



**Proiectul se va transmite:**

- celor patru Comisii de specialitate ale Consiliului local spre avizare;
- Direcția Economică, Direcția Tehnică, Serviciul A.I.L.P., Serviciul B.C., Birou U.M., Birou C.A. pentru raport de specialitate;

## PROIECT de HOTĂRÂRE nr. 122/ 2023

privind aprobarea rapoartelor de evaluare precum și vânzarea unui ansamblu imobiliar (teren și clădiri) înscris în CF nr. 61773 Lupeni

### Consiliul local al Municipiului Lupeni,

Analizând Referatul de aprobare nr. 22.781/ 1 august 2023 prezentat de domnul Lucian Marius Resmeriță, Primar al Municipiului Lupeni prin care propune aprobarea rapoartelor de evaluare precum și vânzarea unui ansamblu imobiliar (teren și clădiri) înscris în CF nr. 61773 Lupeni (Ștrand Lupeni) prin negociere directă, în condițiile legii;

Văzând:

- raportul de evaluare nr. 127/ 10.07.2023 al bunului imobil - teren intravilan în suprafață de 4.380 m<sup>2</sup> - întocmit de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13825;
- raportul de evaluare nr. 128/ 10.07.2023 al proprietății imobiliare - construcții - întocmit de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13825;
- fișa mijlocului fix – număr de inventar 660;
- fișa mijlocului fix – număr de inventar 670;
- CF nr. 61773 Lupeni, nr. cadastral 61773;
- Contractul de asociere nr. 7.270/ 12.06.2009;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b” precum și ale art. 139 alin. (3) lit. „g”, cu aplicarea prevederilor art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1 (1)** Se aprobă Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare nr. 127/ 10.07.2023, teren intravilan situat în Municipiul Lupeni strada Stadionului, nr. 1A, emis de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, prezentat în anexa nr. 1 la hotărâre.

**(2)** Se aprobă Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare nr. 128/ 10.07.2023, construcții, situate în Municipiul Lupeni strada Stadionului, nr. 1A emis de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, prezentat în anexa nr. 2 la hotărâre.

**Art. 2 (1)** Se ia act de fișa mijlocului fix al imobilului teren intravilan înscris în CF nr. 61773, cu numărul de inventar 660, prezentată în anexa nr. 3 la hotărâre.

**(2)** Se ia act de fișa mijlocului fix al imobilului clădiri înscrise în CF nr. 61773, cu numărul de inventar 670, prezentată în anexa nr. 4 la hotărâre.

**Art. 3 (1)** Se aprobă vânzarea ansamblului imobiliar (teren și clădiri) înscris în CF nr. 61773 Lupeni (Ștrand Lupeni), aflat în domeniul privat al Municipiului Lupeni situat în Municipiul Lupeni, strada Stadionului, nr. 1A, județul Hunedoara.

**(2)** Vânzarea ansamblului imobiliar se va face prin negociere directă cu solicitanta SC Comexim R SRL Lupeni sau cu un împuternicit legal al acesteia, titulară a unui drept de preempțiune înstituit potrivit contractului de asociere nr. 7.270/ 12.06.2009.

**(3)** Prețul de pornire al negocierii, stabilit în conformitate cu prevederile articolului 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, este de 466.140 lei (fără T.V.A.) din care:

- preț teren: 151.810 lei (fără T.V.A.) conform raportului de evaluare al proprietăților imobiliare nr. 127/ 10.07.2023, teren intravilan situat în Municipiul Lupeni strada Stadionului, nr. 1A emis de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, prezentat în anexa nr. 1 la hotărâre;

- preț clădiri: 314.330 lei (fără T.V.A.) conform fișei mijlocului fix, prezentată în anexa 4 la hotărâre;

**Art. 4 (1)** În vederea negocierii prețului vânzării se numește prin dispoziția Primarului Municipiului Lupeni o comisie de negociere, care adoptă decizii în mod autonom.

**(2)** Comisia de negociere va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 7, fiecareia dintre membrii comisiei de negociere putându-i-se desemna un suplent.

**(3)** Membrii comisiei de negociere vor fi:

a) președinții celor patru comisii de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Lupeni iar supleanții lor vor fi secretarii aceluiași comisii, în calitate de reprezentanți ai consiliului local;

b) reprezentantul structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală;

c) doi reprezentanți ai Primarului Municipiului Lupeni dintre care unul să fie jurist;

**(4)** Primarul Municipiului Lupeni, este împuternicit să semneze contractul de vânzare-cumpărare la prețul negociat de Comisia desemnată prin prezenta hotărâre.

**Art. 5** Hotărârea poate fi atacată conform prevederilor Legii nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6** Hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județului Hunedoara în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, solicitantei SC Comexim R SRL Lupeni, fiind adusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Lupeni și Comisia desemnată iar la cunoștință publică prin publicarea pe site-ul Municipiului Lupeni.

Lupeni,

1 august 2023

INIȚIATOR  
PRIMARUL MUNICIPIULUI LUPENI  
LUCIAN MARIUS RESMERIȚĂ

AVIZAT – SECRETAR GENERAL  
Jr. MARIUS CLAUDIU BĂLOI



**România**  
**Județul Hunedoara**  
**Primăria municipiului Lupeni**

Str. Revoluției nr. 2    Tel. 0254560725,    Web: www.primarialupeni.ro  
335600 – Lupeni        .....0254560504        e-mail: primaria@e-lupeni.ro  
Jud. Hunedoara        Fax. 0254560515

Nr. 22.781/ 1 august 2023

## Referatul de aprobare

Analizând solicitarea primită din partea SC Comexim R S.R.L. pentru cumpărarea ansamblului imobiliar Ștrand Lupeni compus din teren și clădiri, după analizarea legislației consider că poate fi avizată favorabil:

Ansamblul imobiliar clădiri și teren a fost dobândit de Municipiul Lupeni potrivit prevederilor HG nr. 1169/ 2004 și a HG nr. 129/ 2005 fiind preluat de la CNH Petroșani.

După cum am mai precizat deja, urmare a stării sale de degradare dar și a imposibilității reabilitării prin investiții din bugetul local, autoritățile locale au încercat găsirea unui partener prin intermediul acest activ să fie reabilitat și repus în funcțiune. Cum nicio persoană fizică sau juridică nu a fost interesată de concesiunea, închirierea sau cumpărarea sa, s-a încercat realizarea acestui obiectiv prin intermediul unui parteneriat. Deși interesată într-o primă fază, S.C. APA SERV VALEA JIULUI S.A. Petroșani a declinat ulterior oferta de asociere cu Municipiul Lupeni pentru reabilitarea și exploatarea acestui obiectiv motiv pentru care, în lipsa altor doritori, a fost cooptată firma SC Comexim R SRL.

La data încheierii asocierii cu SC Comexim R SRL, activul a fost evaluat de un evaluator autorizat la o valoare totală de 171.000 lei din care, 121.500 lei valoarea terenului și 49.500 lei valoarea clădirilor existente. Prin contractul de asociere semnat, părțile au instituit un drept de preempțiune în cazul retragerii din asociere a oricăreia dintre părți, asociatul optând pentru achiziționarea contribuției celelalte părți sau nu.

În aceste condiții, vânzarea activului ștrand către SC Comexim R SRL la prețul actual rezultat din actele contabile și rapoartele de evaluare trebuie privită ca o normalitate care poate fi aprobată, în condițiile legii, de administratorul de drept – consiliul local.

Concret, activul ștrand Lupeni, înscris în CF nr. 61773 Lupeni, a făcut parte din domeniul public al Municipiului Lupeni fără a se enumera printre acele active expres prevăzute de legislație care trebuie incluse și deținute în domeniul public al unității administrativ-teritoriale. Acest fapt a permis ca prin Hotărârea Consiliul local al Municipiului Lupeni nr. 114/ 2023 să poată fi aprobată trecerea bunului din domeniul public în domeniul privat al localității, fapt care creează condițiile pentru posibila sa vânzare.

Procedural, pentru a se putea aproba vânzarea unui bun se impune a se stabili și aproba prețul minim de vânzare al acestuia. Ca modalitate de stabilire a acestui preț se impune realizarea evaluării activului la prețul pieței ținându-se cont totodată și de fișa mijlocului fix al acestuia, iar după realizarea acestor etape, potrivit prevederilor articolului 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ să se stabilească ca preț de pornire prețul cel mai mare rezultat prin compararea celui rezultat din evaluare și fișa mijlocului fix.

În speța dată, pentru stabilirea prețului de pornire am dispus evaluarea activului ștrand Lupeni potrivit prevederilor legale primind din partea compartimentelor de specialitate următoarele documente:

- raportul de evaluare nr. 127/ 10.07.2023 al bunului imobil - teren intravilan în suprafață de 4.380 m<sup>2</sup> - întocmit de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13825 – preț: 151.810 lei fără TVA;
- raportul de evaluare nr. 128/ 10.07.2023 al proprietății imobiliare - construcții - întocmit de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13825 – preț: 313.756 lei fără TVA;
- fișa mijlocului fix – număr de inventar 660 – preț: 151.150 lei fără TVA;
- fișa mijlocului fix – număr de inventar 670 – preț: 314.330 lei fără TVA;

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare al activului va fi de 466.140 lei (fără TVA) fiind compus din prețul terenului 151.810 lei (fără TVA) rezultat din raportul de evaluare și 314.330 lei (fără TVA) rezultat din fișa mijlocului fix cu nr. de inventar 670 prezentată de Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Lupeni.

Pentru respectarea dreptului de preempțiune, vă propun ca vânzarea activului să se facă prin negociere directă purtată cu reprezentantul partenerii SC Comexim R SRL de către o comisie compusă din reprezentanți ai Consiliului local, ai primarului dar și reprezentantul structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Potrivit legislației, Consiliul local al Municipiului Lupeni poate aproba vânzarea respectivului imobil prin negociere pe baza unei hotărâri adoptate în acest sens.

Ținând cont de aceste aspecte propun Consiliului local al Municipiului Lupeni analizarea proiectului de hotărâre supus atenției dumneavoastră și adoptarea unei hotărâri în acest sens.

**PRIMAR**  
**LUCIAN MARIUS RESMERIȚĂ**



**România**  
**Județul Hunedoara**  
**Primăria municipiului Lupeni**

Str. Revoluției nr.2    Tel. 0254560725,    Web: www.primarialupeni.ro  
335600 – Lupeni    0254560504    e-mail: primaria@e-lupeni.ro  
Jud. Hunedoara    Fax. 0254560515

**Nr. 24.174/ 11.08.2023**

## RAPORT

Analizând proiectul de hotărâre nr. 122/ 2023 inițiat de domnul Lucian Marius Resmeriță, Primar al Municipiului Lupeni prin care propune Consiliului local al Municipiului Lupeni aprobarea rapoartelor de evaluare precum și vânzarea unui ansamblu imobiliar (clădiri și teren) înscris în CF nr. 61773 Lupeni, precizăm următoarele:

Proiectul respectiv a fost inițiat de Primarul Municipiului Lupeni în vederea vânzării ansamblului imobiliar – ștrand Lupeni – compus din teren și clădiri, înscris în CF 61773 Lupeni, inclus în domeniul privat al Municipiului Lupeni.

Ansamblul imobiliar este situat în intravilanul Municipiului Lupeni, strada Stadionului nr. 1A, activul fiind preluat, fără plată, de la fostul CNH Petroșani, potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului României nr. 1169/ 23 iulie 2004 privind transmiterea fără plată a unor terenuri din domeniul privat al statului și din administrarea Companiei Naționale a Huilei - S.A. în domeniul public al localităților Petrila, Petroșani, Aninoasa, Vulcan, Lupeni, Uricani și Brad, județul Hunedoara, și în administrarea consiliilor locale. Precum și a Hotărârii Guvernului României nr. 129 din 24 februarie 2005 privind transmiterea unor bunuri imobile în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale din județul Hunedoara și în administrarea consiliilor locale ale acestora. Potrivit acestor acte normative de transfer al proprietății, bunurile preluate se transmiteau în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale nu pentru că ar fi fost de natura celor expres enumerate de legislație ca fiind în această categorie ci ca formă de protejare a lor, fiind cunoscut faptul că în perioada respectivă, din cauza crizei economice, uat-urile aveau dificultăți financiare fiind chiar urmărite bunurile deținute în proprietate.

Potrivit prevederilor legale, bunurile aflate în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele expres prevăzute în Anexa nr. 4: LISTA cuprinzând unele bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului pot fi trecute, prin hotărâre a Consiliului local în domeniul privat iar ulterior, prin acte de dispoziție pot fi înstrăinate.

Potrivit rapoartelor de evaluare a proprietăților imobiliare efectuate de domnul Ing. Mangu Sorin-Iuliu, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13825, prețurile terenului și al clădirilor sunt următoarele: 151.810 lei fără TVA, respectiv 313.756 lei fără TVA, în timp ce, valorile rezultate din fișele mijlocului fix cu numerele de inventar 660 și respectiv 670 emise de Direcția Economică sunt: 151.150 lei fără TVA și respectiv 314.330 lei fără TVA.

Reanalizând prevederea art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019: “Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”, considerăm că prețul de pornire la licitație propus de inițiator - 466.140 lei (fără T.V.A.) - respectă prevederile articolului 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ reprezentând prețul terenului stabilit potrivit raportului de evaluare și prețul clădirilor stabilit potrivit fișei mijlocului fix.

Ținând cont de cele prezentate, Consiliului local al Municipiului Lupeni îi revine sarcina analizării proiectului de hotărâre, de stabilire a oportunității trecerii activului din domeniul public în cel privat al Municipiului Lupeni și de vânzare a acestuia.

Prezentul Raport s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ.

**Direcția Economică**  
**Ec. Lotte Klara Wandrach**

**Serviciul Buget Contabilitate**  
**Ec. Monica Galu**

**Serviciul A.I.L.P.**  
**Jr. Anemarie Corina Pascal**

**Administrator**  
**Ing. Florinel Nicușor Chiroșca**

**Șef Birou UM**  
**Ing. Nicoleta Pupăzan**

**Șef Birou CA**  
**Ing. Iulica Cioacă**