

MUNICIPIUL SATU MARE
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL JURIDIC
NR. 24701/26.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind vânzarea unor terenuri situate în Zona Industrială Sud a
Municipiului Satu Mare, către SC BODESCU IMPORT EXPORT S.R.L.

Prin contractul de concesiune nr. 446/09.12.2005, societatea Bodescu Import Export S.R.L a concesionat terenul în suprafață de 15.000 mp situat în Satu Mare, zona Industrială Sud înscris în CF 150142 sub nr. cad. 150142 în vederea realizării proiectului „Debitare poliuretan” cu activități de producție conform obiectului de activitate al societății. Urmare a măsurătorilor efectuate terenul are suprafața de 15.589 mp, suprafață notată în CF 150142 sub A1.

Prin contractul de concesiune nr. 619/15.05.2006, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1 din 15.11.2010, aceeași societate a concesionat terenul în suprafață de 5.000 mp situat în Satu Mare, zona Industrială Sud înscris în CF 156416 sub nr. cad. 156416 în vederea realizării proiectului „Fabrica pentru debitare poliuretan și alte activități de producție” conform obiectului de activitate al societății.

Conform clauzelor prevăzute la punctul 6.1.2 din ambele contracte, societatea are drept de preemțiune la cumpărarea acestor terenuri, după expirarea unui termen de 5 ani de la data semnării contractelor de concesiune, condiționat de realizarea investițiilor propuse. În acest sens, societatea a edificat construcțiile pe aceste terenuri realizând astfel investițiile propuse.

Societatea Bodescu Import Export S.R.L a solicitat prin adresa nr. 21828/12.04.2021 cumpărarea terenurilor care fac obiectul contractelor de concesiune. Din extrasele de carte funciară nr. 150142 și nr. 156416 reiese că societatea are drept de proprietate asupra construcțiilor.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b) și c) coroborate cu alin. 6 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii. Art. 364 din același act normativ reglementează regulile pentru procedura de vânzare a terenurilor din domeniul privat pentru constructorii de bună-credință și care beneficiază un drept de preemțiune la cumpărarea acestor terenuri. Conform acestor prevederi legale, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

La documentația aferentă proiectului de hotărâre se regăsesc rapoartele de evaluare întocmite de „Just Eval Invest” S.R.L. din care reies că terenul în suprafață de 5.000 mp are valoarea de 18.809 euro, iar terenul în suprafață de 15.589 mp are valoarea de 59.978 euro. Prețul total al vânzării se va achita eșalonat pe o perioadă de trei ani, cu rate semestriale, prima rată achitându-se până la data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare. Termenul de plată a ratelor va fi ultima zi lucrătoare a lunilor iunie și decembrie. Neplata la termen a ratelor atrage penalități de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, conform prevederilor art. 1728 Codul civil.

Societatea cumpărătoare va suporta cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a dreptului său de proprietate asupra terenurilor dobândite, conform dispozițiilor art. 1666 C.civ.

În cazul de față sunt incidente dispozițiile art. 364 alin. 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ *”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”.

Dat fiind faptul că prețul vânzării va fi achitat în rate, în conformitate cu prevederile art. 2377 și art. 2386 pct. 1 din Codul civil, se impune constituirea unui drept de ipotecă asupra terenului vândut până la plata integrală a prețului. Acest drept de ipotecă se va constitui prin actul de vânzare încheiat în formă autentică și se va înscrie în cartea funciară.

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

Răspunderea privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

În consecință, proiectul de hotărâre privind vânzarea unor terenuri situate în Zona Industrială Sud a Municipiului Satu Mare, către SC BODESCU IMPORT EXPORT S.R.L., se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

Șef serviciu
Bianca Laura Mustea

