



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAI A MARE

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

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
www.baiamare.ro

### STUDIU DE OPORTUNITATE

### Anexa 1 la HCL 68/2014

Privind vânzarea terenului proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 7200 mp, situat în Zona industrială Sud, cuprins între b-dul Unirii și str.Dumbravei, identificat prin CF114734 Baia Mare, nr. Cadastral 114734.

#### Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală -republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Municipiului.

#### Scopul elaborării studiului de oportunitate

##### Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Municipiului Baia Mare stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzarilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, intenționează să vândă terenul situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, Jud. Maramures, B-dul Unirii, FN (langa nr. 41 D), în suprafață totală de 7.200 mp, identificat prin CF114734 Baia Mare, nr. cadastral 114734, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea Terenului Primăria Baia Mare urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Terenul se vinde în urma manifestării intenției de cumpărare a firmei IMA.RO SRL din Baia Mare, care, având în vedere creșterea activității firmei, datorate în principal achiziției de noi clienți în special pe piața internă (Landi Renzo Romania, Mioveni și Fontanot Romania, Cluj Napoca), de asemenea ținând cont de perspectivele pe care le oferă piața locală și posibilitatea de a achiziționa alți clienți locali (sunt în tratative pentru proiecte comune și noi produse pe care să le realizeze împreună cu firme ca și EATON și ITALSOFA) și ținând cont de noile contracte cu noi clienți externi și faptul că clienții actuali cer mărimi cantitative, și-a manifestat dorința de a cumpara terenul menționat, aflat în imediata vecinătate a actualei hale de producție a firmei. Aceasta ar permite construirea unui alt spațiu de producție care ar duce la posibilitatea diversificării și măririi capacității productive și de depozitare a firmei, o mai bună organizare a lay-out-ului intern, și crearea de căi de acces mai bune pentru transportul cu camioane mari.

Domeniul de activitate al firmei constă în fabricarea de subansamble și componente metalice pentru produse industriale din diverse sectoare industriale, în principal pentru industria de autovehicule și industria de construcții. Cu o cifră de afaceri estimată pe anul 2013 de 5,5 mil.euro și cu un număr de cca. 90 de angajați, firma își desfășoară activitatea în Baia Mare din 2006, dezvoltându-și activitatea de-a lungul timpului înregistrând o continuă creștere, anul acesta încheind un proiect de investiții finanțat de CE de peste 2,5 mil.euro, proiect care a inclus și construcția noii și modernei hale de producție de 2.800 mp. Din păcate suprafața de producție construită se dovedește a fi insuficientă, de aceea se dorește construirea unei noi hale de

producție, care se va desfășura în 2 faze, în prima fază se va realiza o primă construcție în suprafață de 1.200 mp, după care, în faza 2, hala se va extinde până la 2.900 mp.

### **Elemente juridice , tehnice și economice privind bunul imobil**

#### **Elemente juridice**

Denumirea și categoria din care face parte:

- Imobil (teren) situat în intravilan aflat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș  
Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al Municipiului Baia Mare.
- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Municipiului Baia Mare

- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Baia Mare.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

#### **Elemente tehnice**

##### **Imobil (teren) situat în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș**

- Imobilul situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, B-dul Unirii, FN (langa nr. 41 D), este format din teren în suprafața totală de 7.200 mp, identificat prin CF114734 Baia Mare , nr. cadastral 114734.

- Adresa: Baia Mare, B-dul Unirii, FN (langa nr. 41 D), intravilan –, județul Maramureș.

- Vecinătăți:

hale de producție, la nord – IMA.RO SRL

teren liber, la sud

hală industrială, la est – FIBRE ANMAL SRL

drum de acces, la vest;

- Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

- Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, județul Maramureș.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: obiectiv - industrial, activități industriale productive și de servicii, spații depozitare.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nici o rețea de utilități, accesul fiind reprezentat de o deschidere de 35 metri liniari la drumul de acces.

#### **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei industriale unde se afla localizat terenul

dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;

implementarea unui obiectiv industrial cu impact economic și social asupra comunității locale se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism

activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial să creeze un precedent și să promoveze orașul nostru ca și un oraș sigur pentru investiții, care să atragă noi investitori atât interni cât și externi în zona;

asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

atragera, atât la bugetul local al orașului nostru cât și la bugetul consiliului județean, de venituri, care prezintă avantaje mult mai mari față de implementarea unui proiect, spre exemplu, de construcții rezidențiale deoarece taxele și impozitele sunt în cazul construirii unui obiectiv industrial mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;

atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează ocuparea forței de muncă, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă al acestora.

### **Investiții necesare**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă, firma solicitanta estimand o crestere cu 40% a actualului numar de angajati (cca.35 de persoane), in faza finala.

- Investitia care se va realiza in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă, prin intermediul căreia să fie create cel puțin locurile de muncă menționate mai sus;

- Durata de execuție a obiectivului va fi de 24 luni de la data eliberării autorizației de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la Teren.

**Prețul adjudecat la licitație pentru teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.**

**Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare cu preselectie.**

### **Date referitoare la procedura de vânzare**

licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație.; ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru tot Terenul;

la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselectați pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

**Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 40 de zile.**

**Întocmit  
Serviciul Patrimoniu**

**Ing.MIRELA IONCE  
Serviciul Patrimoniu**

**Ing.POP NATAȘA  
Serviciul Patrimoniu**

