



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 168 mp, înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului dr. ec. Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare;
- Raportul de specialitate nr./2023 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 168 mp, înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 44899/21.11.2019, completată cu nr. 33941/17.09.2020, prin care numiții, ..., ... și SC INTRACOM SA, în reorganizare judiciară, prin reprezentant legal, în calitate de administrator special, solicită cumpărarea terenului deținut conform Contractelor de concesiune nr. 25/1, 25/2, 25/3 și 25/4 din data de 24.04.2012;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48772/22.11.2021, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 45;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48767/22.11.2021, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 45;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48768/22.11.2021, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 45;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 45362/18.10.2022, prin care numita, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 45;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 30355/13.07.2023, prin care subscrisa SC INTRACOM SRL, cu sediul în Baia Mare, Str. Sebeșului nr. 6B, reprezentată prin administrator, dl., își exprimă acordul pentru vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, aferent construcției - Biroul 4;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35524/22.08.2023, prin care numita, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35523/22.08.2023, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în

- municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35522/22.08.2023, prin care SC INTRACOM SRL, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
 - Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35521/22.08.2023, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
 - Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35518/22.08.2023, prin care numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
 - Hotărârea Consiliului Local nr. 212/2021;
 - Certificatul de Urbanism nr. 1085/27.09.2022;
 - Autorizația de construire nr. 388/10.08.2012 – **intrare în legalitate**;
 - Contractul de concesiune nr. 39/2/1/13.06.2023 – SC INTRACOM SRL;
 - Contractul de concesiune nr. 39/2/2/13.06.2023 – ...;
 - Contractul de concesiune nr. 39/1/30.03.2018 – ...;
 - Contractul de concesiune nr. 39/4/30.03.2018 – ...;
 - Contractul de concesiune nr. 25/3/24.04.2012 și Actul adițional nr. 25/3/A/30.03.2018 –;
 - Extras CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275;
 - Extras CF nr. 120275-C1 Baia Mare, nr. cadastral 120275-C1.

În temeiul prevederilor:

- art.1650-1762 Cod Civil;
- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de PBS EVAL CONSULTING SRL, pentru terenul în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, teren aferent construcției, Spațiu pentru birouri, înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 19.402 Euro, respectiv 115,49 Euro/mp, respectiv 566,24 lei/mp, la cursul de schimb valutar din 30.01.2023, respectiv 4,9030 lei/euro.
- Art. 2 Se aproba vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, teren înscris în CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 19.402 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului, teren în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, teren înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de 20 lei și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de 200 lei.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **9513 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitației.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciara vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractele de concesiune nr. 39/2/1/13.06.2023, nr. 39/2/2/13.06.2023, nr. 39/1/30.03.2018, nr. 39/4/30.03.2018 și nr. 25/3/24.04.2012, respectiv Actul adițional nr. 25/3/A/30.03.2018 la contract, încetează la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.
- Art. 10 În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare - dl. Cătălin Cherecheș, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism - Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl.;
 - Dl.;
 - Dl.;
 - D-na.;
 - SC INTRACOM SRL, Str. Sebeșului nr. 6B, Baia Mare, Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Initiator,

Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

Avizat pentru legalitate,

jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAI A 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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. _____ / _____ 2023

RAPORT

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 168 mp, înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 44899/21.11.2019, completată prin nr. 33941/17.09.2020, numiții,, și SC INTRACOM SA – în procedură de insolvență, solicită cumpărarea terenului deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 25/1, 25/2, 25/3 și 25/4 din data de 24.04.2012.

Conform Hotărârii AGA nr. 3/12.03.2020, acționarii **SC INTRACOM SA**, în reorganizare judiciară, reprezentată prin dl., administrator special, au hotărât modificarea formei juridice a SC INTRACOM SA, prin transformarea din societate pe acțiuni (SA), în societate cu răspundere limitată (SRL).

Prin Sentința civilă nr. 311/14.03.2023 a Tribunalului Maramureș, pronunțată în dosar nr. 1665/100/2018, rămasă definitivă la data de 06.04.2023, prin neapelare, instanța a dispus închiderea procedurii de reorganizare a debitorului **SC INTRACOM SRL**, cu consecința reinsertiei societății în circuitul economic și radierii mențiunii incidenței Legii insolvenței din Registrul Comerțului.

Ca urmare, **SC INTRACOM SRL**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 30355/13.07.2023, își exprimă acordul pentru vânzarea prin licitație publică a terenului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, aferent construcției – Biroul 4.

Ulterior, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35524/22.08.2023, numita, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

De asemenea, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35523/22.08.2023, numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35522/22.08.2023, subscrisa SC INTRACOM SRL, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35521/22.08.2023, numitul ..., își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

De asemenea, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35518/22.08.2023, numitul, își dă acceptul cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aferent imobilului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

Prin HCL nr. 25/2012 s-a aprobat realizarea unei extinderi în regim de D+P între blocurile nr. 41A și 45 de pe Bd. Republicii, precum și menținerea celor 3 spații demisol, construite fără autorizație de construire și care urmează să fie incluse în noua construcție propusă, în vederea reamenajării sediului SC INTRACOM SA și amenajarea unui cabinet de avocatură - beneficiar Isac Ioan, respectiv concesionarea fără licitație publică, în favoarea d-lui., SC INTRACOM SA, d-lui. ... și d-lui., pe o perioadă de 49 ani.

Pe terenul în suprafață de 168 mp, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, se află edificată o construcție, înscrisă în CF nr. 120275-C1 Baia Mare, Spațiu pentru birouri, aflată în coproprietatea solicitanților, fiecare având o cotă-parte din teren în concesiune, în funcție de suprafața construită stabilită de relevul construcției, și care a stat la baza intabulării astfel:

- - 66/168 mp;
- SC INTRACOM SRL – 41/168 mp;
- – 26/168 mp;
- ... - 10/168 mp;
- – 25/168 mp.

Construcția a fost edificată în baza **AC nr. 388/10.08.2012 pentru intrare în legalitate spații demisol + parter pentru amenajare birouri și cabinet avocatură.**

A fost încheiat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 346/14.07.2015 .

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 168 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, teren aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat în Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, teren concesionat în favoarea solicitanților.

Certificatul de Urbanism nr. 1085/27.09.2022 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, vânzare teren aferent construcției birou avocatură, situat pe str. Republicii nr. 45, în favoarea proprietarilor construcției.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 212/30.06.2021 a fost aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică, a terenului în suprafață de 168 mp, înscris în C.F. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat pe Bd. Republicii nr. 45, în favoarea proprietarilor construcției.

Valoarea de piață recomandată în baza **Raportului de Evaluare întocmit de PBS EVAL CONSULTING SRL**, pentru suprafața de 168 mp, este de **95.130 lei** plus TVA, echivalent a **19.402 Euro** plus TVA, la cursul de schimb valutar din 30.01.2023, adică **115,49 Euro/mp + TVA.**

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2022**, terenul situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45, este în **zona 2 Semicentrală – Cartier**, cu o valoare de **350 lei/mp**, care la un curs de schimb valutar de

4,9030 lei/Euro (curs BNR din data de 30.01.2023), reprezintă **71,38 euro/mp**, respectiv **58.800 lei**, echivalent **11.993 euro**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2023**, terenul situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45, este în **zona 2 Semicentrală – Cartier**, cu o valoare de **300 lei/mp**, care la un curs de schimb valutar de 4,9403 lei/Euro (curs BNR din data de 20.07.2023), reprezintă **60,72 euro/mp**, respectiv **50.400 lei**, echivalent **10.202 euro**.

Conform **Fișei de inventar nr. 906772**, terenul în suprafață de 168 mp are o **valoare de inventar de 95.130 lei**.

Având în vedere geografia zonei, acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea coproprietarilor construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare.

Din punct de vedere financiar, redevența **pentru anul 2023** este de **13.271,16 lei/an**, pentru suprafața de **168 mp**.

Durata contractelor este de 49 ani începând cu anul 2012, adică au mai rămas **38 ani**, pentru care ar urma să plătească Municipiului Baia Mare suma de **504.304,08 lei** (**102.500,83 EURO** la un curs de 4,92 lei/EURO la cursul BNR din data de 24.07.2023).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost menținută ca urmare a intrării în legalitate, conform A.C. nr. 388/10.08.2012 pentru intrare în legalitate spații demisol + parter pentru amenajare birouri și cabinet avocatură, coproprietarii nefiind considerați constructori de bună-credință.

Solicitanții și-au dat acceptul cu privire la vânzarea la licitație a terenului, după cum urmează:

- **DI.**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48772/22.11.2021;
- **DI. ...**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48767/22.11.2021;
- **DI. ...**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 48768/22.11.2021;
- **D-na.**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 5362/18.10.2022;
- **SC INTRACOM SRL**, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 30355/13.07.2023.

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de 20 lei și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de 200 lei.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de 9513 lei, valoarea de piață estimată a terenului fiind de 95.130 lei, în echivalent 19.402 Euro, la cursul de schimb BNR din data de 30.01.2023, conform Raportului de evaluare întocmit de SC PBS Eval Consulting.

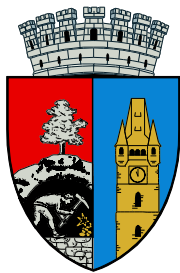
În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de atribuire și însușirea Raportului de evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, înscris în CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Ing. Buzdugan Dănuț Vasile
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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. _____ / 2023

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 168 mp, înscris în C.F. nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat pe Bd. Republicii nr. 41A-45

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 44899/21.11.2019, completată prin nr. 33941/17.09.2020, numiții ..., ..., ... și SC INTRACOM SA, solicită cumpărarea terenului deținut conform Contractelor de concesiune nr. 25/1, 25/2, 25/3 și 25/4 din data de 24.04.2012.

Conform Hotărârii AGA nr. 3/12.03.2020, acționarii SC INTRACOM SA, în reorganizare judiciară, reprezentată de ..., administrator special, au hotărât modificarea formei juridice a SC INTRACOM SA, prin transformarea din societate pe acțiuni, în societate cu răspundere limitată.

Ca urmare, SC INTRACOM SRL, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 30355/13.07.2023, își exprimă acordul pentru vânzarea prin licitație publică a terenului situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, aferent construcției – Biroul 4.

Prin HCL nr. 25/2012 s-a aprobat realizarea unei extinderi în regim de D+P între blocurile nr. 41A și 45 de pe Bd. Republicii, precum și menținerea celor 3 spații demisol, **construite fără autorizație de construire** și care urmează să fie incluse în noua construcție propusă, în vederea reamenajării sediului SC INTRACOM SA și amenajarea unui cabinet de avocatură - beneficiar ..., respectiv concesionarea fără licitație publică, în favoarea d-lui. ..., SC INTRACOM SA, d-lui. ... și d-lui. ..., pe o perioadă de 49 ani.

Construcția a fost edificată în baza AC nr. 388/10.08.2012 pentru intrare în legalitate spații demisol+parter pentru amenajare birouri și cabinet avocatură, fiind încheiat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 346/14.07.2015 .

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 168 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, identificat prin CF nr. 120275 Baia Mare, nr. cadastral 120275, teren aferent construcției, Spațiu pentru birouri, situat în Baia Mare, Bd. Republicii nr. 41A-45, coproprietatea solicitanților.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de PBS EVAL CONSULTING SRL, pentru suprafața de 168 mp, este de 95.130 lei plus TVA, echivalent a 19.402 Euro plus TVA, la cursul de schimb valutar din 30.01.2023, adică 115,49 Euro/mp + TVA.

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

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