

## **Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 164/2017**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

pentru vânzarea cotei de 1/2 din apartamentul compus din două camere și dependințe situat pe str.Aleea Dobrogei nr. 6/23 -Baia Mare identificat în C.F. nr:100838 ,nr.topo 2737/532-23 către chiriașul Botizan Mihai

#### **Date generale- premisele studiului de oportunitate**

- Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- H.C.L nr. 382/2014 prin care s-a aprobat Regulamentul privind organizarea și funcționarea comisiei de licitație pentru închirieri, concesiuni, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare

#### **Scopul elaborării studiului de oportunitate**

În baza H.C.L nr. 451/26.11.2009 cota de 1/2 din apartament a fost achiziționată de Municipiul Baia Mare cu prețul de 18.000,00 euro (contract vânzare-cumpărare nr. 81/26.02.2010) și închiriat petentului, care prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului nr.15565/08.04.2016 solicită cumpărarea acesteia deoarece apartamentul nu este partajabil în natură.

#### **CAP.-I- Elemente juridice ,tehnice și economice privind apartamentul**

##### **✓ Elemente juridice:**

Apartamentul compus din două camere și dependințe cu suprafața utilă de 53,20 mp situat în Baia Mare ,str.Aleea Dobrogei nr.6/23 ,identificat în C.F. nr:100838 ,nr.topo 2737/532-23 ,a fost proprietatea tabulară a d- lui Gmandt Stefan și soției Gmandt Sofia Adela.

În anul 1994 Sucursala Județeană C.E.C.Maramureș a scos la vânzare prin licitație cota de 1/2 parte din apartament proprietatea debitoare Gmandt Sofia- Adela în vederea recuperării creanțelor datorate de către aceasta.Licitatia a fost câștigată de Botizan Mihai ,aceasta devenind proprietar pe cota de 1/2 parte din apartament.

Astfel s-a ajuns în situația ca la apariția legilor retrocedării jumătate din apartament să fie proprietatea familiei Botizan iar cealaltă jumătate să-i fie închiriată ,ca aparținând statului.

Prin Dispoziția nr:3667/28.11.2008 dată de Primarul Municipiului Baia Mare în baza Legii nr:10/2001 și Legii nr:247/2005 cota de 1/2 parte din apartament aparținând statului și închiriată familiei Botizan a fost restituită în natură foștilor proprietari ,respectiv Gmandt Stefan și soției Gmandt Sofia Adela.

Cota de  $\frac{1}{2}$  parte din imobil, proprietatea numitului Gnandt Stefan, a fost preluată de Statul Roman cu titlu de drept aplicare a Decretului nr:223/1974 privind reglementarea situației unor bunuri în anul 1989

✓ Persoana juridică care îl administrează:

Cota de  $\frac{1}{2}$  din apartamentul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Municipiului Baia Mare. În inventarul bunurilor din administrarea Municipiului Baia Mare are Cod de clasificare 1.6.1 ,Nr. de inventar 15986 cu o valoare reevaluată de 75 490,01 lei și o valoare rămasă de amortizat de 64669,49 lei.

Elemente tehnice:

- apartamentul este compus din 2 camere,bucătărie cămară,,hol ,baie în suprafață utilă de 53,20 mp și face parte dintr-un bloc P+4E ,cu acoperiș terasă ,având fundație din beton și peretii din b.c.a.
- aleea este betonată și sistematizată
- zona în care este situat acest apartament este zona A,aproape de Sala sporturilor,Scoala nr.19 , Liceul cu Program Sportiv , magazine comerciale ,foarte aproape de centrul orașului.
- accesul este facil la mijloacele de transport în comun .

✓ Dotarea cu utilități:

- cele uzuale :canalizare,energie electric, gaz metan,TV cablu,cablu interent.

## **Cap. II. Motivatia vânzării**

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - imobile, sunt următoarele:

- locuința este întreținută pe cheltuiala chiriașului ,Consiliul Local neavând fonduri pentru întreținerea ,repararea sau alte cheltuieli pentru imobil.
- chiriașul are o familie compusă din 4 persoane, iar numitul Botizan Mihai proprietarul cotei de  $\frac{1}{2}$  este pensionar de gradul-II- invaliditate ,fără drept de lucru cu diagnosticul hepatita virala C-cronică.
- administrarea eficienta a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local,precum și încetarea unor situații de coproprietate.

## **- Cap. III. Elemente de pret**

3.1. Prețul de vânzare al apartamentului aferent va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar membru ANEVAR . Raportul de evaluare va fi însoțit de Consiliul Local Baia Mare,prețul va fi negociat cu coproprietarul iar Consiliul Local va aproba prețul de vânzare.

3.2. Contravaloarea raportului de evaluare pentru  $\frac{1}{2}$  cota din apartament care face obiectul vânzării vor fi achitate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

3.3. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare -cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

#### **Cap. IV. Modalitatea de vânzare**

Propune ca modalitate- negocierea directă a prețului cu coproprietarul chiriaș-.

După întocmirea de către un evaluator al raportului de evaluare , comisia de licitație pentru închirieri, concesionări, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare va negocia prețul pentru vânzarea cotei de 1/2 din apartamentul compus din două camere și dependințe situat pe str.Aleea Dobrogei nr. 6/23- Baia Mare identificat în C.F. nr:100838 nr.topo 2737/532-23 către chiriașul Botizan Mihai.

Hotărârea privind vânzarea cotei de 1/2 din apartament ,stabilirea prețului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va adopta în Consiliul Local, conform prevederilor legale și a atribuțiilor stabilite de Legea 215/2001după însușirea raportului de evaluare .

Aprobarea achitării cotei de ½ vândute,se va face în rate lunare , cu un avans de până la 10% conform procedurilor Legii nr.85/1992 la dobânda și în condițiile stabilite pentru locuințele din fondul locativ de stat,având în vedere și starea de sănătate a coproprietarului ,faptul că dotarea și reabilitarea apartamentului au fost realizate de către coproprietarul chiriaș.

#### **VIZAT**

Direcția Administrare Patrimoniu  
Vasile Cameliu Gligan  
Director executiv

#### **INTOCMIT**

Compartiment Adm.Imobiliară  
Ciobanu Lucia  
insp.superior