asociației de Proprietari Horea nr. 6, Satu Mare, jud Satu Mare,

În vederea realizării obiectivului de investiții, se va lua în considerare, pentru stabilirea sumelor aferente cotelor-parte, indicatorii tehnico-economici aprobați prin HCL nr. 353/29.09.2022 respectiv 16.336.616,60 lei fără TVA, (19.440.431,81 lei cu TVA) după cum urmează:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. Crt. | Carte Funciară | Proprietar | Suprafață deținută | Cotă-parte | Valoare cheltuială repartizată – lei cu TVA |
| 1 | 187695-C1-U1 | Varga Geza și soția Varga Ileana | 56,59 | 1,567 | 304.631,57 |
| 2 | 187695-C1-U2 | Doba Ionel Mihai și Doba Simona | 39,15 | 1,084 | 210.734,28 |
| 3 | 187695-C1-U4 | Barabas Tiberiu | 62,22 | 1,723 | 334.958,64 |
| 4 | 187695-C1-U5 | Iacob Nicoleta Mirela | 70,50 | 1,952 | 379.477,23 |
| 5 | 187695-C1-U6 | Gnandt Tibor-Regginald și soția Gnandt Gabriela | 209,24 | 5,793 | 1.126.184,21 |
| 6 | 187695-C1-U7 | Nicoară Ioan și Nicoară Maria | 91,92 | 2,545 | 494.758,99 |
| 7 | 187695-C1-U8 | Dobrai Tunde Hajnal | 66,53 | 1,842 | 358.092,75 |
| 8 | 187695-C1-U3 | Adam Borgida | 850,56 | 23,548 | 4.577.832,88 |
| 9 | 187695-C1 | Municipiul Satu Mare | 2.165,25 | 59,946 | 11.653.761,25 |
|  |  | **Total** | **3.611,96** | **100** | **19.440.431,81** |

Proiectul de hotărâre se înaintează Consiliului Local al Municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

**Director executiv Şef Serv. investiții, gospodărire, întreținere Ursu Lucica ing. Szűcs Zsigmond**

Întocmit

ec. Stan Mihaela