

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 37 /2018

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea directă a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 49 mp , teren aferent construcției, extindere la spațiul comercial Librărie, situat în Baia Mare , str. Iza nr. 1A, în favoarea SC MARALIBRIS SA

Prin HCL nr. 331/2006 se aprobă extinderea spațiului comercial, situat la parterul blocului de locuințe nr.1A pe strada Iza, în vederea reamenajării acestuia, conform proiectului nr. 51/2006, beneficiar SC MARALIBRIS SA.

În baza acestei hotărâri SC MARALIBRIS SA concesionează terenul în suprafață de 49ani, conform Contractului de concesiune nr. 512/02.10.2007 pe o durată de 49 ani.

Extindere a fost executată în baza Autorizației de construire nr. 746/08.10.2007, finalizarea având loc în 2009 conform Procesului verbal de recepție a lucrărilor nr. 1/09.07.2009.

În baza documentației cadastrale vizată de OCPI nr. 16016/02.04.2015 și Hotărârii Consiliului Local nr. 27.02.2015 se întăbulează terenul în domeniul privat al Municipiului Baia Mare în CF nr.118327 Baia Mare, nr.cadastral 118327 .

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 49 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, identificat prin CF nr. 118327 Baia Mare, nr.cadastral 118327, teren aferent construcției extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare , str. Iza nr. 1A, concesiionat în baza contractului de concesiune nr. 512/02.10.2007

Cap. II. MOTIVATIA VÂNZĂRII

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

- 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 locuințelor

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicata care precizeaza ca terenurile proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări;*Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată 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.*

- administrarea eficienta a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, favorizează dezvoltării urbane și atragerii de venituri la bugetul local.

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Prețul de vânzare a terenului, stabilit prin HCL nr. 371/2007, respectiv 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății , conform art. 123 din Legea 215/2001, republicată, prețul de vânzare se stabilește de către consiliul local în baza unui raport de evaluare.

3.2. Conform documentului de plată , redevența achitată de SC MARALIBRIS SA pentru trimestrul IV pe anul 2017 este de 253,66 lei, ceea ce rezultă o redevență 1014,64 lei/an.

Durata contractului este de 49 ani începând cu anul 2007, adică au mai rămas 39 ani, pentru care ar urma să plătească Primăriei municipiului Baia Mare suma de 39.570,96 lei (**8.510 EURO** la un curs de 4,65lei/EURO)

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza HCL nr. 371/2007, este de **3920 EURO** plus TVA

3.3. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător

3.4. 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 propusa este vânzarea directă în favoarea lui SC MARALIBRIS SA cu sediul în Baia Mare, B-dul București, nr. 59, înregistrată la Primaria Baia Mare sub nr. 40036/08.11.2017, care deține construcția extindere la spațiul comercial, situată pe str. Iza nr. 1A, potrivit art.123, alin (2) din Legea 215/2001 potrivit căruia *“vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată 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 ,,*

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 **3920 EURO** plus TVA, calculate la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat s-ar încasa anual o redevență de aproximativ **218 Euro** la cursul de 4,65 lei/Euro. În ambele situații proprietarul sau concesionarul achită (taxa/impozitul pe teren),

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

- 30.01.2018 – aprobare studiu de oportunitate
- 20.02.2018 – întocmire raport elaborare
- 28.02.2018 – aprobarea vânzării
- 30.03.2018 – încheiere contract vânzare-cumpărare

Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniul

Întocmit
Dascăl Teofil