

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării imobilelor aferente Hotelului Castel Royal – Moșnița Nouă – Timiș, având ca proprietari SC ALBVEST SRL, reprezentată de doamna Adriana LOTH – administrator, precum și pe domnul Marcellus LOTH

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 20393/10.06.2025 al domnului Alfred Robert Simonis, Președintele Consiliului Județean Timiș, prin care se propune adoptarea unei Hotărâri de Consiliu Județean privind aprobarea achiziției imobilelor aferente Hotelului Castel Royal – Moșnița Nouă – Timiș, având ca proprietari SC ALBVEST SRL, reprezentată de doamna Adriana LOTH – administrator, precum și pe domnul Marcellus LOTH, prezentăm următoarele:

Potrivit prevederilor art. 29, alin. 1, lit. a Legea 98/2016 a achizițiilor publice, este exceptată de la procedura de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect „cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”. Totodată O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ nu prevede reguli ce trebuiesc urmate în cazul achiziționării de bunuri imobile de către o unitate administrativ teritorială, Codul civil menționând la art. 863 care sunt modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;
- f) prin alte moduri stabilite de lege.

Pentru aceste considerente a fost adoptată Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 193/31.08.2021 privind aprobarea constituirii comisiei mixte de analiză a ofertelor de vânzare a unor imobile de pe raza județului Timiș. Prin aceeași hotărâre s-a aprobat și Procedura privind activitatea și atribuțiile comisiei mixte de analiză a ofertelor de vânzare a unor imobile de pe raza județului Timiș.

Din această comisie făceau parte consilieri județeni ale căror mandate s-au încheiat în anul 2024. Noul consiliu județean s-a constituit în luna noiembrie a anului 2024, conform art. 172 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. În vederea continuării lucrărilor comisiei mixte s-a propus numirea a patru consilieri județeni validați în mandatul 2024-2028 care să aibă calitatea de membru în comisie, precum și desemnarea unuia dintre cei doi vicepreședinți care să aibă calitatea de președinte al comisiei, fiind astfel adoptată Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 39/26.02.2025. Comisia are următoarea componență:

- a) domnul Alexandru-Adrian Iovescu, Vicepreședintele Consiliului Județean Timiș – președinte;
- b) domnul Laurențiu- Grigore Timiș, consilier județean – membru;
- c) domnul Petre Mihăieș, consilier județean – membru;
- d) domnul Cornel-Dolu Ciobanu, consilier județean – membru;
- e) doamna Cornelia-Elena Micicoi, consilier județean – membru.

Prin Dipoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș nr. 152/03.03.2025 privind numirea membrilor comisiei mixte de analiză a ofertelor primite în vederea achiziționării de către Consiliul Județean Timiș a unor imobile de pe raza județului Timiș au fost numiți 4 membrii din aparatul de specialitate al Consiliul Județean Timiș și anume:

- a) doamna Aurica Zamfiroiu, director executiv – membru;
- b) doamna Bianca-Olivia Belu, șef serviciu – membru;
- c) doamna Andrada-Brîndușa Moșuțan, șef serviciu – membru;
- d) doamna Maria-Violeta Murariu, inspector superior – membru.

Secretariatul este asigurat de către d-na Milotin Roxana- consilier superior și d-na Anderca Otilia-consilier asistent, ambele încadrate la Serviciul de gestionare a patrimoniului.

Totodată, prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 39/26.02.2025 s-a aprobat o nouă procedură privind activitatea și atribuțiile comisiei mixte de analiză a ofertelor de vânzare a unor imobile de pe raza județului Timiș.

Comisia s-a întrunit în 3 ședințe de lucru și în urma analizării ofertei de vânzare a imobilelor aferente Hotelului Castel Royal – Moșnița Nouă – Timiș, având ca proprietari, SC ALBVEST SRL, reprezentată de dna. Adriana LOTH – administrator, precum și dl. Marcellus LOTH, primul înscris în CF 415141 Moșnița Nouă, compus din teren în suprafață de 4.451 mp și clădire (Sp+P+1E+2Ep) cu o suprafață utilă de 2.505 mp, respectiv al doilea imobil- teren, învecinat în suprafață de 1.019 mp, înscris în CF 415140 Moșnița Nouă, cu destinație de parcare auto (cu intrare din DJ 592 Timișoara – Buziaș), a întocmit Raportul nr. 18441/23.05.2025. În conformitate cu prevederile procedurii aprobate prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 39/26.02.2025, comisia a încredințat raportul Serviciului de gestionare a patrimoniului, în vederea redactării și înaintării către plenum Consiliului Județean Timiș a raportului de specialitate la proiectul de hotărâre privind stabilirea oportunității achiziției imobilului.

Ca urmare a înaintării raportului comisiei mixte, Serviciul de gestionare a patrimoniului a facut demersurile pentru achiziția serviciilor de evaluare imobiliară a imobilelor supuse procedurii de negociere, ce prezintă interes pentru Județul Timiș, de către un expert ANEVAR.

Astfel a fost realizat Raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Timiș cu nr. 18593/26.05.2025, întocmit de către Societatea M&B EVALCONS SRL, prin evaluator Mita Dan- membru ANEVAR, ce a fost pus la dispoziția consilierilor județeni spre consultare, prin intermediul Serviciului de gestionarea patrimoniului. Valoarea de piață a imobilelor este de 4.122.883 euro.

Potrivit prevederilor art. 14 din procedura aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 39/26.02.2025 „raportul comisiei mixte și raportul de evaluare imobiliară au fost înaintate plenului Consiliului Județean Timiș în vederea stabilirii oportunității achiziției și aprobării inițierii procedurii de achiziție a imobilului și de negociere a prețului de cumpărare.”

Prin Hotărârea nr. 143/28.05.2025 a Consiliului Județean Timiș s-a aprobat oportunitatea achiziționării imobilelor, participarea Comisiei mixte de analiză a ofertelor de vânzare a unor imobile de pe raza județului Timiș, constituită în baza Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. 193/31.08.2021, cu modificările și completările ulterioare și a Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Timiș nr. 152/03.03.2025, la negocierea prețului de vânzarea a bunurilor imobile, precum și prețul maxim până la care comisia putea negocia, respectiv 2.800.000 euro. Comisia mixtă a negociat în două ședințe de

lucru cu proprietarii ca prețul de achiziție al imobilelor să fie de 2.100.000 euro, conform proceselor verbale nr.19710/03.06.2025 și nr.19915/04.06.2025.

Conform art. 21 din Procedura privind activitatea și atribuțiile comisiei mixte de analiză a ofertelor de vânzare a unor imobile de pe raza județului Timiș, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 39/26.02.2025 "procesul-verbal de negociere va fi comunicat Serviciului de gestionare a patrimoniului, în vederea realizării demersurilor necesare inițierii proiectului de hotărâre de consiliu județean privind aprobarea cumpărării imobilului și a prețului de achiziție".

Totodată, prin hotărârea ce se va adopta, bunurile imobile achiziționate se vor înscrie în inventarul bunurilor din domeniul public al Județului Timiș, fiind declarate bunuri de uz/interes public județean.

Ținând cont de cele sus arătate, precum și de prevederile legale cuprinse în art. 173 alin. 1 lit. d) și f), alin.5, lit. c și art. 182 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, luând în considerare prevederile art. 863 lit. d) din Codul civil actualizat, cele ale art. 29 alin. 1 lit. a) al Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm, așadar, să analizați proiectul de hotărâre alăturat.

Director executiv
Radu ȘERBAN

Șef serviciu
Bianca BELU