



# 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

### HOTĂRÂRE

#### **privind aprobarea Procedurii privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Procedurii privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 132266/1 din data de 21.03.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 132266/2 din data de 22.03.2024, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere următoarele considerente:

- la nivelul instituției s-au înregistrat numeroase solicitări din partea unor proprietari majoritari/ coproprietari sau alte persoane interesate care doresc să-și poată întregi partea de imobil pe care o dețin, respectiv să poată investi eficient în reabilitare/ reconstruire;
- strategia UAT - Municipiul Oradea nu este să înstrăineze locuințele pe care le deține în proprietate, de aceea propunerea de realizare a unor schimburi imobiliare cu imobile cel puțin echivalente valoric ori chiar mai valoroase poate constitui o soluție pentru astfel de solicitări;
- necesitatea reglementării cadrului general de realizare a schimbului echivalent valoric pentru imobilele (locuințe și spații) din domeniul privat al UAT- Municipiul Oradea;

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. 126804 din 19.03.2024);

Luând în considerare prevederile art. 1763-1764 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. art. 108 lit. (e), art. 129 alin. (1), art. 139 alin. 1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

#### **Hotărâște:**

**Art. 1.** Se aprobă Procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea, Anexă la prezenta Hotărâre.

**Art. 2.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, Direcției Economice și Direcției Juridice.



**Art. 3.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale.
- Direcția Juridică;
- Direcția Economică;
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Filimon Teofil - Lavinia**



**Oradea, 28 martie 2024**  
**Nr. 245**

Hotărârea a fost adoptată cu 24 de voturi „pentru”, 3 voturi „abținere”

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Eugenia Borbei**

## **PROCEDURA**

### **privind schimbul de imobile (locuințe și spații) din domeniul privat al UAT - Municipiul Oradea**

#### **GENERALITĂȚI**

Scopul prezentei proceduri este acela de reglementare a cadrului general de realizare a schimbului echivalent valoric pentru imobilele (locuințe și spații) din domeniul privat al UAT- Municipiul Oradea.

Domeniul privat al municipiului Oradea este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea sa, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil și a prevederilor Codului administrativ.

Titularul dreptului de proprietate a imobilelor care fac obiectul prezentei proceduri este Municipiul Oradea, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al municipiului Oradea.

Prezenta procedură:

- instituie un mecanism legal și unitar în vederea valorificării prin schimb valoric a unor bunuri imobile (locuințe și spații), proprietatea privată a municipiului Oradea;
- sprijină inițiativele cu caracter economic și social;
- elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- sporește eficiența actelor de administrare și asigură transparența lor;
- ia în considerare păstrarea calității vieții urbane.

#### **TEMEIUL LEGAL**

- prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. (c), art. 108 lit. (e), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art. 1763-1764 Cod Civil.

#### **Cap. I - DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1.** (1) Fac obiectul prezentei proceduri, bunurile imobile (locuințe și spații) care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a)** sunt în proprietatea privată a UAT Municipiul Oradea;
- b)** sunt libere de sarcini (nu sunt grevate de contracte de închiriere, de administrare, de comodat, etc);
- c)** au situația juridică clarificată;
- d)** nu prezintă eficiență pentru autoritatea locală din punct de vedere economico - financiar, social sau de mediu.

(2) Prin excepție, în situații temeinic justificate, poate constitui obiect al schimbului și un imobil, proprietatea privată a Municipiului Oradea, grevat de contract, condiționat de soluționarea situației locative a persoanei fizice sau juridice care deține respectivul contract.

## **Cap. II - INIȚIEREA PROCEDURII DE SCHIMB**

### **Art. 2. Inițierea procedurii de schimb**

(1) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de schimb de imobile care va fi înregistrată și analizată de către structura cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Oradea, respectiv Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale.

(2) În cererea de schimb/ scrisoarea de intenție privind schimbul de proprietăți, solicitantul va indica ambele imobile, atât cel pe care îl oferă la schimb, precum și pe cel pe care dorește să-l obțină în urma acestui demers juridic.

(3) În susținerea cererii, solicitantul va preciza motivele/argumentele care justifică realizarea schimbului și valoarea (estimativă) la care își apreciază bunul propriu (ca valoare medie a bunurilor imobile de acest tip tranzacționate pe piață).

(4) Anexat cererii, solicitantul va depune următoarele documente, în funcție de bunul oferit pentru schimb:

- a) plan de amplasament întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată și încadrarea în zonă a imobilului oferit la schimb, pe suport analogic și digital;
- b) fotografii ale imobilului propus pentru schimb, în raport cu vecinătățile acestuia;
- c) actele de proprietate ale bunului imobil (locuință sau spațiu), deținut cu titlu valabil de către solicitant - extras de carte funciară la zi, după caz;
- d) documentele de indentificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz.
- e) alte documente.

### **Art. 3. Etapele premergătoare aprobării schimbului sunt:**

**I. Verificarea cererii de schimb și a documentelor anexate acesteia de către Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;**

**II. Întocmirea referatului în vederea analizării cererii de schimb de către Comisia 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;**

**A.** În referire la imobilul aflat în proprietatea privată a Municipiului Oradea, Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, în colaborare cu structurile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Oradea va proceda la efectuarea următoarelor activități:

- identificarea, stabilirea istoricului patrimonial și a apartenenței la domeniul privat al municipiului Oradea a imobilului proprietatea UAT, obiect al schimbului;
- solicitarea Fișei mijlocului fix;
- evidențierea eventualelor sarcini care grevează imobilul;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile având ca obiect imobilul solicitat la schimb;
- întocmirea memoriului tehnic al imobilului;
- analiza dosarului administrativ al imobilului;
- alte activități care se impun în vederea fundamentării referatului care urmează a fi înaintat Comisiei.

**B.** (1) În cazul în care se constată că nu sunt îndeplinite condițiile obligatorii pentru realizarea schimbului, prevăzute de art. 1 din prezenta procedură, se va comunica solicitantului un răspuns în acest sens.

(2) **a.** În cazul în care, în urma verificărilor, se constată că imobilul aflat în domeniul privat al Municipiului Oradea îndeplinește condițiile pentru a constitui obiectul unui schimb imobiliar, se va solicita



evaluatoarei autorizată contractată de către autoritatea locală întocmirea rapoartelor de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a celor 2 imobile.

b. Costurile legate de întocmirea rapoartelor de evaluare vor fi suportate de persoana care a depus solicitarea de schimb.

(3) În urma realizării activităților prezentate anterior, Serviciul Locuințe, Spații Comerciale va întocmi Referatul în vederea analizării cererii de schimb de către Comisia 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.

(4) Referatul se înaintează 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, în vederea analizei și formulării propunerii de admitere/respingere a schimbului de imobile.

**Art. 4.** (1) În derularea prezentei proceduri, Comisia 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, are următoarele atribuții:

- analizează referatele întocmite de Serviciul Locuințe, Spații Comerciale având ca obiect schimbul de imobile între Municipiul Oradea și persoane fizice sau juridice;
- analizează situația juridică a imobilelor în baza documentației depuse în sprijinul cererilor (acte de proprietate, documentații cadastrale, certificate de urbanism, planuri etc.);
- solicită structurilor de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Oradea și/sau persoanei care a formulat cererea de schimb documente, puncte de vedere, clarificări, după caz;
- se deplasează în teren, după caz, pentru vizualizarea imobilelor care vor face obiectul schimbului, consemnând toate aspectele constatate într-un proces verbal.
- formulează și motivează propunerea de admitere/respingere a schimbului de imobile.

(2) Pe tot parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor analizate.

### **CAP. III – ANALIZA SI EVALUAREA DOCUMENTATIEI DE SCHIMB**

**Art. 5.** (1) Comisia 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, are obligația de a analiza cererea de schimb și documentele aferente celor două imobile care vor face obiectul schimbului de proprietăți;

(2) Comisia 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, va stabili următoarele:

- dacă imobilul aflat în proprietatea privată a municipiului Oradea îndeplinește condițiile prevăzute de art. 1 alin. (1).
- dacă motivele/argumentele prezentate în cererea de schimb sunt justificate.
- dacă schimbul imobiliar este oportun pentru UAT Municipiul Oradea.

**Art. 6.** Ședința de lucru a 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, se finalizează printr-un proces verbal, în care sunt consemnate:

- situația juridică a celor 2 imobile;

- valorile la care au fost evaluate cele 2 imobile;
- motivele/argumentele care stau la baza cererii de schimb;
- propunerea motivată de admitere/respingere a cererii de schimb;
- alte precizări legate de realizarea schimbului.

#### **Cap. IV – HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL**

**Art. 7.** (1) Pentru aprobarea schimbului echivalent valoric de imobile, hotărârea de consiliu local va conține, fără a fi limitative, articole privind aprobarea schimbului de imobile, motivarea necesității și oportunității schimbului, valoarea imobilelor care constituie obiectul schimbului.

(2) Raportul de specialitate va rezuma toate etapele parcurse și va include toate datele de informare și documentare, în vederea stabilirii de către Consiliul local a legalității și oportunității schimbului și respectare a procedurii de schimb;

#### **Cap V - DISPOZITII FINALE**

**Art. 8.** După intrarea în vigoare a Hotărârii Consiliului Local Oradea, Direcția Juridică și Direcția Economică vor efectua demersurile pentru încheierea în forma autentică a contractului de schimb de imobile, urmând ca Serviciul Evidența Patrimoniu și Delegări de Gestiune să efectueze operațiunile de înregistrare a imobilului în evidențele contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea.

**Art. 9.** Costul rapoartelor de evaluare se suportă integral și exclusiv de către persoana fizică/ persoana juridică care a formulat cererea de schimb.

**Art. 10.** Prevederile prezentei proceduri se vor completa, după caz, cu dispozițiile legale în vigoare.