

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 76 mp, situat pe strada Măgura, nr., în favoarea doamnei, proprietara construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. nr. 32138/14.07.2022, completată cu adresa nr. 35381/09.08.2022, doamna, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 76 mp, situat în Baia Mare, strada Măgura, nr.

Conform C.F. 131973 Baia Mare, terenul în suprafață de 76 mp, situat în Baia Mare, strada Măgura, nr., este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 131973-C1, având suprafața construită la sol de 63 mp, proprietatea doamnei

Doamna devine proprietara imobilului, clădire și teren, situat strada Măgura, nr., urmare a Contractului de donație imobiliară autentificat sub nr. 3867/01.10.2020 de NP, încheiat între, în calitate de donator și, în calitate de donatar. Imobilul a fost dobândit de către în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6908/21.10.2013 de NP

Conform adeverinței nr. 9016/02.04.2001, emisă de Municipiul Baia Mare, casa de locuit situată în Baia Mare, strada Măgura, nr., a fost construită anterior anului 2001, fără autorizație de construcție.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 717/28.06.2022 care poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, vânzare teren.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 76 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 131973 Baia Mare, nr. cadastral 131973, imobil situat în Baia Mare, strada Măgura, nr. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 131973-C1, având suprafața construită la sol de 63 mp, proprietatea doamnei

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*”,

- prevederile HCL nr 371/2007, prin care au fost stabilite prețurile unitare de vânzare, actualizate, pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Baia Mare, afectate de supraedificate proprietate privată, în natură extinderi și accese la spațiile de locuit, supuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor,

- din punct de vedere economic, vânzarea se justifică prin atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local, contravaloarea terenului va intra la bugetul local și se va achita impozit pe respectivul teren, care la această dată este deținut și utilizat fără titlu,

- terenul nu poate avea altă destinație fiind situat sub clădirea casă de locuit și asigurând exclusiv folosința materială a acestuia de către proprietar,

- reglementarea situației juridice a unor terenuri care nu au făcut obiectul legilor de restituire,

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

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

3.3. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca în situația în care se aprobă vânzarea să se recupereze de la cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea directă în favoarea doamnei, proprietara construcției edificate pe acesta, conform prevederilor art. 37 alin (2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 364, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **4.560 EURO plus TVA**, respectiv 60 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare, prin care se va stabili prețul terenului.

Dacă se aprobă vânzarea terenului, termenele pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi:

- 30.09.2022 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.10.2022 – întocmire Raport de evaluare;
- 30.11.2022 – aprobarea vânzării;
- 30.12.2022 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu Mihai
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior