



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
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. ____/2023 a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta,
- Raportul de specialitate nr. ____/2023 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, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74, înscris în C.F. 105949 Baia Mare, nr. cadastral 105949, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta,
- Adresa S.C. WIGMOND S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31528/11.07.2022, completată cu adresele nr. 35913/12.08.2022, nr. 43163/03.10.2022, 4001/30.01.2023 și nr. 21472/11.05.2023,
- Extrasul de carte funciară nr. 105949 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1086/27.09.2022,
- Contractul de concesiune nr. 558/16.05.2012,
- Contractul de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public,
- Autorizația de construire nr. 754/22.12.2004,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 172/27.01.2023,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 441/27.01.2023

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 1.310 mp, identificat prin C.F. 105949 Baia Mare, nr. cadastral 105949, situat în Baia Mare, str. Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 1.310 mp, identificat prin C.F. 105949 Baia Mare, nr. cadastral 105949, situat în Baia Mare, str. Griviței, nr. 74, în vederea vânzării directe în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta.

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 cumpărător, 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:

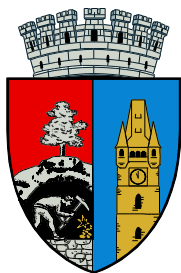
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Urbanism Arhitect Șef
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- S.C. WIGMOND S.R.L., str. Griviței, nr. 1, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Initiator,

Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

Avizat pentru legalitate,

Jur. Lia Muresan
Secretar General 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
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / _____ 2023

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31528/11.07.2022, completată cu adresele nr. 35913/12.08.2022, nr. 43163/03.10.2022, nr. 4001/30.01.2023 și nr. 21472/11.05.2023, S.C. WIGMOND S.R.L, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74.

Conform C.F. 105949 Baia Mare, terenul în suprafață de 1.310 mp, aferent spațiu comercial situat în Baia Mare, strada Griviței, nr. 74, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren sunt intabulate construcții, proprietatea S.C. WIGMOND S.R.L, identificate astfel :

- nr. cadastral 105949-C2, hală depozit, suprafața construită la sol 312 mp, suprafața construită desfășurată 312 mp,
- nr. cadastral 105949-C3, magazie, suprafața construită la sol 63 mp, suprafața construită desfășurată 63 mp,
- nr. cadastral 105949-C4, sediu birouri tip P+E+M, suprafața construită la sol 49 mp, suprafața construită desfășurată 147 mp

Aceste construcții au făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., încheiat între S.C. SYSMA COM S.R.L. prin lichidator judiciar Cabinetul de Insolvență ..., în calitate de vânzător și S.C. WIGMOND S.R.L, în calitate de cumpărător.

Construcția Magazin – sediu firmă, a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 754/22.12.2004 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire.

Având în vedere că, imobilele trecute în Contractul de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., au fost dobândite în cadrul procedurii de insolvență, S.C. WIGMOND S.R.L, declară că nu deține alte documente cu privire la construcțiile realizate pe terenul care face obiectul cererii.

Terenul în suprafață de 1.310 mp, înscris în C.F. 105949 Baia Mare, nr. cadastral 105949, este concesionat de către S.C. WIGMOND S.R.L, pe o perioadă de 41 de ani, așa cum rezultă din Contractul de concesiune nr. 558/16.05.2012. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 1.310 mp, situat în Baia Mare, strada Griviței, nr. 74, aferent spațiu comercial.

Certificatul de Urbanism nr. 1.086/27.09.2022 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **52.400 EURO plus TVA**, respectiv 40 Euro/mp, 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 **2.626,95 lei/an (656,74 lei/trimestru)**, aproximativ **532,15 EURO/an** (la cursul BNR din data de 15.05.2023 de 4.9365 lei/EURO). Până la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ **15.964,50 EURO** (la cursul BNR din data de 15.05.2023 de 4.9365 lei/EURO).

Având în vedere că terenul este ocupat de construcții realizate cu Autorizație de Construire, așa cum rezultă din Adeverința nr. 9204/20.03.2018 emisă de Arhitectul Șef, 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.”*

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 superficie 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 dezbateră 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. Buzdugan Dănuț
Șef Serviciu Patrimoniu



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
Web: 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, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74, în favoarea proprietarei construcțiilor edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31528/11.07.2022, completată cu adresele nr. 35913/12.08.2022, nr. 43163/03.10.2022, nr. 4001/30.01.2023 și nr. 21472/11.05.2023, S.C. WIGMOND S.R.L, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.310 mp, situat pe strada Griviței, nr. 74.

Conform C.F. 105949 Baia Mare, terenul în suprafață de 1.310 mp, aferent spațiu comercial situat în Baia Mare, strada Griviței, nr. 74, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren sunt intabulate construcții, proprietatea S.C. WIGMOND S.R.L, identificate astfel :

- nr. cadastral 105949-C2, hală depozit, suprafața construită la sol 312 mp, suprafața construită desfășurată 312 mp,
- nr. cadastral 105949-C3, magazie, suprafața construită la sol 63 mp, suprafața construită desfășurată 63 mp,
- nr. cadastral 105949-C4, sediu birouri tip P+E+M, suprafața construită la sol 49 mp, suprafața construită desfășurată 147 mp

Aceste construcții au făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., încheiat între S.C. SYSMA COM S.R.L. prin lichidator judiciar Cabinetul de Insolvență ..., în calitate de vânzător și S.C. WIGMOND S.R.L, în calitate de cumpărător.

Construcția Magazin – sediu firmă, a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 754/22.12.2004 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire.

Având în vedere că, imobilele trecute în Contractul de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 1184/12.03.2012 de către Notar Public ..., au fost dobândite în cadrul procedurii de insolvență, S.C. WIGMOND S.R.L, declară că nu deține alte documente cu privire la construcțiile realizate pe terenul care face obiectul cererii.

Terenul în suprafață de 1.310 mp, înscris în C.F. 105949 Baia Mare, nr. cadastral 105949, este concesionat de către S.C. WIGMOND S.R.L, pe o perioadă de 41 de ani, așa cum rezultă din Contractul de concesiune nr. 558/16.05.2012. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în

concesiune a terenului în suprafață de 1.310 mp, situat în Baia Mare, strada Griviței, nr. 74, aferent spațiu comercial.

Certificatul de Urbanism nr. 1.086/27.09.2022 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat.

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

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