

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, FN, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2.082 mp, înscris în C.F. nr. 136770 Baia Mare, nr. cadastral 136770.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35392/25.06.2025, domnul ..., în calitate de reprezentat al S.C. SENECA SERV S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 2.082 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, FN, în vederea edificării unei construcții care să deservească la desfășurarea activității firmei, cu funcționalitatea de sediu administrativ, service auto și stație ITP.

Prin H.C.L. nr. 186/2025, s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 2.082 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, FN.

### 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 de 2.082 mp, înscris în C.F. nr. 136770 Baia Mare, nr. cadastral 136770. Acest teren se află în intravilan, are categoria de folosință curți construcții, este parțial împrejmuit cu gard plasă sârmă în partea vestică și neîmprejmuit pe celelalte laturi. Terenurile identificate prin C.F. nr. 102652 Baia Mare, C.F. nr. 101483 Baia Mare și C.F. nr. 134632 Baia Mare, adiacente terenului care se dorește a fi concesionat, sunt proprietatea privată a S.C. SENECA SERV S.R.L..

Conform Planului de afaceri prezentat de S.C. SENECA SERV S.R.L., solicitarea de concesionare a terenului are ca scop menținerea domeniului de activitate al societății, cât și dezvoltarea acesteia ca furnizor de servicii în domeniul reparației și întreținerii autovehiculelor, prin amenajarea unui service auto și stație ITP. Având în vedere că geometria terenului identificat prin nr. 134632 Baia Mare, este foarte îngustă și în cazul respectării distanțelor către limitele laterale, duce la imposibilitatea utilizării acestei parcele pentru edificarea unei viitoare construcții, se impune concesionarea prin licitație publică a suprafeței de teren în suprafață de 2.082 mp.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1919/30.12.2024, utilizările admise pentru terenul în suprafață de 2.082 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, FN, sunt următoarele: construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente; servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, etc., având acces din Bd. Regele Mihai I și DN 1C.

### Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

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

- prevederile art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, care precizează că, *"bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate"*,

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care precizează 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 construcției",*

- 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

- solicitarea persoanei juridice S.C. SENECA SERV S.R.L., precum și planul de afaceri, conform căruia, pe acest teren se va amenaja un service auto și stație ITP, 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, perioadă 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.

### **Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1 Valoarea redevenței minime, se va stabili prin împărțirea valorii de piață a terenului la 25 reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată. Aceasta valoare se va stabili în baza unui Raport de Evaluare, care se va întocmi de către Municipiul Baia Mare, contravaloarea raportului urmând a 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**, va fi indexată funcție de indicele total al prețurilor de consum, comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri și se va achita prin ordin de plata, 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 plată 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 al Municipiului Baia Mare, din momentul încheierii contractului de concesiune.

### **Cap. V. MODALITATEA DE CONCESIONARE**

Procedura de concesionare 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 INVESTIȚIEI**

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:

- 30.07.2025 – aprobare Studiu de oportunitate
- 30.08.2025 – întocmire Raport evaluare
- 30.09.2025 – licitația publică a concesiunii
- 31.10.2025 – încheiere contract concesiune

Gligan Vasile Cameliu  
Director General  
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica  
Șef Serviciu Patrimoniu

Pescaru Anca  
Inspector superior