

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, în suprafață de 9 mp, situat în Baia Mare, strada Rozelor, nr. 10.

Urmare a solicitării doamnei ..., privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, strada Rozelor nr. 10, motivat de faptul că acesta este ocupat de anexă în curtea interioară a blocului.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 87/05.02.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 9 mp.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost realizată cu nerespectarea autorizației de construire, proprietarul nefiind considerat constructor de bună credință.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 9 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, imobil situat în Baia Mare, str. Rozelor, nr. 10, concesionat în baza Contractului de concesiune 447/2/29.11.2023 și a Actului Adițional nr. 1A/447/2/20.09.2024. Obiectul contractului este concesionarea terenului situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10 în suprafață de 9 mp identificat prin nr. cadastral 135538 conform încheierii nr. 40386/27.06.2024 emisă de OCPI Maramureș și HCL 402/22.08.2024

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament
- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile
- asigurarea și îmbunătățirea confortului unor locuințe construite anterior anului 1990

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, preț 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, până la data de 28.11.2033, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **8.764,25 lei**, aproximativ **1.734,23 EURO** (la cursul BNR din data de 05.06.2025 de 5.0537 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.3. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

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

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din Codul Administrativ.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren și construcție edificată pe acesta.

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

- 30.06.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
- 31.07.2025 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.08.2025 - organizarea licitației

Încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului .

Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Ing. Strîmb Simona
Consilier superior