



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 terenului în suprafață de 30mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, în favoarea

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, în calitate de viceprimar desemnat să exercite atribuțiile de primar nr. _____/2024;
- Raportul de specialitate nr. _____/2024 promovat de Serviciul Patrimoniu privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 30mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, în favoarea;
- Adresa, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 13911/14.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului concesionat, în suprafață de 30mp, identificat prin CF 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349;
- HCL nr. 418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare;
- Autorizația de Construire nr. 779/08.10.2008;
- Autorizația de Construire nr. 426/23.07.2009;
- Procesul verbal de recepție nr. 1/02.08.2010;
- Certificat fiscal nr. 1134/26.02.2024;
- Contractul de concesiune nr. 93/15.06.2009;
- Referatul Serviciului Monitorizare Contracte nr. 79/29.03.2024, privind redevența datorată pentru contractul de concesiune nr. 93/15.06.2009;
- Certificatul de Urbanism nr. 306/04.03.2024 favorabil pentru cumpărare teren concesionat aferent extindere;
- CF nr. 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349;
- CF nr. 100060-C1-U62 Baia Mare, nr. topo 2708/442-4;

În temeiul prevederilor:

- Prevederile art.1650-1762 Cod Civil;
- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art.364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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 aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 30mp, identificat prin 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, în favoarea

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 30mp, identificat prin 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9.

Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la ... 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:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- ..., cu domiciliul în ;
- Serviciul Administrație Publică Locală;

Initiator,
p. Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

Avizat pentru legalitate,
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al
Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
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 terenului în suprafață de 30mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, în favoarea ...

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 13911/14.03.2024 , ..., solicită cumpărarea terenului concesionat, în suprafață de 30mp, identificat prin CF 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349, terenul fiind proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

Conform C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, terenul în suprafață de 30mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9/4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130349-C1, având suprafața construită la sol de 30 mp, extindere și deschidere acces din exterior, construită în anul 2009, în baza Autorizației de Construire nr. 426/23.07.2009, proprietatea ...

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietatea privată a ..., așa cum rezultă din C.F. 100060 -C1-U62 Baia Mare, fiind situat pe Bd. Decebal nr. 9/4.

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 30mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, imobil situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 93/15.06.2009.

Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 30mp, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare salon de frumusețe.

Certificatul de Urbanism nr. 306/04.03.2024 este favorabil pentru cumpărare teren concesionat aferent extindere, în suprafață de 30mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 2.400 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, prin care se va stabili prețul terenului.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **1416,70 lei/an**, calculată pe perioada rămasă din contract : **1416,70 lei x 33 ani, 5 luni și 15 zile = 47.400,43 lei.**

Până la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ 9.404,67 EURO (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /EURO).

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, 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 noțiunea 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.”

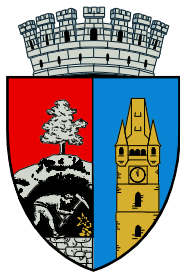
De asemenea terenul este situat la o distanță de aproximativ 10m față de trotuarul aferent Bd. Decebal și nu va fi afectat în viitorul apropiat de o extindere a acestui bulevard, restul terenului de sub bloc este proprietatea deținătorilor de apartamente, conform art. 36 alin. 2 din Legea 18/1991, astfel că în sensul vânzării terenului de sub extindere va avea aceeași natură publică.

Față de cele mai sus prezentate opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterile în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

jur. Cozma Erica
Șef Serviciu

Ing. Păcurar Paul
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. _____/2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 30mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, în favoarea ...

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 13911/14.03.2024 , ... solicită cumpărarea terenului concesionat, în suprafață de 30mp, identificat prin CF 130349 Baia Mare, nr. cadastral 130349, terenul fiind proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

Conform C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, terenul în suprafață de 30mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9/4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130349-C1, având suprafața construită la sol de 30 mp, extindere și deschidere acces din exterior, construită în anul 2009, în baza Autorizației de Construire nr. 426/23.07.2009, proprietatea ...

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietatea privată a ... așa cum rezultă din C.F. 100060 -C1-U62 Baia Mare, fiind situat pe Bd. Decebal nr. 9/4.

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 30mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, imobil situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 93/15.06.2009.

Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 30mp, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare salon de frumusețe.

Certificatul de Urbanism nr. 306/04.03.2024 este favorabil pentru cumpărare teren concesionat aferent extindere, în suprafață de 30mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.400 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, prin care se va stabili prețul terenului.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **1416,70 lei/an**, calculată pe perioada rămasă din contract : **1416,70 lei x 33 ani, 5 luni și 15 zile = 47.400,43 lei**.

Până la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ 9.404,67 EURO (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /EURO).

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, 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 suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

De asemenea terenul este situat la o distanță de aproximativ 10m față de trotuarul aferent Bd. Decebal și nu va fi afectat în viitorul apropiat de o extindere a acestui bulevard, restul terenului de sub bloc este proprietatea deținătorilor de apartamente, conform art. 36 alin. 2 din Legea 18/1991, astfel că în sensul vânzării terenului de sub extindere va avea aceeași natură publică.

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

Inițiator,
p. Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

STUDIU DE OPORTUNITATE

În vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 30mp, situat pe Bd. Decebal nr. 9, în favoarea ..., proprietara construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 13911/14.03.2024, ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 30mp, situat pe Bd. Decebal nr. 9.

Conform C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, terenul în suprafață de 30mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9/4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130349-C1, având suprafața construită la sol de 30 mp, extindere și deschidere acces din exterior, construită în anul 2009, în baza Autorizației de Construire nr. 426/23.07.2009, proprietatea

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietatea privată a ..., așa cum rezultă din C.F. 100060 -C1-U62 Baia Mare.

Prin Autorizația de construire nr. 426/23.07.2009 modificare de soluție la A.C. nr. 779/08.10.2008, au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere și deschidere acces din exterior, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/02.08.2010.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 306/04.03.2024 favorabil pentru cumpărare teren concesionat aferent extindere.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 30mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 130349 Baia Mare, nr. Cadastral 130349, imobil situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 93/15.06.2009.

Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 30mp, situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 9, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare salon de frumusețe.

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 administrative, 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.”

Terenul nu se află în vecinătatea Bd. Decebal , fiind la aproximativ 10m distanță de trotuar, astfel că nu va face obiectul unei extinderi a acestei străzi în viitorul apropiat, restul terenului de sub bloc fiind proprietatea deținătorilor de apartamente .

- 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 minim 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, rezultând 2.400 Euro, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, dar prețul de vânzare 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, concesionarul achită o sumă de **1416,70 lei/an**, calculată pe perioada rămasă din contract : **1416,70 lei x 33 ani, 5 luni și 15 zile = 47.400,43 lei**.

3.3. Durata concesiunii este până în anul 2058, adică au mai rămas 33 ani, 5 luni și 15 zile , pentru care concesionarul ar urma să plătească Municipiului Baia Mare, suma de 47.400,43 lei .

3.4. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare -cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

3.5. 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 fără licitație publică în favoarea concesionarului terenului și proprietarul construcției de pe acesta, 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 **2.400 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, prin care se va stabili prețul terenului, Consiliul Local stabilind pe baza acestora prețul de vânzare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa o redevență totală de **1416,70 lei/an** , aproximativ **284,99 EURO/an** (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /EURO), respective până la încetarea contractului de concesiune, s-ar încasa o redevență de aproximativ 9.404,67 EURO (la cursul BNR din data de 25.03.2024 de 4.9711lei /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;
- 28.06.2024 – aprobarea vânzării;
- 31.07.2024 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Ing. Păcurar Paul
Inspector superior