

Proces verbal al comisiei de licitație

Încheiat astăzi 23 august 2019 în cadrul negocierilor privind aprobarea cumpararii unui lot de teren in vederea extinderii cimitirului orasenesc , conform HCL nr. 98/2019, si anume:

- teren cu suprafata de 1000 mp.-proprietar Gaspar Francisc

Au participat la negocieri:

Szabo Levente- consilier local

Neagovici Vasile Catalin- consilier local

Bagoly Zsolt Lajos-director executiv Directia Economica

Antal Levente- director adjunct Directia Economica

dI Gaspar Francisc -Ofertantul terenului

A lipsit de la negocieri - Domahazi Janos-consilier local

Domnii Bagoly Zsolt Lajos si Antal Levente mentioneaza faptul ca sunt prezenti exclusiv pentru negocierea pretului cu potentialii ofertanti si au mentionat faptul ca, dupa parerea lor, conform art. 292 alin. 2 lit. f din Codul fiscal+normele metodologice, terenurile in cauza sunt scutite de plata TVA.

Ofertantul prezent la negocieri, dI Gaspar Francisc a fost intrebat care este ultimul pret de vanzare si a specificat ca 17,50 euro. Cu aceasta suma nu a fost de acord comisia de negociere, spunand ca mai mult de 17 euro/mp nu se poate acorda, terenul neavand deschidere si nu poate fi valorificat fara a avea drept de servitute pentru accesul la acest teren. **In cele din urma, ofertantul a fost de acord cu pretul de 17,00 euro/mp.**

DI Gaspar a conditionat vanzarea terenului de faptul ca Primaria va trebui sa suporte cheltuielile cu montarea gardului despartitor, comisia a specificat ca nu este imputernicita pentru discutarea acestui aspect.

S-a clarificat, de comun acord cu membrii comisiei, ca in cazul cumpararii terenului in cauza, plata se va face in lei, la cursul zilei in care se semneaza contractul de vanzare-cumparare.

Procesul verbal va fi inantat Consiliului Local al orasului Covasna pentru a fi aprobat printr-o Hotarare a Consiliului Local.

Comisia de negociere

Domahazi Janos-consilier local-LIPSA

Szabo Levente- consilier local.....

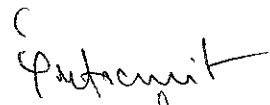
Neagovici Vasile Catalin- consilier local.....

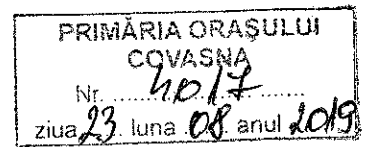
Bagoly Zsolt Lajos-director executiv Directia Economica.....

Antal Levente- director adjunct Directia Economica.....

Ofertant

dl Gaspar Francisc.....


Gaspar Francisc



Proces verbal al comisiei de licitație

Încheiat astăzi 09 august 2019 în cadrul negocierilor privind aprobarea cumpararii a doua loturi de teren în vederea extinderii cimitirului orasenesc , conform HCL nr. 98/2019, si anume:

-teren cu suprafata de 1718 mp.- proprietar SC Felina SRL reprezentat prin György Tiberiu

- teren cu suprafata de 1000 mp.-proprietar Gaspar Francisc

Au participat la negocieri:

Domahazi Janos-consilier local

Szabo Levente- consilier local

Bagoly Zsolt Lajos-director executiv Directia Economica

Antal Levente- director adjunct Directia Economica

SC Felina SRL –reprezentat prin György Tiberiu -vanzator teren

Au lipsit de la negocieri:

dl Neagovici Vasile Catalin- consilier local

dl Gaspar Francisc -Ofertantul terenului de 1000 mp.

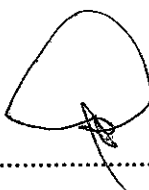
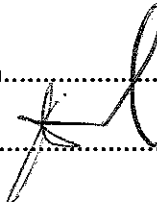
Domnii Bagoly Zsolt Lajos si Antal Levente mentioneaza faptul ca sunt prezenti exclusiv pentru negocierea pretului cu potentialii ofertanti si au mentionat faptul ca, dupa parerea lor, conform art. 292 alin. 2 lit. f din Codul fiscal+normele metodologice, terenurile in cauza sunt scutite de plata TVA.

Ofertantul prezent la negocieri, dl. György Tiberiu administrator al SC Felina SRL a fost intrebat care este ultimul pret de vanzare si a specificat ca 18 euro, sub acest pret nu este dispus sa vanda terenul in cauza. S-a clarificat, de comun acord cu membrii comisiei, ca in cazul cumpararii terenului in cauza, plata se va face in lei, la cursul zilei in care se semneaza contractul de vanzare-cumparare.

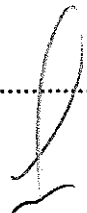
Comisia ia cunostinta de pretul cerut de catre ofertant, procesul verbal fiind inatat Consiliului Local al orasului Covasna pentru a fi aprobat printr-o Hotarare a Consiliului Local.

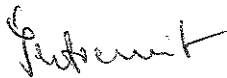
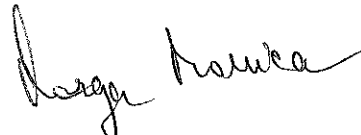
Pentru negocierea celuitalt lot de teren cu dl Gaspar Francisc, ofertantul care a lipsit de la aceasta negociere, s-a stabilit, de comun acord cu acesta, data de 19 august 2019.

Comisia de negociere


Domahazi Janos-consilier local.....
Szabo Levente- consilier local.....
Neagovici Vasile Catalin-- consilier local - LIPSA
Bagoly Zsolt Lajos-director executiv Directia Economica.....
Antal Levente- director adjunct Directia Economica.....


Ofertant

Dl György Tiberiu.....


(2) Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă:

☑ a) prestările următoarelor servicii de natură financiar-bancară:

1. acordarea și negocierea de credite, precum și administrarea creditelor de către persoana care le acordă;
2. negocierea garanțiilor de credit ori a altor garanții sau orice operațiuni cu astfel de garanții, precum și administrarea garanțiilor de credit de către persoana care acordă creditul;
3. tranzacții, inclusiv negocierea, privind conturile de depozit sau conturile curente, plăți, viramente, creanțe, cecuri și alte instrumente negociabile, exceptând recuperarea creanțelor;
4. tranzacții, inclusiv negocierea, privind valuta, bancnotele și monedele utilizate ca mijloc legal de plată, cu excepția obiectelor de colecție, și anume monede de aur, argint sau din alt metal ori bancnote care nu sunt utilizate în mod normal ca mijloc legal de plată sau monede de interes numismatic;
5. tranzacții, inclusiv negocierea, dar exceptând administrarea sau păstrarea în siguranță, cu acțiuni, părți sociale în societăți comerciale sau asociații, obligațiuni garantate și alte instrumente financiare, cu excepția documentelor care stabilesc drepturi asupra bunurilor;
6. administrarea de fonduri speciale de investiții;

prevederi din punctul 52. din titlul VII, capitolul IX, secțiunea I (Norme Metodologice din 2016) la data 21-mar-2016 pentru Art. 292, alin. (2), litera A, din titlul VII, capitolul IX

52.

- (1) În sensul art. 292 alin. (2) lit. a) din **Codul fiscal**, pentru a se califica drept operațiuni scutite de taxă, serviciile externalizate trebuie să fie servicii distincte care să îndeplinească caracteristicile specifice și esențiale ale serviciului principal scutit de taxă. Scutirile se aplică numai în funcție de natura serviciilor, și nu de statutul persoanei care le prestează sau căreia li sunt prestate. În acest sens au fost date și deciziile Curții Europene de Justiție: C-2/95 SDG; C-235/00 CSC; C-169/04 Abbey National. Serviciile externalizate aferente operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. a) din **Codul fiscal**, precum serviciile de marketing, cercetare, servicii juridice, serviciile de contabilitate și/sau de audit nu se cuprind în sfera operațiunilor scutite de taxă.
- (2) Este considerată negociere în operațiuni financiar-bancare asigurarea tuturor demersurilor necesare pentru ca cele două părți direct implicate, respectiv clientul și prestatorul de servicii financiar-bancare, să intre în relație contractuală. Simpla culegere, prelucrare a datelor și furnizare a rezultatelor nu reprezintă negociere în operațiuni financiar-bancare, așa cum rezultă și din decizia Curții Europene de Justiție în Cazul C-235/00 CSC.
- (3) Printre altele, se cuprind în sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 1 din **Codul fiscal** și împrumuturile acordate de asociații/acționari societăților în vederea asigurării resurselor financiare ale societății, împrumuturile garantate cu bunuri imobile, inclusiv împrumuturile ipotecare, împrumuturile garantate cu bunuri mobile corporale, inclusiv împrumuturile acordate de casele de amanet.
- (4) Componentele de finanțare din cadrul operațiunilor de leasing nu se cuprind în sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 1 din **Codul fiscal**, aceste componente reprezentând o parte a remunerației pentru respectivele bunuri sau servicii. În înțelesul art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 1 din **Codul fiscal**, un furnizor de bunuri sau servicii care își autorizează clientul să amâne plata prețului după data livrării sau prestării, în schimbul plății unei dobânzi, efectuează o acordare de credit scutită. Dacă un furnizor de bunuri sau servicii acordă clientului său o amânare a plății prețului, în schimbul plății unei dobânzi, doar până la momentul livrării sau prestării, acea dobândă nu reprezintă plată pentru acordarea creditului, ci este o parte din contrapartida obținută pentru furnizarea bunurilor sau serviciilor în înțelesul art. 286 alin. (1) lit. a) din **Codul fiscal**. În acest sens a fost dată și decizia Curții Europene de Justiție în Cazul C-281/91 - Muys' en De Winter's Bouw - en Aannemingsbedrijf BV.
- (5) Se cuprind în sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal** servicii precum depozitarea, transferul și retragerea banilor către sau din conturile bancare, inclusiv prin mijloace electronice.
- (6) În sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal** se cuprind și servicii auxiliare, precum verificarea plăților, eliberarea extraselor de cont duplicat, punerea la dispoziția clienților bănci, la cererea acestora, a copiilor mesajelor SWIFT legate de plățile acestora.
- (7) Excepția prevăzută la art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal** referitoare la neaplicarea scutirii de TVA pentru recuperarea de creanțe se aplică în funcție de natura operațiunii, indiferent de terminologia utilizată, respectiv recuperare de creanțe sau factoring.
- (8) În situația în care preia creanțele aferente unui credit acordat asumându-și poziția creditorului, operațiunea este scutită de taxa pe valoarea adăugată, nefăcând obiectul excepției prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal**.
- (9) Operațiunile cu creanțe se clasifică, în funcție de contractul încheiat între părți, în:
- a) operațiuni prin care persoana care deține creanțele angajează o persoană în vederea recuperării acestora, care nu presupun cesiunea creanțelor;
 - b) operațiuni care presupun cesiunea creanțelor.
- (10) În situația prevăzută la alin. (9) lit. b) se disting operațiuni prin care:
- a) cesionarul cumpără creanțele, fără ca operațiunea să aibă drept scop recuperarea creanței;
 - b) cesionarul cumpără creanțele, asumându-și sau nu riscul neincasării acestora, percepend un comision de recuperare a creanțelor de la cedent;
 - c) cesionarul cumpără creanțele, asumându-și riscul neincasării acestora, la un preț inferior valorii nominale a creanțelor, fără să perceapă un comision de recuperare a creanțelor de la cedent.
- (11) Se consideră că cesionarul realizează o prestare de servicii de recuperare de creanțe în beneficiul cedentului, taxabilă conform prevederilor art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal** în situația prevăzută la alin. (10) lit. b), întrucât percepe de la cedent un comision pentru această operațiune. De asemenea, persoana care este angajată în scopul recuperării creanțelor în situația prevăzută la alin. (9) lit. a) realizează o prestare de servicii de recuperare de creanțe în beneficiul persoanei care deține creanțele, taxabilă conform prevederilor art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal**.
- (12) În situația prevăzută la alin. (10) lit. b) se consideră că cesiunea creanței de către cedent nu reprezintă o operațiune în sfera de aplicare a TVA.
- (13) În situația prevăzută la alin. (10) lit. a):
- a) dacă prețul de vânzare al creanței este mai mare decât valoarea nominală a creanței, cedentul realizează o operațiune scutită de TVA conform prevederilor art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal**, iar cesionarul nu realizează o operațiune în sfera de aplicare a TVA;
 - b) dacă prețul de vânzare al creanței este mai mic sau egal cu valoarea nominală a creanței, nici cedentul, nici cesionarul nu realizează operațiuni în sfera de aplicare a TVA.
- (14) În cazul cesiunii de creanță prevăzute la alin. (10) lit. c):
- a) se consideră că cesiunea creanței de către cedent reprezintă o operațiune scutită de TVA în sensul art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din **Codul fiscal**;
 - b) cesionarul se consideră că nu efectuează o prestare de servicii de recuperare de creanțe în beneficiul cedentului, respectiv nu realizează o operațiune în sfera de aplicare a TVA, întrucât nu percepe un comision pentru această operațiune.
- (15) În sensul alin. (9)-(14) au fost pronunțate și deciziile în cauzele Curții Europene de Justiție nr. C-305/01 Finanzamt Gross-Gerau împotriva MKG-Kraftfahrzeuge-Factoring GmbH și C-93/10 Finanzamt Essen-NordOst împotriva GFKL Financial Services AG.
- (16) Baza de impozitare a taxei pe valoarea adăugată pentru serviciile constând în recuperare de creanțe prevăzute la alin. (11) este constituită din contravaloarea serviciului, reprezentând toate componentele comisionului perceput de cesionar, inclusiv componenta de finanțare.
- (17) Se cuprind în sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 4 din **Codul fiscal** operațiuni precum schimbarea bancnotelor sau

monedelor într-o altă valută sau în aceeași valută și distribuirea de numerar.

(18) În sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 4 din **Codul fiscal** nu se cuprind operațiuni precum: furnizarea de informații financiare cu caracter general, analize privind evoluția cursului valutar sau a ratei dobânzii, vânzarea ori închirierea dispozitivelor pentru numărarea sau sortarea banilor, serviciile externalizate privind transportul de numerar.

(19) Se cuprind în sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 5 din **Codul fiscal**, printre altele, și transferul și/sau orice alte operațiuni cu părți sociale și acțiuni necotate la bursă.

(20) În sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 5 din **Codul fiscal** nu se cuprind operațiuni precum: depozitarea activelor fondurilor speciale de investiții, așa cum rezultă și din Decizia Curții Europene de Justiție nr. C-169/04 Abbey National, administrarea și depozitarea titlurilor de valoare.

(21) În sensul art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 6 din **Codul fiscal**, fondurile speciale de investiții sunt următoarele:

a) organismele de plasament colectiv definite conform legislației în vigoare care reglementează aceste organisme;

b) fondurile de pensii administrate privat și fondurile de pensii facultative;

c) fondurile comune de garantare a creanțelor.

b) operațiunile de asigurare și/sau de reasigurare, precum și prestările de servicii în legătură cu operațiunile de asigurare și/sau de reasigurare efectuate de persoanele impozabile care intermediază astfel de operațiuni;

prevederi din punctul 53, din titlul VII, capitolul IX, secțiunea 1 (Norme Metodologice din 2016) la data 13-ian-2016 pentru Art. 292, alin. (2), litera B. din titlul VII, capitolul IX

53.

(1) În sfera operațiunilor scutite conform art. 292 alin. (2) lit. b) din **Codul fiscal** nu se cuprind operațiuni precum serviciile de marketing și serviciile administrative, cum ar fi acceptarea cererilor de asigurare, gestionarea modificării contractelor și a primelor de asigurare, încheierea, administrarea și rezilierea polițelor, organizarea și managementul sistemului informatic, furnizarea de informații și întocmirea rapoartelor pentru părțile asigurate, furnizate de alte persoane impozabile către persoanele impozabile care realizează operațiunile scutite de taxă prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. b) din **Codul fiscal**. În acest sens a fost pronunțată hotărârea Curții Europene de Justiție în Căzul C-472/03 Arthur Andersen.

(2) O caracteristică esențială a unui serviciu de asigurare o reprezintă existența unei relații contractuale între prestator și beneficiarul serviciilor. Scutirea de taxă pentru serviciile de asigurare și/sau de reasigurare se aplică de către societatea care suportă riscul și care încheie contractul cu clientul, inclusiv în cazul externalizării tranzacțiilor în domeniul asigurărilor/reasigurărilor. În acest sens a fost pronunțată hotărârea Curții Europene de Justiție în cazul C-240/99 Skandia.

(3) Nu sunt scutite de taxă conform art. 292 alin. (2) lit. b) din **Codul fiscal** serviciile de evaluare a riscurilor și/sau a daunelor, furnizate de alte persoane impozabile către persoanele impozabile care realizează operațiunile scutite de taxă prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. b) din **Codul fiscal**. În acest sens a fost pronunțată hotărârea Curții Europene de Justiție în Căzul C-8/01 Taksatorringen.

c) pariuri, loterii și alte forme de jocuri de noroc efectuate de persoanele autorizate, conform legii, să desfășoare astfel de activități;

d) livrarea la valoarea nominală de timbre poștale utilizabile pentru serviciile poștale, de timbre fiscale și alte timbre similare;

e) arendarea, concesionarea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă. Fac excepție următoarele operațiuni:

1. operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, inclusiv închirierea terenurilor amenajate pentru camping;

2. închirierea de spații sau locații pentru parcare a autovehiculelor;

3. închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobile;

prevederi din punctul 54, din titlul VII, capitolul IX, secțiunea 1 (Norme Metodologice din 2016) la data 13-ian-2016 pentru Art. 292, alin. (2), litera E., punctul 3, din titlul VII, capitolul IX

54. În sensul art. 292 alin. (2) lit. e) pct. 3 din **Codul fiscal**, mașinile și utilajele fixate definitiv în bunuri imobile sunt cele care nu pot fi detașate fără a fi deteriorate sau fără a antrena deteriorarea imobilelor înseși.

4. închirierea seifurilor;

f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție,

exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;

prevederi din punctul 55. din titlul VII, capitolul IX, secțiunea 1 (Norme Metodologice din 2016) la data 13-ian-2016 pentru Art. 292, alin. (2), litera F, din titlul VII, capitolul IX

55.

(1) În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, atunci când se livrează un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată, identificat printr-un singur număr cadastral:

a) terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

b) construcția va urma regimul terenului pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică în situația în care se livrează un teren pe care se află o construcție a cărei demolare a început înainte de livrare și a fost asumată de vânzător. Asemenea operațiuni de livrare și de demolare formează o operațiune unică în ceea ce privește TVA, având în ansamblu ca obiect livrarea unui teren, iar nu livrarea construcției existente și a terenului pe care se află aceasta, indiferent de stadiul lucrărilor de demolare a construcției în momentul livrării efective a terenului. În acest sens a fost pronunțată Hotărârea Curții Europene de Justiție în Cauza C-461/08 Dori Bosco Onroerend Goed BV împotriva Staatssecretaris van Financiën.

(3) Se consideră a fi data primei ocupări, în cazul unei construcții sau al unei părți din construcție care nu a suferit transformări de natura celor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 4 din Codul fiscal, data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a construcției sau a unei părți din construcție. Prin proces-verbal de recepție definitivă se înțelege procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, încheiat conform legislației în vigoare. În cazul unei construcții realizate în regie proprie, data primei ocupări este data documentului pe baza căruia construcția sau partea din construcție este înregistrată în evidențele contabile drept activ corporal fix.

(4) Data primei utilizări a unei construcții se referă la construcții care au suferit transformări de natura celor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 4 din Codul fiscal. Prin data primei utilizări se înțelege data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a lucrărilor de transformare a construcției în cauză sau a unei părți a construcției. Prin proces-verbal de recepție definitivă se înțelege procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, încheiat conform legislației în vigoare. În cazul lucrărilor de transformare în regie proprie a unei construcții sau a unei părți din construcție, data primei utilizări a bunului după transformare este data documentului pe baza căruia este majorată valoarea construcției sau a unei părți din construcție cu valoarea transformării respective.

(5) Dacă livrarea unei construcții intervine înainte de data primei ocupări, astfel cum este definită prima ocupare la alin. (3), se consideră că are loc livrarea unei construcții noi.

(6) În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construit sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construit în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.

g) livrările de bunuri care au fost afectate unei activități scutite, în temeiul prezentului articol, dacă taxa aferentă bunurilor respective nu a fost dedusă, precum și livrările de bunuri a căror achiziție a făcut obiectul excluderii dreptului de deducere conform art. 297 alin. (7) lit. b) sau al limitării totale a dreptului de deducere conform art. 298.

CERTIFICAT

URBANISM

