

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2000 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, teren situat în Baia Mare, bld. Unirii nr. 53, în vederea construirii unei hale pentru desfășurarea unei activități economice care se va încadra în categoria utilizărilor admise prin P.U.Z.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 60276/11.11.2025, completată prin adresa nr. 6228/06.02.2026, formulată de societatea comercială ROLEGFRUCT SRL, prin reprezentant domnul ..., în calitate de administrator, se solicită concesionarea terenului în suprafață de 2000mp, identificat prin CF nr. 120784 Baia Mare, nr. cadastral 120784, situat în municipiul Baia Mare, bld. Unirii nr. 53, în vederea construirii unei hale pentru desfășurarea unei activități economice care se va încadra în categoria utilizărilor admise prin P.U.Z.

Conform C.U. nr. 1777/20.11.2024, în situația în care activitățile economice care se vor desfășura pe terenul concesionat nu se vor încadra în categoria utilizărilor admise prin PUZ pentru subzonă spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice, este necesară elaborarea unui PUZ aprobat prin HCL pentru schimbarea funcțiunii zonei.

Prin adresa nr. 6228/06.02.2026 înregistrată la Municipiul Baia Mare, s-a depus C.U. nr. 139/30.01.2026, care dispune :

“ 3. REGIMUL TEHNIC :

În situația în care activitățile economice se vor desfășura pe terenul concesionat nu se vor încadra în categoria utilizărilor admise prin P.U.Z. pentru Subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice este necesară elaborarea unui P.U.Z. aprobat prin H.C.L. pentru schimbarea funcției zonei. – Se va reglementa în baza unui Plan Urbanistic Zonal care să actualizeze prevederile P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat prin H.C.L. nr. 174/2009 ”

Prin HCL nr. 177/30.05.2016 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale de parcelare și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 2000mp, situat în Baia Mare, bld. Unirii nr. 53.

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 2000 mp, înscris în CF nr. 120784 Baia Mare, nr. cad. 120784 și are următoarele particularități:

- Terenul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe bld. Unirii nr. 53 și se învecinează pe latura nordică cu teren - proprietatea Statului Român, pe latura vestică cu imobilul înscris în CF nr. 105786 Baia Mare, nr. cadastral 105786 - proprietatea societății comerciale LAGOUDAKIS S.R.L. , respectiv pe latura sudică cu drum – cale de acces către imobilul înscris în CF nr 100817 Baia Mare, nr. cadastral 100817 – proprietatea societății comerciale Rolegfruct SRL ;
- Terenul are categoria de folosință curți construcții;
- Accesul la teren se face printr-un drum de acces privat din bld. Unirii;
- Au fost emise Certificatele de Urbanism nr. 1777/20.11.2024 și Certificatele de Urbanism nr. 139/30.01.2026, favorabile pentru concesionare, doar în condițiile impuse în acestea;
- Terenul nu face parte din infrastructura sistemului național de apărare.

Cap. II. MOTIVAȚIA 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, cu modificările și completările ulterioare, care precizează că terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul unei concesiuni;

- prevederile art.13 din Legea nr. 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 parcare pe domeniului privat, în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului.

Solicitarea SC ROLEGFRUCT SRL precum și planul de afaceri, conform căruia pe acest teren se dorește construirea unei hale pentru desfășurarea unei activități economice și anume, achiziția, depozitarea și comercializarea legumelor și fructelor.

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, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată.

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 nr. 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, și se va actualiza la 01 ianuarie a fiecărui an, cu indicele inflației, atunci când acesta este pozitiv. Sumele se vor achita prin ordin de plată, numerar, etc.

4.3 Întârzierile la plata redevenței se vor penaliza cu 0,04% pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței, ce depășesc 60 de zile consecutive, să se procedeze la rezilierea de drept a contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

4.4 Câștigătorii licitației devin debitori față de Municipiul 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 fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, Întreprindere Individuală, P.F.A. , S.R.L., S.N.C. , 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

Hala propusă a fi amenajată va deservi necesitățile societății comerciale ROLEGFRUCT SRL, societate ce își desfășoară activitatea în vecinătatea de sud – estică a imobilului studiat.

Lucrările preconizate a fi executate vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 139/30.01.2026 obținut.

Cap. VII. CONCLUZII

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

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

31.08.2026 – aprobare Studiu de oportunitate
30.09.2026 – întocmire Raport de evaluare
31.10.2026 – licitația publică a concesionării
30.11.2026 – încheiere Contract de concesiune

Jur. Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Jur. Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic principal