

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. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, în suprafață de 64mp, situat în Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare cu nr. 36379/01.07.2025 completată cu adresa înregistrată cu nr. 38357/11.07.2025, domnul, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 64mp, situat pe str. Rozelor nr. 10B, ocupat de Anexă P+M, și este de acord cu vânzarea terenului prin licitație publică.

Conform C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. Cadastral 135043, terenul în suprafață de 64mp, ocupat de Anexă P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, are categoria de folosință de curți-construcții și este situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 135043-C1, având suprafața construită la sol- Parter de 63,50mp și la mansardă de 89,30mp, proprietatea numiților căsătorit cu

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 42/03.02.2014, pentru INTRARE ÎN LEGALITATE ANEXE ÎN CURTEA INTERIOARĂ A BLOCULUI.

A fost întocmit Proces Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014 .

Pentru promovarea documentației , domnul ... ,solicită și obține Certificatul de Urbanism nr. 954/30.06.2025, favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 64mp, identificat prin CF 135043 Baia Mare , nr. Cadastral 135043.

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 64mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135043 Baia Mare , nr. Cadastral 135043 , imobil situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B, teren concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 447/3/16.05.2025. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 64mp , solicitați spre cumpărare.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- 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 acesteia.”*

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, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, respectiv suma de 19.505,28 lei echivalența a 3840 Euro, la cursul BNR din data de 14.07.2025.

Conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2025, terenul se încadrează în zona 2, Semicentrală – Cartier, valoarea terenului ar fi de 400lei/mp, respectiv suma de 25.600lei, echivalent a 5.039,87 Euro, la cursul BNR din data de 14.07.2025 (1Euro = 5.0795 lei).

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, până la data de 28.11.2033, s-ar încasa o redevență totală de 70.851,63lei, aproximativ **13.948,54EURO** (la cursul BNR din data de 14.07.2025 (1Euro = 5.0795 lei).

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 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 :

- 31.07.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
- 29.08.2025 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 30.09.2025 - 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. Păcurar Paul
Inspector superior