



II D.P.I.
986

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA



Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

Proiect de
HOTĂRÂRE
pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar
între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional

Analizând Referatul de aprobare al primarului municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 443840/1 din 14.11.2024, prin care se propune efectuarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional,

Luând în considerare:

- cererea, înregistrată la Primăria Municipiului Oradea sub nr. 278633 din 18.07.2024, prin care Fundația Uși Deschise Internațional, cu sediul în municipiul Oradea, Calea Clujului nr. 6, reprezentată legal prin președinte Morar Ilie Marius, își manifestă interesul de a efectua un schimb imobiliar, în vederea asigurării condițiilor necesare desfășurării și extinderii activității fundației constând în oferirea de servicii de învățământ acreditate, precum și servicii sociale de tip școală după școală, consiliere pentru copii cu nevoi speciale, activități educative în limbile română și engleză, venind în sprijinul părinților și copiilor din municipiul Oradea și împrejurimi;
- Raportul de evaluare al celor două imobile a fost realizat de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., valoarea imobilelor fiind la 99.500 euro pentru imobilul proprietatea UAT situat în Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1, respectiv 79.000 euro pentru imobilul proprietatea Fundației Uși Deschise Internațional, situat în Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20.
- propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL (conform Procesului verbal nr. 441204 din 12.11.2024);
- Declarația autenticată la notar public sub nr. 2.824 din 14.11.2024, prin care Fundația Uși Deschise Internațional este de acord cu achitarea sumei reprezentând diferența de preț dintre imobilele schimbate.

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 245 din 28.03.2024 prin care s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea;

Motivat de interesul administrației publice locale de a asigura cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind educația în municipiul Oradea,

În conformitate cu prevederile art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 454 din 11.11.2024 (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor propuse a se schimba, respectiv pentru cel situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1 - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, precum și a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20 - proprietatea Fundației Uși Deschise Internațional.

Art. 2. Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea, respectiv Fundația Uși Deschise Internațional, astfel:

2.1. Fundația Uși Deschise Internațional,
oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20,
- format din 3 camere și dependințe,
- având suprafață construită de 98,78 mp și teren în cotă de 22 mp,
- identificat cu nr. cadastral 5031/18/20, înscris în CF nr. 158682-C1-U17 Oradea;

la prețul de 393.025 lei (echivalentul a 79.000 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur),

2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb Fundației Uși Deschise Internațional,

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1,
- format din 3 camere și dependințe,
- având suprafață construită de 119 mp și teren în cotă de 223/603 mp,
- identificat cu nr. cadastral 194515-C1-U3, înscris în CF nr. 194515-C1-U3 Oradea, nr. inventar 001198;

la prețul de 495.013 lei (echivalentul a 99.500 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur),

urmând ca după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20, iar Fundația Uși Deschise Internațional să devină proprietară exclusivă a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1.

Art. 3. Schimbul imobiliar va fi efectuat cu plata de către Fundația Uși Deschise Internațional către UAT - Municipiul Oradea a sumei de **101.988 lei (echivalentul a 20.500 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur)**, care reprezintă diferența dintre prețurile imobilelor care fac obiectul schimbului.

Art. 4. Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, precum și costul raportului de evaluare se vor suporta integral și exclusiv de către Fundația Uși Deschise Internațional.

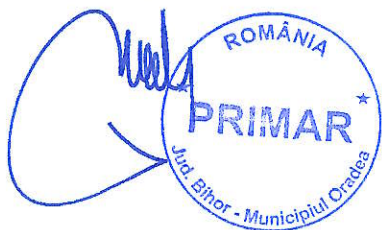
Art. 5. Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică și Fundația Uși Deschise Internațional.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică;
- Fundația Uși Deschise Internațional;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Inițiator
PRIMAR
Florin Birta



PROIECT AVIZAT
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Eugenia Borbei, the General Secretary.



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Nr. 443840/1 din 14.11.2024

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar
între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional

Având în vedere următoarele considerente:

- cererea înregistrată Primăria Municipiului Oradea sub nr. 278633 din 18.07.2024, prin care Fundația Uși Deschise Internațional, cu sediul în localitatea Oradea, Calea Clujului nr. 6, reprezentată legal prin președinte Morar Ilie Marius, își manifestă interesul de a efectua un schimb imobiliar, în vederea asigurării condițiilor necesare desfășurării și extinderii activității fundației;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 245 din 28.03.2024 prin care s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea,
- Procesul Verbal nr. 441204 din 12.11.2024 al Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL,
- Raportul de evaluare cu nr. 454 din 11.11.2024 întocmit de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de piață a imobilului proprietatea Municipiului Oradea, care urmează să facă obiectul schimbului imobiliar, respectiv pentru stabilirea valorii de piață a imobilului oferit de către Fundația Uși Deschise Internațional,

Motivat de interesul administrației publice locale de a asigura cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind educația în municipiul Oradea,

În acest context,

PROPUN
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 443840/2

Data: 19.11.2024

pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional

Prezentul Raport de specialitate a fost întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea nr. 443840/1 din 14.11.2024, pentru proiectul de Hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional.

Prin cererea, înregistrată la Primăria Municipiului Oradea sub nr. 278633 din 18.07.2024, Fundația Uși Deschise Internațional, cu sediul în municipiul Oradea, Calea Clujului nr. 6, reprezentată legal prin președinte Morar Ilie Marius, a solicitat efectuarea unui schimb imobiliar, având ca obiect imobilul, proprietate privată al UAT - Municipiul Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1, motivat de următoarele:

- *fundația a luat ființă în 2007 ca și organizație non-profit, oferind servicii de învățământ acreditate, precum și servicii sociale de tip școală după școală, consiliere pentru copiii cu nevoi speciale, activități educative în limbile română și engleză, venind în sprijinul părinților și copiilor din municipiul Oradea și împrejurimi,*
- *în anul 2007, fundația a fondat Școala primară Americano - Română, instituție de învățământ acreditată de către Ministerul Educației prin Ordinul Ministrului nr. 5019 din 24.08.2021. În această unitate de învățământ se asigură școlarizarea copiilor cu vârste între 6-10 ani, de la clasa pregătitoare până în clasa a IV-a, iar din luna septembrie 2024 se instituționalizează și copii de gimnaziu până în clasa a opta,*
- *în curtea comună a imobilului sunt amplasate 3 spații: două deținute de către fundație (unul în proprietate și unul prin închiriere) și unul deținut de Municipiul Oradea, cu destinația de locuință,*
- *cadrul legal care reglementează condițiile în care trebuie să se desfășoare serviciile de învățământ acreditate prevede faptul că accesul beneficiarilor primari la serviciile de învățământ se face în spații private, fără acces deschis persoanelor străine,*
- *imobilul solicitat la schimb (ap. 1) acoperă nevoia de spații de lucru, atât ca suprafață cât și ca localizare, fiind amplasat în aceeași curte cu celelalte două spații de lucru ale fundației,*
- *fundația își asumă faptul că va recondiționa fațada imobilului, va amenaja curtea, îngrijindu-se de starea imobilului ca un bun și responsabil proprietar,*
- *aprobarea acestui schimb imobiliar va contribui la dezvoltarea activității fundației și, implicit, la dezvoltarea învățământului privat din Oradea.*

Imobilul solicitat la schimb, situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1, compus din: 3 camere și dependințe, în suprafață utilă de 88,60 mp, suprafață construită de 119 mp, înscris în CF nr. 194515-C1-U3 Oradea și teren în cotă de 223/603 mp, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Imobilul oferit la schimb, situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20, compus din: 3 camere și dependințe în suprafață construită de 98,78 mp, înscris în CF nr. 158682-C1-U17 Oradea și teren în cotă de 22 mp, se află în proprietatea Fundației Uși Deschise Internațional.

Raportul de evaluare al celor două imobile a fost realizat de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., valoarea imobilelor fiind stabilită astfel:

- 99.500 euro pentru imobilul proprietatea UAT - Municipiul Oradea, respectiv
- 79.000 euro pentru imobilul proprietatea Fundației Uși Deschise Internațional.

Conform Declarației autentificată la notar public sub nr. 2.824 din 14.11.2024, Fundația Uși Deschise Internațional este de acord cu achitarea sumei de 20.500 euro, reprezentând diferența de preț care rezultă din rapoartele de evaluare a celor două imobile.

Precizăm faptul că, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 245 din 28.03.2024 s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea. Prin abordarea unor astfel de soluții se urmărește ca municipalitatea să-și păstreze numărul de locuințe pe care le are în proprietate (să nu-și diminueze patrimoniul) iar proprietarii majoritari/ coproprietarii să-și poată întregi partea de imobil pe care o dețin, respectiv să poată investi eficient în reabilitare/ reconstruire.

Ținând cont de propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL (conform Procesului verbal nr. 441204 din 12.11.2024),

Întrucât schimbul de imobile se poate realiza doar între proprietari, potrivit dispozițiilor legale stipulate de art. 1763-1764 Cod Civil, respectiv este obligatorie forma autentică în cazul contractului de schimb de imobile,

Văzând:

- posibilitatea realizării unui schimb imobiliar, avantajos pentru ambele părți,
- sinteza Raportului de evaluare cu nr. 454 din 11.11.2024 întocmit de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului proprietatea UAT, ce urmează să facă obiectul schimbului imobiliar, respectiv pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului oferit de Fundația Uși Deschise Internațional.

Motivat de interesul administrației publice locale de a asigura cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind educația în municipiul Oradea,

Potrivit prevederilor art. 1763-1764 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM

Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Însușirea Raportului de evaluare cu nr. 454 din 11.11.2024 (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor care fac obiectul schimbului, respectiv:

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1 - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,
- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20 - proprietatea Fundației Uși Deschise Internațional.

2. Aprobarea efectuării schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și Fundația Uși Deschise Internațional, astfel:

2.1. Fundația Uși Deschise Internațional,

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20,
- format din 3 camere și dependințe,
- având suprafață construită de 98,78 mp și teren în cotă de 22 mp,
- identificat cu nr. cadastral 5031/18/20, înscris în CF nr. 158682-C1-U17 Oradea;

la prețul de 393.025 lei (echivalentul a 79.000 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur),

2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb Fundației Uși Deschise Internațional,

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1,
- format din 3 camere și dependințe,
- având suprafață construită de 119 mp și teren în cotă de 223/603 mp,
- identificat cu nr. cadastral 194515-C1-U3, înscris în CF nr. 194515-C1-U3 Oradea, nr. inventar 001198;

la prețul de 495.013 lei (echivalentul a 99.500 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur),

urmând ca după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Prof. dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20, iar Fundația Uși Deschise Internațional să devină proprietară exclusivă a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1.

3. Schimbul imobiliar va fi efectuat cu plata de către Fundația Uși Deschise Internațional către UAT - Municipiul Oradea a sumei de **101.988 lei (echivalentul a 20.500 Euro, la cursul BNR de 4,9750 lei / eur)**, care reprezintă diferența dintre prețurile imobilelor care fac obiectul schimbului.
4. Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, precum și costul raportului de evaluare să se suporte integral și exclusiv de către Fundația Uși Deschise Internațional;
5. Aprobarea actualizării Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Lucian Popa

Director executiv



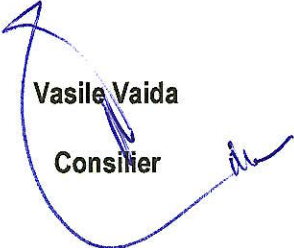
Claudia Șandru

Șef Serviciu Locuințe



Vasile Vaida

Consilier

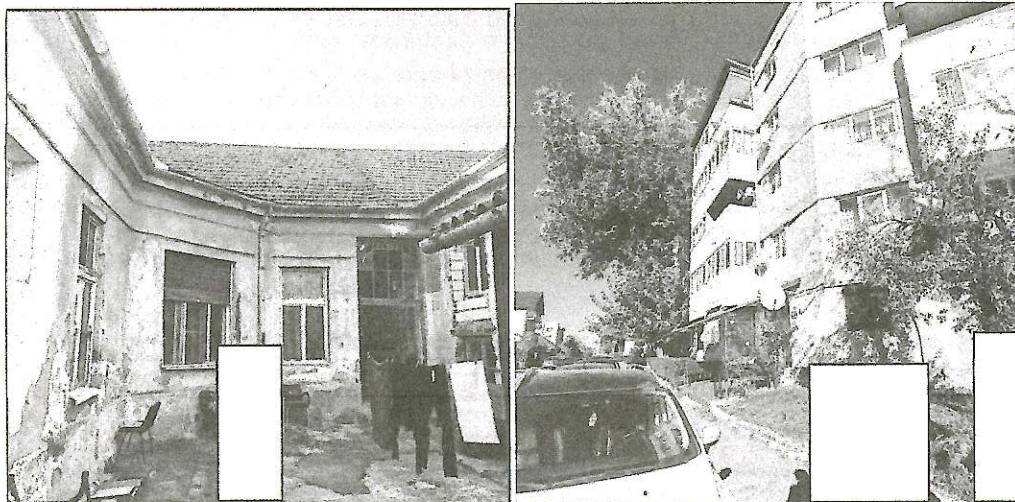


Nr. Iesire 454/11.11.2024

RAPORT DE EVALUARE

CONSTRUCTII SI TERENURI - SCOP SCHIMB IMOBILIAR

1. Str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1 :
 - apartament la curte comuna, in Su = 88.60 mp, Sc = 119 mp inscris in CF 194515-C1-U3 Oradea si teren in cota de 223/603 mp,
 - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20:
 - apartament in Su = 63.54 mp, Sc = 98.78 mp inscris in CF 158682-C1-U17 Oradea si teren in cota de 22 mp, imobilul se afla in proprietatea FUNDATIA USI DESCHISE INTERNATIONAL, cf. Contractului de vanzare imobiliara nr. 2558/17.10.2024.



PROPRIETARI: MUNICIPIUL ORADEA, FUNDATIA USI DESCHISE INTERNATIONAL

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA, FUNDATIA USI DESCHISE INTERNATIONAL

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in **CONSTRUCTII SI TERENURI**: apartament la curte comuna situat in Oradea, str.Calea Clujului nr. 8, ap. 1, aflat in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata si apartament situat Oradea, str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20, aflat in proprietatea **FUNDATIA USI DESCHISE INTERNATIONAL**, cf. Contractului de vanzare imobiliara nr. 2558/17.10.2024,

– pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

1. Str. Calea Clujului nr. 8, ap. 1 :
 - apartament la curte comuna, in Su = 88.60 mp, Sc = 119 mp inregistrat in CF 194515-C1-U3 Oradea si teren in cota de 223/603 mp,
 - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20:
 - apartament in Su = 63.54 mp, Sc = 98.78 mp inregistrat in CF 158682-C1-U17 Oradea si teren in cota de 22 mp, imobilul se afla in proprietatea **FUNDATIA USI DESCHISE INTERNATIONAL**, cf. Contractului de vanzare imobiliara nr. 2558/17.10.2024.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a imobilelor, constructii si terenuri, in premisa unui schimb mobilier.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR editia 2022.

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a celor doua imobile, valorile estimate prin abordarea prin piata, la data evaluarii: 08.11.2024 (curs BNR 4.9750), sunt:

1. Calea Clujului nr. 8, ap. 1:

Oradea, str. Calea Clujului nr. 8, ap.1	Euro	Lei
Valoare teren	59,095	293,998
Valoare constructii	40,405	201,015
TOTAL imobile	99,500	495,013

2. Str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino nr. 1, bl. AN84, ap. 20:

Valoarea de achizitie a apartamentului (constructie + teren) este de **79.000 Eur**, cf. contract de vanzare-cumparare nr. 2558, incheiat in data de 17.10.2024, opinia evaluatorului fiind aceea ca, tinand cont de preturile apartamentelor din zona, de finisaje si de regimul de inaltime, pretul de achizitie al apartamentului reprezinta valoarea de piata a acestuia.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL

