



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

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 demarării procedurii pentru întocmirea unui studiu de fundamentare având ca obiect stabilirea modului cel mai eficient de utilizare a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, pentru administrarea și exploatarea Piaței Agroalimentare Izvoare, în concordanță cu funcțiunile stabilite prin documentația de urbanism în vigoare la data întocmirii

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
- Raportul de specialitate nr. 35 / 15.02.2022 întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune aprobarea demarării procedurii pentru întocmirea unui studiu de fundamentare având ca obiect stabilirea modului cel mai eficient de utilizare a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, identificat drept Piața Agroalimentară Izvoare, cu păstrarea funcțiunilor stabilite prin documentația de urbanism în vigoare la data întocmirii
- CF 115276 Baia Mare, număr cadastral 115276

#### **Având în vedere :**

- Art.129 alin.1, alin. 2, lit.b) și c), alin. 14 , art. 133 alin.1, din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Art. 5 pct. 3 lit. d), Art. 7 alin. 1 Ordonanța Guvernului nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local
- art. 7, art. 8, art. 11 din Legea nr. 100 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare;

#### **În temeiul prevederilor:**

- Art.133 alin. 1, art. 139, art.196 alin.1 lit.(a), art.197 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

### **HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 Se aprobă întocmirea studiului de fundamentare pentru stabilirea modului cel mai eficient de utilizare a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, pentru administrarea și exploatarea Piaței Agroalimentare Izvoare, în concordanță cu funcțiunile aprobate conform PUG și PUZ în vigoare la data întocmirii.

Art.2 Se aprobă contractarea conform procedurilor de achiziție a serviciilor de întocmire a studiului de fundamentare prevăzut la art.1 al prezentei.

Art.3 Se aprobă alocarea din bugetul local a sumelor necesare întocmirii studiului de fundamentare și a documentațiilor anexe acestuia.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul Municipiului Baia Mare prin aparatul de specialitate.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Maramureș
- Primarului Municipiului Baia Mare,
- Arhitectului Șef,
- Direcției Patrimoniu,
- Direcției Economice,
- Direcției Juridice,
- Serviciului Administrație Publică Locală.

Inițiator  
Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate  
Jur.Lia Augustina Mureșan  
Secretar general al Municipiului Baia Mare



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU

Str. Piata Libertatii nr.17  
430341, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 35/ 02 .2022

### RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea demarării procedurii pentru întocmirea unui studiu de fundamentare având ca obiect stabilirea modului cel mai eficient de utilizare a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, pentru administrarea și exploatarea Pieței Agroalimentare Izvoare, în concordanță cu funcțiunile stabilite prin documentația de urbanism în vigoare la data întocmirii

Întocmirea studiului de fundamentare este necesar în vederea stabilirii celui mai eficient mod pentru utilizarea terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, identificat drept Piața Agroalimentară Izvoare, pentru stabilirea modului de realizare a investiției necesare de regenerare urbană a respectivei zone, administrarea și gestionarea viitoarei structuri agro-comerciale, cu respectarea cerințelor pentru Serviciile Publice de administrare a domeniului public și privat de interes local .

În conformitate cu prevederile art. 5 pct. 3 lit. d) din Ordonanța nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local „Principalele activități edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, desfășurate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, județelor și municipiului București, trebuie să asigure: 3.În sectorul administrării domeniului public și privat: **d)administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a târgurilor, oboarelor și a bazarelor;**”

Potrivit dispozițiilor Art. 7 alin. (1) din Ordonanța mai sus menționată “Înființarea, organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorităților administrației publice locale, iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a acestor autorități.”

### **Art. 7 din LEGE nr. 100 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii**

(1)În orice situație în care o autoritate/entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și operarea de servicii, autoritatea/entitatea contractantă are obligația de a elabora un **studiu de fundamentare** prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării proiectului în acest mod.

### **Art. 8**

(1)Prin studiul de fundamentare prevăzut la art. 7 alin. (1) autoritatea/entitatea contractantă are obligația să analizeze dacă atribuirea contractului implică transferul unei părți semnificative a riscului de operare către operatorul economic.

(2)În cazul în care, ca urmare a analizei prevăzute la alin. (1), autoritatea/entitatea contractantă constată că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, va fi

transferată operatorului economic, contractul va fi considerat contract de concesiune, urmând a se aplica prevederile prezentei legi.

(3) În cazul în care, ca urmare a analizei prevăzute la alin. (1), autoritatea/entitatea contractantă constată că o parte semnificativă a riscului de operare, astfel cum este definit la art. 6, nu va fi transferată operatorului economic, contractul respectiv va fi considerat contract de achiziție publică sau contract sectorial, după caz.

**Art. 11(1)** Procedurile de atribuire prevăzute de prezenta lege se aplică concesiunilor de lucrări sau concesiunilor de servicii a căror valoare, fără TVA, este egală sau mai mare decât pragul valoric de 26.093.012 lei.

a) (2) Concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror valoare este mai mică decât pragul valoric prevăzut la alin. (1) se atribuie, cu respectarea principiilor generale prevăzute la art. 2 alin. (2), în condițiile și potrivit procedurilor reglementate prin normele metodologice de aplicare a prevederilor prezentei legi.

**Art. 11 din NORME METODOLOGICE din 16 noiembrie 2016 de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii prevad următoarele:**

(1) Potrivit prevederilor art. 7 și 8 din Lege, entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare a deciziei de concesionare atunci când intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract de concesiune pe termen lung.

(2) Entitatea contractantă are posibilitatea de a elabora un studiu de fundamentare a deciziei de concesionare atunci când intenționează să atribuie un contract de concesiune cu o durată mai mică de 5 ani, în cazul în care este necesar, în funcție de complexitatea contractului.

**Art. 12**

(1) Studiul de fundamentare prevăzut la art. 11 alin. (1) trebuie să se axeze pe analiza unor elemente relevante în care se includ: aspectele generale, fezabilitatea tehnică, fezabilitatea economică și financiară, aspectele de mediu, aspectele sociale și aspectele instituționale ale proiectului în cauză.

(2) Abrogat

(3) În sensul prevederilor alin. (2), prin proiect se înțelege ansamblul lucrărilor/construcțiilor care urmează să fie executate și, după caz, al serviciilor care urmează să fie prestate în legătură cu aceste lucrări/construcții, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

**Art. 13**

(1) Studiul de fundamentare a deciziei de concesionare trebuie să cuprindă o analiză care să permită definirea și cuantificarea în termeni economici și financiari a riscurilor de proiect, luând în considerare, totodată, și variantele identificate de repartitie a riscurilor între părțile viitorului contract de concesiune, precum și analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune.

(2) În scopul realizării analizei prevăzute la alin. (1), entitatea contractantă poate să utilizeze, ca model, matricea preliminară de repartitie a riscurilor de proiect cuprinsă în anexa nr. 1.

(3) În sensul alin. (2), matricea preliminară de repartitie a riscurilor reprezintă un instrument pentru reprezentarea, compararea și, respectiv, ierarhizarea riscurilor pentru un proiect de concesiune, pe baza unei liste generale de referință a riscurilor identificate.

**Art. 14**

(1) În aplicarea art. 7 din Lege, entitatea contractantă determină, pe baza analizei economico-financiare prevăzute la art. 13, modul în care proiectul ar trebui realizat: fie printr-o concesiune, fie printr-un contract de achiziție publică.

(2) Analiza economico-financiară prevăzută la art. 13 presupune derularea următoarelor etape:

- a) întocmirea costului comparativ de referință;
- b) determinarea structurii preliminare a concesiunii;
- c) realizarea analizei economico-financiare.

(3) Alte aspecte specifice, relevante pentru analiza economico-financiară, pot fi:

- a) taxa pe valoarea adăugată;
- b) costuri suplimentare asociate finalizării lucrărilor înainte de termenul contractual;
- c) costul reluării procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- d) venituri din refinanțarea proiectului;
- e) costuri de monitorizare și administrare a proiectului;
- f) asigurări;
- g) rata de discountare.

Art. 15

Rezultatele studiului de fundamentare a deciziei de concesiune trebuie să justifice necesitatea și oportunitatea concesiunii și să demonstreze că:

- a) proiectul este realizabil;
- b) proiectul răspunde cerințelor și politicilor entității contractante;
- c) au fost luate în considerare diverse alternative de realizare a proiectului;
- d) varianta de realizare a proiectului prin atribuirea unui contract de concesiune este mai avantajoasă în raport cu varianta prin care proiectul este prevăzut a fi realizat prin atribuirea unui contract de achiziție publică;
- e) proiectul beneficiază de susținere financiară, menționând, dacă este cazul, care este contribuția entității contractante.

Art. 16

(1) La realizarea studiului de fundamentare trebuie ținut seama de estimarea cheltuielilor și veniturilor pe întreaga durată a unui proiect, la care trebuie luate în calcul nu numai costurile legate de construcție, ci și totalul cheltuielilor și veniturilor aferente operării și întreținerii de-a lungul perioadei proiectului.

(2) Estimarea prevăzută la alin. (1) are un dublu scop:

- a) de a furniza o perspectivă atentă asupra tuturor costurilor, veniturilor și riscurilor care pot apărea pe parcursul duratei de viață a proiectului;
- b) de a furniza un reper pentru perioada de derulare a contractului de concesiune.

(3) Estimarea costurilor proiectului trebuie începută la o dată de referință care este, de regulă, data demarării procedurii de atribuire a contractului de concesiune, în acest caz această estimare neincluzând și costurile deja suportate de entitatea contractantă, legate de pregătirea proiectului.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în cazul în care entitatea contractantă intenționează recuperarea costurilor deja suportate, legate de pregătirea proiectului, aceste costuri se includ în valoarea estimată a proiectului, entitatea contractantă având obligația de a le evidenția în mod distinct în documentația de atribuire.

(5) În cazul prevăzut la alin. (4), entitatea contractantă precizează în documentația de atribuire și în modelul de contract obligația viitorului concesionar de a rambursa costurile deja suportate de concedent, legate de pregătirea proiectului, precum și condițiile în care se va realiza această rambursare.

(6) În aplicarea prevederilor alin. (5), entitatea contractantă poate condiționa intrarea în vigoare a contractului de concesiune de rambursarea, de către concesionar, a costurilor deja suportate, legate de pregătirea proiectului respectiv.

Art. 17

(1) În cazul în care entitatea contractantă achiziționează, potrivit legii, servicii de consultanță în vederea elaborării studiului de fundamentare prevăzut la art. 11 alin. (1), atunci aceasta, prin comisia de coordonare și supervizare prevăzută la art. 2, are obligația de a lua toate măsurile prin care să se asigure că elaborarea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune se realizează la un nivel corespunzător și că reflectă în totalitate cerințele și condițiile solicitate.

(2) În aplicarea prevederilor alin. (1), principalele atribuții ale comisiei de coordonare și supervizare sunt următoarele:

- a) facilitarea accesului consultantului la documente, rapoarte, baze de date, măsurători și, în

general, la orice informație disponibilă care ar putea servi la elaborarea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune;

b) facilitarea contactelor consultantului cu alte autorități/instituții publice și/sau cu persoane de drept privat;

c) analizarea fiecărui raport intermediar și a raportului final înaintate de consultant și formularea observațiilor și propunerilor de modificare, după caz;

d) avizarea documentelor elaborate de consultant în îndeplinirea activităților desfășurate în fiecare fază;

e) elaborarea unui raport după finalizarea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune de către consultant și prezentarea acestuia conducătorului entității contractante în vederea aprobării.

Art. 18

Prevederile art. 14 alin. (2) din Lege se aplică în situația în care unul sau mai multe loturi face/fac obiectul unei/unor proceduri de atribuire distincte.

Art. 23

(1) ANAP evaluează, înainte de transmiterea spre publicare a anunțului de concesiune, conformitatea cu legislația aplicabilă în domeniul concesiunilor de lucrări și concesiunilor de servicii, a documentațiilor de atribuire aferente contractelor care intră sub incidența prevederilor Legii, cu excepția caietului de sarcini sau a documentului descriptiv, a modelului de contract și a studiului de fundamentare a deciziei de concesiune, în măsura în care valoarea estimată a concesiunii este egală sau mai mare decât pragul prevăzut la art. 11 alin. (1) din Lege.

Din CF 115276 Baia Mare reiese ca sub A1.1 este intabulata o constructie- aprozar, proprietatea Sc Piata Aliment SA Baia Mare. In situatia in care in urma studiului de fundamentare reiese necesitatea realizarii unei lucrari de interes public asupra terenului in suprafata de 10157 mp, inscris in CF 115276, numar cadastral 115276 , proprietatea Municipiului Baia Mare, desfiintarea constructiei in natura aprozar edificata pe acest teren – proprietatea SC Piata de Aliment SA poate fi facuta de catre proprietarul acesteia cu respectarea prevederilor L50/1991, republicata si modificata, sau in cazul in care acesta refuza, de catre autoritatea publica locala cu respectarea prevederilor L 50/1991 sau poate fi expropriata pentru lucrari de interes public local din categoria Lucrari de Regenerare Urbana prevazute de art.1 al Legii 255/2010, cu respectarea prevederilor legale in vigoare la data realizarii procedurilor.

Avand in vedere toate cele de mai sus constatam că sunt indeplinite prevederile legale incidente și este necesara aprobarea de catre consiliul local a demarării procedurii pentru întocmirea unui studiu de fundamentare având ca obiect stabilirea modului cel mai eficient de utilizarea a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, identificat drept Piața Agroalimentară Izvoare, cu păstrarea funcțiunilor stabilite prin documentația de urbanism în vigoare la data întocmirii.

Jur.Gligan Vasile Cameliu  
Director general

Întocmit,  
Cons. jur. Mihali Cristina



## **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)

---

### **REFERAT DE APROBARE**

La proiectul de hotărâre

Privind aprobarea demarării procedurii pentru întocmirea unui studiu de fundamentare având ca obiect stabilirea modului cel mai eficient de utilizare a terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, pentru administrarea și exploatarea Piaței Agroalimentare Izvoare, în concordanță cu funcțiunile stabilite prin documentația de urbanism în vigoare la data întocmirii

Întocmirea studiului de fundamentare este necesar în vederea stabilirii celui mai eficient mod pentru utilizarea terenului în suprafață de 10157 mp, înscris în CF 115276, număr cadastral 115276, situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, identificat drept Piața Agroalimentară Izvoare, pentru stabilirea modului de realizare a investiției necesare de regenerare urbană a respectivei zone, administrarea și gestionarea viitoarei structuri agro-comerciale, cu respectarea cerințelor pentru Serviciile Publice de administrare a domeniului public și privat de interes local .

În conformitate cu prevederile art. 5 pct. 3 lit. d) din Ordonanța nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local „Principalele activități edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, desfășurate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, județelor și municipiului București, trebuie să asigure: 3.În sectorul administrării domeniului public și privat: d)administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a târgurilor, oboarelor și a bazarelor;”

Potrivit dispozițiilor Art. 7 alin. (1) din Ordonanța mai sus menționată “Înființarea, organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorităților administrației publice locale, iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a acestor autorități.”

Conform prevederilor legale și a celor înscrise în cartea funciara parcela ocupata de Piata Agroalimentara Izvoare Baia Mare nr. 115276, nr. cadastral 115276 este domeniul public al municipiului Baia Mare.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției, în vederea adoptării, Proiectul de hotărâre.

Dr.ec.Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare