

STUDIU DE OPORTUNITATE

În vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 30mp, situat pe Bd. Decebal nr. 9, în favoarea ..., proprietara construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 13911/14.03.2024, ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 30mp, situat pe Bd. Decebal nr. 9.

Conform C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, terenul în suprafață de 30mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9/4, este proprietate privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130349-C1, având suprafața construită la sol de 30 mp, extindere și deschidere acces din exterior, construită în anul 2009, în baza Autorizației de Construire nr. 426/23.07.2009, proprietatea ...

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietate privată a ..., așa cum rezultă din C.F. 100060 -C1-U62 Baia Mare.

Prin Autorizația de construire nr. 426/23.07.2009 modificare de soluție la A.C. nr. 779/08.10.2008, au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere și deschidere acces din exterior, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/02.08.2010.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 306/04.03.2024 favorabil pentru cumpărare teren concesionat aferent extindere.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 30mp, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, imobil situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 93/15.06.2009.

Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 30mp, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare salon de frumusețe.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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 proprietate 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,

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care definesc notiunea de buna-credință a constructorului, după cum urmează:

„ Art. 586: Buna-credință a autorului lucrării

(1)Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2)Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

(3)Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

Terenul nu se află în vecinătatea Bd. Decebal , fiind la aproximativ 10m distanță de trotuar, astfel că nu va face obiectul unei extinderi a acestei străzi în viitorul apropiat, restul terenului de sub bloc fiind proprietatea deținătorilor de apartamente .

- 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 minim 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, rezultând 2.400 Euro, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, dar prețul de vânzare 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. Conform contractului de concesiune, concesionarul achită o sumă de **1416,70 lei/an**, calculată pe perioada rămasă din contract : **1416,70 lei x 33 ani, 5 luni și 15 zile = 47.400,43 lei.**

3.3. Durata concesiunii este până în anul 2058, adică au mai rămas **33 ani, 5 luni și 15 zile** , pentru care concesionarul ar urma să plătească Municipiului Baia Mare, **suma de 47.400,43 lei** .

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

3.5. 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 fără licitație publică în favoarea concesionarului terenului și proprietarul construcției de pe acesta, conform prevederilor 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 **2.400 EURO plus TVA**, respectiv 80 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, Consiliul Local stabilind pe baza acestora prețul de vânzare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **1416,70 lei/an** , aproximativ **284,99 EURO/an** (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /EURO), respective până

la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ 9.404,67 EURO (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /EURO).

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevența .

Dacă se aprobă vânzarea terenului, termenele pentru realizarea si finalizarea operatiunilor ar fi:

- 30.04.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.05.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 28.06.2024 – aprobarea vânzării;
- 31.07.2024 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Ing. Păcurar Paul
Inspector superior