



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A 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 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, înscris în C.F. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa, în calitate de reprezentant al S.C. K&R GEROM S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 16572/26.03.2024,
- Extrasul de carte funciară nr. 104657 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 104657-C1 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 430/25.03.2024,
- Contractul de suprafață nr. 134/08.04.2022,
- Referatul nr. 85/03.04.2024 emis de Serviciul Monitorizare Contracte,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 5073/26.09.2005 de NP Vâcla Cristina Maria,
- Autorizația de Construire nr. 127/25.05.1994,
- 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. 3766/13.03.2024;

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 1.138 mp, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 1.138 mp, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului 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 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;
-;
- 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 BAIAMARE

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. _____ / _____ 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 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16572/26.03.2024, ... în calitate de reprezentant al S.C. K&R GEROM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A.

Conform C.F. nr. 104657 Baia Mare, terenul în suprafață de 1.138 mp, aferent unei stații de alimentare cu carburanți, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția industrială și edilitară identificată prin nr. cadastral 104657-C1, având suprafața construită la sol de 29 mp, proprietatea S.C. K&R GEROM S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 127/25.05.1994 – executarea lucrărilor de construire stație de alimentare cu carburanți.

Prin H.C.L. nr. 302/2015 a fost însușită documentația cadastrală și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de a terenului în suprafață de 1.138 mp, situat în Baia Mare, strada Mărgeanului nr. 3.

Contractul de suprafață nr. 134/08.04.2022 are ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3, în suprafață de 1.138 mp, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, aferent unei stații de alimentare cu carburanți. Dreptul de suprafață asupra terenului este constituit pe o perioadă de 5 ani. Prețul pentru suprafața terenului este de 18.000 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2024, este de 21.837,99 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **68.280 EURO plus TVA**, respectiv 60 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 în folosință, până la data de 08.04.2027, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **70.973,46 lei**, aproximativ **14.283,54 EURO** (la cursul BNR din data de 03.04.2024 de 4.9689 lei/EURO), conform Referatului întocmit de Serviciul Monitorizare Contracte din cadrul Direcției Patrimoniu.

Certificatul de Urbanism nr. 430/25.03.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 104657 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 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.”

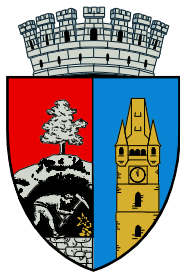
Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterile în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

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 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16572/26.03.2024, ... în calitate de reprezentant al S.C. K&R GEROM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A.

Conform C.F. nr. 104657 Baia Mare, terenul în suprafață de 1.138 mp, aferent unei stații de alimentare cu carburanți, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția industrială și edilitară identificată prin nr. cadastral 104657-C1, având suprafața construită la sol de 29 mp, proprietatea S.C. K&R GEROM S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 127/25.05.1994 – executarea lucrărilor de construire stație de alimentare cu carburanți.

Prin H.C.L. nr. 302/2015 a fost însușită documentația cadastrală și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de a terenului în suprafață de 1.138 mp, situat în Baia Mare, strada Mărgeanului nr. 3.

Contractul de suprafață nr. 134/08.04.2022 are ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3, în suprafață de 1.138 mp, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, aferent unei stații de alimentare cu carburanți. Dreptul de suprafață asupra terenului este constituit pe o perioadă de 5 ani. Prețul pentru suprafața terenului este de 18.000 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2024, este de 21.837,99 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 430/25.03.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 104657 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 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16572/26.03.2024, în calitate de reprezentant al S.C. K&R GEROM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1.138 mp, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A.

Conform C.F. nr. 104657 Baia Mare, terenul în suprafață de 1.138 mp, aferent unei stații de alimentare cu carburanți, situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția industrială și edilitară identificată prin nr. cadastral 104657-C1, având suprafața construită la sol de 29 mp, proprietatea S.C. K&R GEROM S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 127/25.05.1994 – executarea lucrărilor de construire stație de alimentare cu carburanți.

Certificatul de Urbanism nr. 430/25.03.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 1.138 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr.cadastral 104657, imobil situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3A, dat în folosință în baza Contractului de suprafață nr. 134/08.04.2022. Obiectul contractului este asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Mărgeanului, nr. 3, în suprafață de 1.138 mp, identificat prin C.F. nr. 104657 Baia Mare, nr. cadastral 104657, aferent unei stații de alimentare cu carburanți.

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 locuitorilor,

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care 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.”*

- 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, aproximativ 68.280 EURO plus TVA, 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, respectiv suma de 192.250 lei echivalentă a 38.690,66 Euro, la cursul BNR din data de 03.04.2024, conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor

Publici Maramureș valabil pentru anul 2024, 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 suprafață, până la data de 08.04.2027, când acesta se încheie, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **70.973,46 lei**, aproximativ **14.283,54 EURO** (la cursul BNR din data de 03.04.2024 de 4.9689 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 titularului 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 **68.280 EURO plus TVA**, respectiv 60 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 dat în folosință, până la data de 08.04.2027, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **70.973,46 lei**, aproximativ **14.283,54 EURO** (la cursul BNR din data de 03.04.2024 de 4.9689 lei/EURO).

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

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