

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 37640/08.07.2025, completată cu adresele nr. 40803/24.07.2025 și nr. 41278/28.07.2025, doamna ..., în calitate de reprezentat al S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C.

Conform C.F. nr. 113723 Baia Mare, terenul în suprafață de 36 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 113723-C1, având suprafața construită la sol de 36 mp, extindere cabinete medicale, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L..

Conform C.F. nr. 113724 Baia Mare, terenul în suprafață de 101 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30C, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția administrativă și socială D+P+M, identificată prin nr. cadastral 113724-C1, având suprafața construită la sol de 101 mp, suprafața construcție desfășurată 303 mp, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L..

Extinderea este construită la cabinetele medicale situate la parterul blocului, identificate prin C.F. nr. 103391-C1-U3 Baia Mare, acestea fiind, deasemenea, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L..

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 195/24.04.2013, pentru executarea lucrărilor de extindere cabinete medicale la fațada principală și posterioară (S+P+Mezanin). Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 30/15.06.2015.

Certificatul de Urbanism nr. 1419/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren concesionat..

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață totală de 137 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723, în suprafață de 36 mp și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, în suprafață de 101 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 397/28.12.2012. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 137 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30, aferent extindere cabinete medical.

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 noțiunea 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 120 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 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 500 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **68.500 lei** aproximativ **13.469,93 EURO** (la cursul BNR din data de 10.11.2025 de 5.0854 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de concesiune, până la data de 28.12.2061, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **536.724,78 lei**, aproximativ **105.542,29 EURO** (la cursul BNR din data de 10.11.2025 de 5.0854 lei/EURO).

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

3.5. 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 **16.440 EURO plus TVA**, respectiv 120 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 28.12.2061, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **536.724,78 lei**, aproximativ **105.542,29 EURO** (la cursul BNR din data de 10.11.2025 de 5.0854 lei/EURO).

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

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

- 28.11.2025 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.12.2025 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.01.2026 – aprobarea vânzării;
- 27.02.2026 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Anca Feher
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior