



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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 13 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2024,
- Raportul de specialitate nr. _____/2024 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune 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 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14 înscris în C.F. 127064 Baia Mare, nr. cadastral 127064, ocupat de extindere la spațiul comercial, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului _____, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 47903/14.10.2024, prin care solicita cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp identificat prin CF 127064 Baia Mare, nr. cadastral 127064, ocupat de extindere la spațiul comercial,
- Extrasul de carte funciară nr. 127064 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1460/24.09.2024,
- Contractul de închiriere nr. 249/05.08.2024,
- Contractul de Concesiune nr. 249/11.07.2014 și Actul Adițional nr. 1/249/A/21.02.2020 la Contractul de Concesiune
- Autorizația de Construire nr. 418/4788/25.06.1998,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 535/2019 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 13 mp situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3, ocupat de extindere
- Certificatul de atestare fiscală nr. 7859/10.10.2024;

Având în vedere:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 133 alin. (1) art. 139, art. 196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 127064 Baia Mare, nr. cadastral 127064, situat în Baia Mare, Bd. Unirii , nr. 3/14, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 127064 Baia Mare, nr. cadastral 127064, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 3/14.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează primarul Municipiului Baia Mare.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - D-ul, str. Transilvaniei, nr. ap. Baia Mare;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

Avizat de legalitate,
Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Muresan



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____/_____/2024

RAPORT

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 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14, ocupat de extindere la spațiul comercial, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47903/14.10.2024, domnul, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe Bd. Unirii, nr. 3/14

Conform C.F. nr. 127064 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 3/14, 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 127064-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere spațiu comercial de tip P, proprietatea numiților, căsătorit cu

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 418/4788/25.06.1998 –deschidere acces din exterior, pentru amenajare spațiu comercial. Nu a fost întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

Prin HCL nr. 535/2019 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 3/14.

Contractul de închiriere nr. 249/05.08.2024 are ca obiect închirierea terenului situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14, în suprafață de 13 mp, identificat prin CF 127064 Baia Mare, nr. cad. 127064.

Durata contractului este de 5 ani. Chiria pentru închirierea terenului este de 1522,04 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, chiria rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este 7.119,53 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1460/24.09.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin cartea funciară nr. 127064.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.560,00 EURO plus TVA**, respectiv 120 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sau **7.760,84 lei** la cursul BNR din data de 12.11.2024 conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2024 sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat, până la data de 04.08.2029, s-ar încasa o chirie totală de **7.119,53, lei**, aproximativ **1.431,09 EURO** (la cursul BNR din data de 12.11.2024 de 4.9749 lei/EURO).

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*„(1) 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 art. 586 din Codul Civil, republicat, 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.

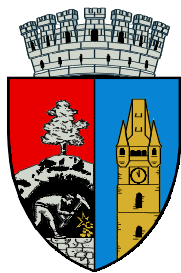
(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterile în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

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

Jur. Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Strîmb Simona
Consilier superior



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____/2024

REFERAT DE APROBARE

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 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14, ocupat de extindere la spațiul comercial, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47903/14.10.2024, domnul, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe Bd. Unirii, nr. 3/14

Conform C.F. nr. 127064 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 3/14, 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 127064-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere spațiu comercial de tip P, proprietatea numiților, căsătorit cu

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 418/4788/25.06.1998 –deschidere acces din exterior, pentru amenajare spațiu comercial. Nu a fost întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

Prin HCL nr. 535/2019 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 3/14.

Contractul de închiriere nr. 249/05.08.2024 are ca obiect închirierea terenului situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr. 3/14, în suprafață de 13 mp, identificat prin CF 127064 Baia Mare, nr. cad. 127064.

Chiria pentru închirierea terenului este de 1522,04 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, chiria rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este 7.119,53 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1460/24.09.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin cartea funciară nr. 127064.

Raportat la cele de mai sus expuse vă supunem atenției în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare

Ioan Doru Dăncuș

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 13 mp, situat în Baia Mare, Bd Unirii, nr. ocupat de extindere la spațiul comercial, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47903/14.10.2024, domnul, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe Bd. Unirii, nr.

Conform C.F. nr. 127064 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial situat în Baia Mare, Bd. Unirii 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 127064-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, proprietatea numiților căsătorit cu Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 418/4788/25.06.1998 – deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial, fără să fie întocmit Proces Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

Certificatul de Urbanism nr. 1460/24.09.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : cumpărare teren identificat prin cartea funciară nr. 127064 .

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 13 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 127064 Baia Mare, nr. cadastral 127064 imobil situat în Baia Mare, Bd. Unirii nr., închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 249/05.08.2024. Obiectul contractului este închirierea terenului situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. ap. identificat prin CF 127064. , nr. cadastral 127064, condorm P.A.D. înregistrat la O.C.P.I. Maramureș cu nr. 2203/16.01.2020, aferent extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial.

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 locuitorilor,

- 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 120 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, respectiv suma de 7.760,84 lei echivalenta a 1.560,00 Euro, la cursul BNR din data de 12.11.2024, conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2024, 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 închiriere, până la data de 04.08.2029, s-ar încasa o chirie totală de **7.119,53 lei**, aproximativ **1.431,09 EURO** (la cursul BNR din data de 12.11.2024 de 4,9749 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 **1.560,00 EURO plus TVA**, respectiv 120 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 închiriat, până la data de 04.08.2029, când se încheie contractul de închiriere, s-ar încasa o chirie totală de **7.119,53 lei**, aproximativ **1.431,09 EURO** (la cursul BNR din data de 12.11.2024 de 4,9749 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:

- 29.11.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.12.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.01.2025 – aprobarea vânzării;
- 28.02.2025 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

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

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Strîmb Simona
Consilier superior