

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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 53813/12.12.2023, ..., în calitate de reprezentant al Cabinet medical individual dr. Manea Viorel, solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 981/09.01.2024, ..., în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Conform C.F. nr. 132348 Baia Mare, terenul în suprafață de 87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în cotă de 79/87 mp, a Cabinetului medicină generală dr. Manea Viorel în cotă de 4/87 mp și a S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în cotă de 4/87 mp, având categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren se afla un cabinet medical și o agenție imobiliară, proprietatea Cabinetului Medicină Generală Dr. Manea Viorel și S.C. Imobiliare Brîndușe S.R.L.

Certificatul de Urbanism nr. 1700/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare..

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 79/87 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare, nr.cadastral 132348, imobil situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, concesionat de Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel în baza Contractului de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, a Contractului de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009 și a Contractului de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, respective de S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în baza Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009 și a Contractului de concesiune nr. 310/4/04.02.2011.

Contractul de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8,12, în suprafață de 30 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/8;12, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru cabinet medical la etajul 1 și 2, suplimentare la contractele de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009 și nr. 253/8/2/09.09.2009. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru agenție imobiliară la parter Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților

Contractul de concesiune nr. 310/4/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru agenție imobiliară la parter, suplimentare la contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2022. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

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 administrativ, 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,

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care definesc noțiunea 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.”

- 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 80 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. Conform Contractului de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **79.623,31 lei**, aproximativ **16.020,79 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **81.442,66 lei**, aproximativ **16.386,85 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 04.02.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **8.890,46 lei**, aproximativ **1.788,82 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘA S.R.L., până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **39.827,20 lei**, aproximativ **8.013,52 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘA S.R.L., până la data de 04.02.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **4.445,23 lei**, aproximativ **894,41 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

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

3.4. 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 concesionarului terenului aferent imobilului, 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 aproximativ **6.320 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.

În total, dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii tuturor contractelor de concesiune, Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. ar plăti o redevență în sumă de **214.228,86 lei**, aproximativ **43.104,40 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

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

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

- 30.04.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.05.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 30.06.2024 – aprobarea vânzării;
- 31.07.2024 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior