



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIAMARE**

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5;
- Raportul de specialitate nr. .... /2022 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5;
- Adresa ....., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40285/24.09.2021, completată cu adresele nr. 52678/20.12.2021 și nr. 496/06.01.2022;
- Certificatul de Urbanism nr. 97/03.02.2022, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare teren concesionat;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 122663 Baia Mare;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 130785 Baia Mare;
- Actul adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010;
- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010;
- Actul adițional nr. 1/406/2a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017;
- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017;
- Actul adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010;
- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010;
- Actul adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017;
- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017;
- Autorizația de Construire nr. 566/23.11.2010 pentru extindere restaurant și acces sală biliard;
- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 102/04.06.2014;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007 privind stabilirea prețurilor 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 locuințelor;
- Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 11615/22.09.2021;

#### **Având în vedere:**

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### **HOTĂRĂȘTE :**

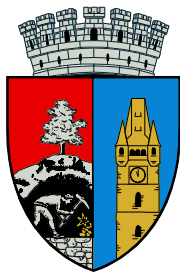
- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aflat în proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aflat în proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărătoare, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
  - Direcția Urbanism Arhitect Șef
  - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
  - Direcția Economică;
  - .....
  - Serviciul Administrație Publică Locală.

Initiator,

Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primar al Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,

Jur. Lia Muresan  
Secretar General al Municipiului Baia Mare



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

---

Nr. \_\_\_\_\_

### **REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40285/24.09.2021, completată cu adresele nr. 52678/20.12.2021 și nr. 496/06.01.2022, ....., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aflat în proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.

Conform C.F. 122663 Baia Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 97/03.02.2022, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară : vânzare teren concesionat.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 121 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, suprafața de teren concesionată se suplimentează cu 85 mp, ajungându-se la o suprafață totală în cotă de 206/259 mp, teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 13 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 13/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 20 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 20 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

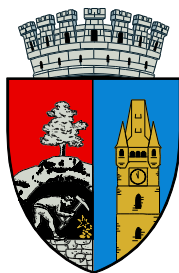
Extinderea a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 566/23.11.2010 pentru extindere restaurant și acces sală biliard, emisă în favoarea S.C. RC COMRES S.R.L. și S.C. CLUB BILIARD VEGAS S.R.L., iar conform normelor din anul 2017, aceasta s-a realizat pe nr. topo 2618/1 din C.F. 11505, nr. topo căruia i s-a atribuit actualul nr. cadastral 122663.

A fost încheiat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 102/04.06.2014.

În C.F. 130785 Baia Mare, nr. topo 2649,2641/7/1, este intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului P, P+1, cu Su = 490 mp, cu titlu de drept divizare și cumpărare, în favoarea S.C. RC COMRES S.R.L..

Supun atenției Consiliului Local, proiectului de hotărâre, cu documentația aferentă.

**Inițiator,**  
**Dr.ec. Cătălin Cherecheș**  
**Primar al Municipiului Baia Mare**



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

### RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40285/24.09.2021, completată cu adresele nr. 52678/20.12.2021 și nr. 496/06.01.2022, domnul Crișan Mircea în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aflat în proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.

Conform C.F. 122663 Baia Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 97/03.02.2022, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară : vânzare teren concesionat.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, S.C. RC COMRES S.R.L., concesiunează terenul în suprafață de 121 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, suprafața de teren concesionată se suplimentează cu 85 mp, ajungându-se la o suprafață totală în cotă de 206/259 mp, teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, S.C. RC COMRES S.R.L., concesiunează terenul în suprafață de 13 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 13/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, S.C. RC COMRES S.R.L., concesiunează terenul în suprafață de 20 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

Conform Contractului de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, S.C. RC COMRES S.R.L., concesiunează terenul în suprafață de 20 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani.

Conform Actului adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

La această dată, S.C. RC COMRES S.R.L., deține în concesiune suprafața de 259 mp din C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, conform Contractului de concesiune 406/1a/14.01.2010 – 121 mp, Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 – 85 mp, Contractului de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 – 13 mp, Contractului de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010 – 20 mp și Contractului de concesiune 406/2b/08.09.2017 – 20 mp.

Extinderea a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 566/23.11.2010 pentru extindere restaurant și acces sală biliard, emisă în favoarea S.C. RC COMRES S.R.L. și S.C. CLUB BILIARD VEGAS S.R.L., iar conform normelor din anul 2017, aceasta s-a realizat pe nr. topo 2618/1 din C.F. 11505, cum este înscris în Autorizație nr. topo căruia i s-a atribuit actualul nr. cadastral 122663, respectiv pe nr. topo 2651/7/2/1, care nu au fost cuprinse în AC, fiind ulterior identificate în 2017 la actualizarea datelor privitoare la teren odata cu atribuirea nr. cadastral 122663.

A fost încheiat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 102/04.06.2014, fara alte observații de unde rezulta ca extinderea a fost realizata conform AC 566/2010, constructorul fiind de buna credință raportat la cele mai sus invocate, respectiv dobanditor a cotei parti realizata de coparticipant din autorizatie Club Biliard Vegas SRL, conform CVC 1783/2016 și Vanzare cu data certa nr.1/2017, documentații ce au stat la baza încheierii Contractului de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017.

În C.F. 130785 Baia Mare, nr. topo 2649,2641/7/1, este intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului P, P+1, cu Su = 490 mp, cu titlu de drept divizare și cumpărare, în favoarea S.C. RC COMRES S.R.L..

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **15.540 EURO plus TVA**, calculată la tarifele stabilite în baza **HCL nr. 371/2007**, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **20.935 lei/an (5.233,75 lei/trimestru)**, aproximativ **4.235 EURO/an** ( la cursul BNR din data de 13.01.2021 de 4,9435 lei/EURO).

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii contractelor de concesiune, respectiv anul 2059, s-ar încasa o redevență totală de **774.595 lei** aproximativ **156.689,60 EURO** ( la cursul BNR din data de 13.01.2022 de 4,9435 lei/EURO).

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de Art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Conform prevederilor art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*„(1) 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.”*

Având în vedere că doar terenul face obiectul vânzării, opinăm că nu este obligatorie intabularea construcției la data vânzării terenului, mai ales că, în conformitate ce prevederile Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/09.07.2014, o construcție nu se poate intabula pe mai multe terenuri, acestea trebuind să fie alipite anterior. Dar, din documentația cadastrală și Memoriul justificativ întocmit de topograf autorizat Ardelean Alexandru, din fotografiile și constatările

noastre, reiese că terenul în suprafață de 259 mp este ocupat de construcția autorizată în baza Autorizației de construire nr. 566/23.11.2010.

Prevederile art. 586 din Codul Civil, republicat, 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.”*

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterile în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Cameliu Vasile Gligan  
Director General  
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Erica Laura Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,  
Ec. Pescaru Anca  
Inspector superior

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40285/24.09.2021, completată cu adresele nr. 52678/20.12.2021 și nr. 496/06.01.2022, domnul .....solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aflat în proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.

Conform C.F. 122663 Baia Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extinderii la spațiul comercial situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 97/03.02.2022, favorabil, pentru vânzare-cumpărare teren.

### **CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 259 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 122663 Baia Mare, nr.cadastral 122663, imobil situat în Baia Mare, Victoriei, nr. 5, concesionat în baza contractelor de concesiune:

- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, prin care S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 121 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani. Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, suprafața de teren concesionată se suplimentează cu 85 mp, ajungându-se la o suprafață totală de cotă de 206/259 mp, teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, prin care S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 13 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani. Conform Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 13/259 mp, aferent extindere restaurant, teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, prin care S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 20 mp, aferent extindere restaurant, durata concesiunii fiind de 49 de ani. Conform Actului adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant, teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.

- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, prin care S.C. RC COMRES S.R.L., concesionează terenul în suprafață de 20 mp, aferent acces sală biliard, durata concesiunii fiind de 42 de ani. Conform Actului adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de Concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, obiectul contractului este concesionarea terenului în cotă de 20/259 mp, aferent extindere restaurant teren înscris în C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663.



La această dată, S.C. RC COMRES S.R.L., deține în concesiune suprafața de 259 mp din C.F. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, conform Contractului de concesiune 406/1a/14.01.2010 – 121 mp, Actului adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 – 85 mp, Contractului de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 – 13 mp, Contractului de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010 – 20 mp și Contractului de concesiune 406/2b/08.09.2017 – 20 mp.

## **Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

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

- prevederile Hotărârii Consiliului Local 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 locuințelor;
- prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile art. 586 din Codul Civil;
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, favorizarea dezvoltării urbane și dezvoltarea afacerilor locale.

## **Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ**

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 60EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, ce a fost stabilit pentru extinderi, și care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform contractelor de concesiune, concesionarul achită o sumă de 20.935 lei/an, calculată pe perioada rămasă din contract :  $20.935 \text{ lei} \times 37 \text{ ani} = 774.595 \text{ lei}$ .

3.3. Durata concesiunii este până în anul 2059, adică au mai rămas **37 ani** pentru care concesionarii ar urma să plătească Municipiului Baia Mare, suma de 774.595 lei.

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

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 cumpărători.

## **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 mentionate, 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 **15.540 EURO plus TVA**, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa anual o redevență de aproximativ **4.235 EURO**. (la cursul BNR din data de 13.01.2022 de 4,9435 lei/EURO), ceea ce ar însemna **156.689,60 EURO** pentru întreaga perioadă.

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

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

- 28.02.2022 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.03.2022 – întocmire Raport de evaluare;
- 29.04.2022 – aprobarea vânzării;
- 31.05.2022 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu  
Director General  
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Erica Laura Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,  
Ec. Pescaru Anca  
Inspector superior |