

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 1.126 mp, situat în Baia Mare, str. Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 32266/04.07.2024, completată cu adresa nr. 37892/13.08.2024, doamna ..., în calitate de administrator al S.C. WIGMOND S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.126 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 134102 Baia Mare, nr. cadastral 134102, situat în Baia Mare, str. Griviței, nr. 74.

Terenul în suprafață de 1.126 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 134102 Baia Mare și este aferent hală depozit și sediu birouri. Pe acest teren sunt intabulate construcții, proprietatea S.C. WIGMOND S.R.L, identificate astfel :

- nr. cadastral 134102-C1, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol 312 mp, hală depozit, suprafața construită desfășurată 312 mp,
- nr. cadastral 134102-C2, nr. niveluri 3, suprafața construită la sol 49 mp, sediu birouri tip P+E+M, suprafața construită desfășurată 147 mp,

Aceste construcții au făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., încheiat între S.C. SYSMA COM S.R.L. prin lichidator judiciar Cabinetul de Insolvență, în calitate de vânzător și S.C. WIGMOND S.R.L, în calitate de cumpărător.

Construcția Magazin – sediu firmă, a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 754/22.12.2004 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire.

Având în vedere că, imobilele trecute în Contractul de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., au fost dobândite în cadrul procedurii de insolvență, S.C. WIGMOND S.R.L, declară că nu deține alte documente cu privire la construcțiile realizate pe terenul care face obiectul cererii.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1.189/29.07.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren concesionat.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 1.126 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 134102 Baia Mare, nr.cadastral 134102, imobil situat în Baia Mare, strada Griviței, nr. 74, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 558/16.05.2012. A fost întocmit Actul adițional nr. 558/A/17.06.2024 la Contractul de concesiune nr. 558/16.05.2012, prin care a fost modificat obiectul contractului, în sensul dezmembrării suprafeței totale a terenului concesionat, respectiv 1.310 mp, în două parcele, astfel:

- 1.126 mp – C.F. 134102 Baia Mare, nr. cadastral 134102
- 184 mp – C.F. 134103 Baia Mare, nr. cadastral 134103

Celelalte clauze contractuale prevăzute în Contractul de concesiune nr. 558/16.05.2012, au rămas valabile. Terenul este împrejmuit pe toate laturile, fiind utilizat, exclusiv, de către deținătorul construcțiilor intabulate situate pe acesta. Mai există, pe teren, construcții provizorii și platformă asfaltată.

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 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 acestuia.”*

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, urmare a vânzării acestui teren, asigurându-se, astfel, o mai bună valorificare a acestuia de către concesionarul devenit proprietar.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, prin similitudine, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 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. Dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **45.040 EURO plus TVA**, adică 225.200 lei la un curs mediu de 5 lei/Euro.

3.2. Conform contractului de concesiune, concesionarul achită o sumă de **2.407,16 lei/an**, calculată pe perioada rămasă din contract : 2.407,16 lei x 29 ani = 69807,72, lei.

3.3. Durata concesiunii este până în anul 2053, adică au mai rămas **29 ani** pentru care concesionarul ar urma să plătească Municipiului Baia Mare, suma de **70.715,63 lei**, echivalentul a aproximativ 14.144 Euro la un curs mediu 5 lei/Euro.

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 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 **45.040 EURO plus TVA**, respectiv 40 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **2.407,16 lei/an**, aproximativ **483,93 EURO/an** (la cursul BNR din data de 10.09.2024 de 4.9742 lei/EURO). Până la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ **70.715,63 lei**, aproximativ **14.216,48 EURO** (la cursul BNR din data de 10.09.2024 de 4.9742 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:

- 31.10.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 30.11.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.12.2024 – aprobarea vânzării;
- 31.01.2025 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior