

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unor cote de teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferente spațiilor deținute de S.C. ENATI PROD COM S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A.

Prin adresele înregistrate la Municipiului Baia Mare cu nr. 36500/01.07.2025, nr. 36501/01.07.2025 și nr. nr. 36502/01.07.2025, doamna ..., în calitate de reprezentant al S.C. ENATI PROD COM S.R.L., solicită cumpărarea terenului concesionat aferent cotelor deținute din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A..

Conform C.F. 109102 Baia Mare, terenul în suprafață de 588 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren, este edificată construcția Center Plaza, compusă din spații comerciale și spații comune (hol, grup sanitar, etc), proprietari fiind mai multe persoane juridice.

Spațiile comerciale nr. 10 și nr. 14, sunt proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U10 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U14 Baia Mare. Cote părți din spațiile comune sunt, de asemenea, proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U20 Baia Mare, C.F. nr 109102-C1-U21 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U22 Baia Mare.

Prin Autorizația de construire nr. 170/09.04.2009 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru modernizarea spațiilor comerciale – construire hală comercială la intersecția dintre strada Mihai Eminescu cu strada Universității, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/05.02.2010.

Certificatul de Urbanism nr. 906/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 14.

Certificatul de Urbanism nr. 907/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 10.

Certificatul de Urbanism nr. 908/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 20, hol de distribuție și grup social.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este cota de 15/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 10, cota de 56/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 14 și cota de 20/132/588 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 12/2A/01.04.2013, a Contractului de concesiune nr. 12/2B/01.04.2013 și a Contractului de concesiune nr. 12/2SC/01.04.2013.

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 administrative, 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 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.”

- 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 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.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **36.400 lei** aproximativ **7.187,29 EURO** (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO).

3.3. Conform contractelor de concesiune, până la data de 02.06.2033, când acestea se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **131.132,59 lei**, aproximativ **25.892,50 EURO** (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO).

3.4. Conform fișelor mijloacelor fixe, terenul situat pe strada Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, în cotă de 15/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 10, în cotă de 56/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 14 și în cotă de 20/132/588 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **28.210 lei**.

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

3.6. 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 **3.640 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, prin care se va stabili prețul terenului.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 02.06.2033, când se încheie contractele de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **131.132,59 lei**, aproximativ **25.892,50 EURO** (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO).

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevența.

Dacă se aprobă vânzarea terenului, termenele pentru realizarea si finalizarea operatiunilor ar fi:

- 31.07.2025 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 30.08.2025 – întocmire Raport de evaluare;
- 30.09.2025 – aprobarea vânzării;
- 31.10.2025 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Cameliu Vasile Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior