

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2772mp, înscris în CF 136656 Baia Mare, nr. cadastral 136656, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare,

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 33749/17.06.2025, domnul ... , în calitate de administrator al SC BDM GRUP INVEST SRL, cu sediul în Baia Mare, str. Mărgeanului nr. 9, solicită concesionarea terenului în suprafață de 2772mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, str. Mărgeanului.

Accesul la acest teren se realizează din strada Mărgeanului , proprietatea publică a Municipiului Baia Mare.

Prin HCL nr. 232/2025, s-a aprobat însusirea documentației cadastrale de dezlipire în două loturi a terenului în suprafață de 31620mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 106408 Baia Mare, nr. cadastral 106408.

În urma depunerii documentației la OCPI Maramureș, documentație vizată sub nr. 34311/06.05.2025, au rezultat următoarele parcele:

- LOT 1 , în suprafață de 2772mp
- LOT 2, în suprafață de 28848mp

pentru care s-au deschis coli funciare individuale în favoarea Municipiului Baia Mare , domeniul privat.

CAP. I. OBIECTUL CONCESIONĂRII

Imobilul care face obiectul concesionării prin licitație publică este un teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 2772mp , înscris în CF nr.136656 Baia Mare, nr. cad. 136656.

- terenul inscris în CF 136656 Baia Mare , nr. cad. 136656 în suprafață de 2772mp se află în intravilan si are categoria de folosință curți construcții

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

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

- prevederile art. 363 și art.364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ care precizeaza ca terenurile proprietate publica sau privata a unitatilor administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza că terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit

legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcție

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului,

Conform Certificatului de Urbanism nr. 294/03.03.2025 este favorabil pentru operațiuni notariale , parcelare în două Loturi respectiv concesionare LOT 1. Prin HCL nr. 232/2025 s-a însușit documentația cadastrală de dezlipire în două loturi a terenului în suprafață de 31620mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, rezultând următoarele parcele:

- LOT 1 , în suprafață de 2772mp
- LOT 2, în suprafață de 28848mp

pentru care s-au deschis coli funciare individuale în favoarea Municipiului Baia Mare , domeniul privat.

Terenul s-a parcelat conform documentației cadastrale vizată de OCPI Maramureș sub nr. 34311/06.05.2025.

Solicitarea persoanei juridice S.C. BDM GRUP INVEST S.R.L., precum și planul de afaceri, conform căruia, pe acest teren se dorește extinderea construcției depozitului automatizat de profile PVC, activități care vor genera venituri la bugetul local din taxe și impozite, locuri de muncă noi și o redevență venit la bugetul local .

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe 25 ani, perioada care se poate prelungi cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților ținând seama și de art.306 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Valoarea redevenței minime, se va stabili prin împartirea valorii de piață a terenului la 25, reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată. Această valoare se va stabili în baza unui Raport de Evaluare, care se va întocmi de către Municipiul Baia Mare , contravaloarea raportului va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

4.2 Redevența anuală se va achita în lei fiind astfel stabilită în contract, la cursul oficial al EURO din ziua anterioară încheierii contractului și va fi actualizată la 01 ianuarie a fiecărui an cu indicele inflației, în cazul în care acesta este pozitiv, și se va achita prin ordin de plată, numerar, etc.

4.3 Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,04% /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4.4 Câștigătorii licitației devin debitori față de Consiliul Local Baia Mare din momentul încheierii contractului de concesiune

Cap. V. MODALITATEA DE CONCESIONARE

Procedura de concesiune propusă este **licitație publică** cu ofertă scrisă, prin care orice persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile art. 312-314, art.316-331 OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Lucrările de construcții propuse, ce vor fi executate de concesionari, se pot realiza numai în baza unei autorizații de construire emisă de Primarul Municipiului Baia Mare cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. VII. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru concesiunea acestui teren prin procedura de licitație, așa cum este reglementată de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

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

- 31.07.2025 – aprobare studiu de oportunitate
- 29.08.2025 – întocmire raport evaluare
- 30.09.2025 – întocmire proiect de hotărâre pentru concesiune prin licitație publică
- 31.10.2025 – încheiere contract concesiune

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Juridică și Patrimoniu

jur. Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Ing. Păcurar Paul
Inspector Superior