



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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, în calitate de viceprimar desemnat să exercite atribuțiile de primar al Municipiului Baia Mare, nr. ____/2024,
- Raportul de specialitate nr. ____/2024 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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, înscris în C.F. nr. 132348 Baia Mare, nr. cadastral 132348, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta,
- Adresa ..., în calitate de reprezentant al Cabinet medical individual dr. Manea Viorel, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 53813/12.12.2023,
- Adresa domnului Brîndușe Vasile, în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 981/09.01.2024,
- Extrasul de carte funciară nr. 132348 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 132348-C1 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1700/21.12.2023,
- Contractul de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009,
- Contractul de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009,
- Contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2009,
- Contractul de concesiune nr. 310/8/04.02.2011,
- Contractul de concesiune nr. 310/4/04.02.2011,
- Contractul de închiriere nr. 433/20.09.2007,
- Referatul nr. 83/01.04.2024 întocmit de Serviciul Monitorizare Contracte,
- Referatul nr. 84/01.04.2024 întocmit de Serviciul Monitorizare Contracte,
- Autorizația de Construire nr. 104/27.04.2016,
- Autorizația de Construire nr. 178/05.05.2011,
- Procesul Verbal de Recepție luare în folosință a construcțiilor executate în baza Autorizațiilor de construire nr. 104/27.04.2016 și nr. 178/05.05.2011,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6654/08.11.2007 de NP Dragoș Bogdana Maria,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 378/2009 de NP Vâcla Cristina,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2022 privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 79 mp și însușirea documentației cadastrale de alipire a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Gării, nr. 1 și intrarea în indiviziune,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare,

- Certificatul de atestare fiscală nr. 1952/26.03.2024,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 546/27.03.2024;

Având în vedere:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 si 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 79/87 mp, identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare, nr. cadastral 132348, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 79/87 mp, identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare, nr. cadastral 132348, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției 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 cumpărători, 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;
 - ..., pentru Cabinet Medicină Generală Dr. Manea Viorel;
 - S.C. Imobiliare Brîndușe S.R.L.;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Inițiator,

p. Primar

Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

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. _____ / _____ 2024

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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 53813/12.12.2023, în calitate de reprezentant al Cabinet medical individual dr. Manea Viorel, solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 981/09.01.2024, ... în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Conform C.F. nr. 132348 Baia Mare, terenul în suprafață de 87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în cotă de 79/87 mp, a Cabinetului medicină generală dr. Manea Viorel în cotă de 4/87 mp și a S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în cotă de 4/87 mp, având categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren se afla un cabinet medical și o agenție imobiliară, proprietatea Cabinetului Medicină Generală Dr. Manea Viorel și S.C. Imobiliare Brîndușe S.R.L.

Prin Autorizația de Construire nr. 178/05.05.2011, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere P+2 apartamente și deschidere 2 accese din exterior pentru amenajare cabinet medical și agenție imobiliară.

Prin Autorizația de Construire nr. 104/27.04.2016, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere P+2 apartamente și deschidere 2 accese din exterior pentru amenajare cabinet medical și agenție imobiliară – reautorizare A.C. nr. 178/05.05.2011.

Lucrările de construcție au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție nr. 17232/13.04.2021.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2022 a fost atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare terenul în suprafață totală de 79 mp și însoțită documentația cadastrală de alipire a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Gării, nr. 1 și intrarea în indiviziune.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6654/08.11.2007 de NP Dragoș Bogdana Maria, încheiat între Municipiul Baia Mare și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., a avut ca obiect terenul în suprafață de 8 mp, teren ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, format din podest și trepte, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 378/2009 de NP Vâcla Cristina, încheiat între S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. și Cabinet Medicină Generală Dr. Manea Viorel, a avut ca obiect terenul în cotă de ½ parte în indiviziune din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 8 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2022 a fost atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare terenul în suprafață totală de 79 mp și însușită documentația cadastrală de alipire a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Gării, nr. 1 și intrarea în indiviziune.

Contractul de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.247,10 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 2.363,32 lei.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 09.09.2058, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **79.623,31 lei**, aproximativ **16.020,79 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Contractul de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/8;12, în suprafață de 30 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1275,60 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 2.417,32 lei.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 09.09.2058, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **81.442,66 lei**, aproximativ **16.386,85 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Contractul de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/8;12, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru cabinet medical la etajul 1 și 2, suplimentare la contractele de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009 și nr. 253/8/2/09.09.2009. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 160,30 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 268,64 lei.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 04.02.2058, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **8.890,46 lei**, aproximativ **1.788,82 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

În total, dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii celor trei contracte de concesiune, Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel ar plăti o redevență în sumă de **169.956,43 lei**, aproximativ **34.196,46 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru agenție imobiliară la parter

Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 623,80 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 1.182,12 lei.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 09.09.2058, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **39.827,20 lei**, aproximativ **8.013,52 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Contractul de concesiune nr. 310/4/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru agenție imobiliară la parter, suplimentare la contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2022. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 80,15 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 134,32 lei.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 04.02.2058, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **4.445,23 lei**, aproximativ **894,41 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

În total, dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii celor două contracte de concesiune, S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. ar plăti o redevență în sumă de **44.272,43 lei**, aproximativ **8.907,43 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **6.320 EURO plus TVA**, respectiv 80 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.

Certificatul de Urbanism nr. 1700/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare.

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de 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 suprafață 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.

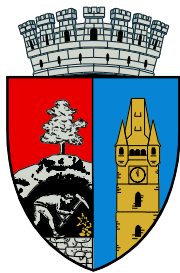
Jur. Cameliu Vasile Gligan
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Ec. Pescaru Anca
Inspector superior

|



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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 53813/12.12.2023, ..., în calitate de reprezentant al Cabinet medical individual dr. Manea Viorel, solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 981/09.01.2024, ..., în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Conform C.F. nr. 132348 Baia Mare, terenul în suprafață de 87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în cotă de 79/87 mp, a Cabinetului medicină generală dr. Manea Viorel în cotă de 4/87 mp și a S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în ciotă de 4/87 mp, având categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren se afla un cabinet medical și o agenție imobiliară, proprietatea Cabinetului Medicină Generală Dr. Manea Viorel și S.C. Imobiliare Brîndușe S.R.L.

Prin Autorizația de Construire nr. 178/05.05.2011, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere P+2 apartamente și deschidere 2 accese din exterior pentru amenajare cabinet medical și agenție imobiliară.

Prin Autorizația de Construire nr. 104/27.04.2016, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere P+2 apartamente și deschidere 2 accese din exterior pentru amenajare cabinet medical și agenție imobiliară – reautorizare A.C. nr. 178/05.05.2011.

Lucrările de construcție au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție nr. 17232/13.04.2021.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2022 a fost atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare terenul în suprafață totală de 79 mp și însoțită documentația cadastrală de alipire a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Gării, nr. 1 și intrarea în indiviziune.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6654/08.11.2007 de NP Dragoș Bogdana Maria, încheiat între Municipiul Baia Mare și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., a avut ca obiect terenul în suprafață de 8 mp, teren ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, format din podest și trepte, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 378/2009 de NP Vâcla Cristina, încheiat între S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. și Cabinet Medicină Generală Dr. Manea Viorel, a avut ca obiect terenul în cotă de ½ parte în indiviziune din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 8 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2022 a fost atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare terenul în suprafață totală de 79 mp și însoșită documentația cadastrală de alipire a patru parcele de teren, situate în Baia Mare, strada Gării, nr. 1 și intrarea în indiviziune.

Contractul de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.247,10 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 2.363,32 lei.

Contractul de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8,12, în suprafață de 30 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1275,60 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 2.417,32 lei.

Contractul de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/8;12, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru cabinet medical la etajul 1 și 2, suplimentare la contractele de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009 și nr. 253/8/2/09.09.2009. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 160,30 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 268,64 lei.

Contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru agenție imobiliară la parter Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 623,80 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 1.182,12 lei.

Contractul de concesiune nr. 310/4/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru agenție imobiliară la parter, suplimentare la contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2022. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 80,15 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2024, este de 134,32 lei.

În total, dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii tuturor contractelor de concesiune, Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. ar plăti o redevență în sumă de **214.228,86 lei**, aproximativ **43.104,40 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **6.320 EURO plus TVA**, respectiv 80 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.

Certificatul de Urbanism nr. 1700/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare.

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

Inițiator,

p. Primar

Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

|

STUDIU DE OPORTUNITATE

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 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 53813/12.12.2023, ... în calitate de reprezentant al Cabinet medical individual dr. Manea Viorel, solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 981/09.01.2024, ... în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., solicită cumpărarea cotei concesionate din terenul în suprafață de 79/87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1.

Conform C.F. nr. 132348 Baia Mare, terenul în suprafață de 87 mp, situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în cotă de 79/87 mp, a Cabinetului medicină generală dr. Manea Viorel în cotă de 4/87 mp și a S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în cotă de 4/87 mp, având categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren se afla un cabinet medical și o agenție imobiliară, proprietatea Cabinetului Medicină Generală Dr. Manea Viorel și S.C. Imobiliare Brîndușe S.R.L.

Certificatul de Urbanism nr. 1700/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare..

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 79/87 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 132348 Baia Mare, nr.cadastral 132348, imobil situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1, concesionat de Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel în baza Contractului de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, a Contractului de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009 și a Contractului de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, respective de S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. în baza Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009 și a Contractului de concesiune nr. 310/4/04.02.2011.

Contractul de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/8,12, în suprafață de 30 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru cabinet medical la etajul I și II. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/8;12, în suprafață de 2/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru cabinet medical la etajul 1 și 2, suplimentare la contractele de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009 și nr. 253/8/2/09.09.2009. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Gării, nr. 1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză de 44 mp, aferent extindere apartament în regim P+2 și deschidere acces din exterior pentru agenție imobiliară la parter Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților

Contractul de concesiune nr. 310/4/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L., are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat pe str. Gării, nr.1/4, în suprafață de 1/3 în cotă indiviză din 5 mp, aferent modificare soluție extindere pentru agenție imobiliară la parter, suplimentare la contractul de concesiune nr. 253/4/09.09.2022. Durata concesiunii este de 47 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*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 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. 586 din Codul Civil republicat, care 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 suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Contractului de concesiune nr. 253/8/1/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **79.623,31 lei**, aproximativ **16.020,79 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/8/2/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **81.442,66 lei**, aproximativ **16.386,85 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 310/8/04.02.2011, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel, până la data de 04.02.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **8.890,46 lei**, aproximativ **1.788,82 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘA S.R.L., până la data de 09.09.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **39.827,20 lei**, aproximativ **8.013,52 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

Conform Contractului de concesiune nr. 253/4/09.09.2009, încheiat între Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘA S.R.L., până la data de 04.02.2058, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **4.445,23 lei**, aproximativ **894,41 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

3.3. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului 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 propusă este vânzarea directă în favoarea concesionarului terenului aferent imobilului, conform prevederilor art. 364, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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 **6.320 EURO plus TVA**, respectiv 80 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.

În total, dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data încheierii tuturor contractelor de concesiune, Cabinet Medical Individual Dr. Manea Viorel și S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE S.R.L. ar plăti o redevență în sumă de **214.228,86 lei**, aproximativ **43.104,40 EURO** (la cursul BNR din data de 01.04.2024 de 4.9700 lei/EURO).

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevența .

Dacă se aprobă vânzarea terenului, termenele pentru realizarea si finalizarea operatiunilor ar fi:

- 30.04.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.05.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 30.06.2024 – aprobarea vânzării;
- 31.07.2024 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior]