

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 383/2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării fără licitație publică, a terenului în suprafață de 31mp înscris în C.F.nr. 104916 Baia Mare, nr.cadastral 104916, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat pe str. Victoriei nr. 45, pe care este edificată o extindere la apartament nr. 3, proprietatea SC Business MB Exim SRL

Prin adresa nr. 39525/27.10.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare, domnul Mocan Vasile Adrian, în calitate de reprezentant al SC Business MB Exim SRL, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 31mp înscris în C.F.nr. 104916 Baia Mare, nr.cadastral 104916, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, ocupat de construcția extindere la apartament.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Terenul care face obiectul vânzării în suprafață de 31mp, este situat pe str. Victoriei nr. 45, fiind proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, înscris în C.F.nr. 104916 Baia Mare, nr.cadastral 104916

Pe acest teren este situată extinderea la apartamentul nr. 3 din blocul situat pe strada Victoriei nr. 45, proprietatea SC Business MB Exim SRL.

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile acestui teren nu poate fi folosit de Primăria Municipiului Baia Mare, în alt scop, fiind ocupat integral de construcția extindere la apartament.

Cap. II. MOTIVATIA VÂNZĂRII

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

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții,

- În vederea reglementării situației juridice a terenurilor aferente extinderilor în sensul intrării acestora în proprietatea detinatorilor construcțiilor la fel ca terenul de sub apartamente, ținând cont că acesta nu este în proximitatea trotuarului și să fie necesar unei extinderi a domeniului public

- 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, presupuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor,

- Art. 108 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ

- prevederile art.364, alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ: *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul "vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."*

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Valoarea de vânzare a terenului va fi stabilita în baza unui Raport de Evaluare , întocmit de către un evaluator atestat ANEVAR . Valoarea de vânzare o stabileste Consiliul Local pe baza Raportului de Evaluare.

3.2.Conform prevederilor H.C.L.nr.371/2007, pretul terenului ar fi de 120 Euro/mp+TVA, rezultând o sumă totală de 31mp x 120Euro = 3720Euro.

3.3. Conțravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării va fi achitată din bugetul local si va fi recuperată de la cumpărător .

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este **directă**, fiind îndeplinite condițiile prevederile art.364, alin (1) din OUG nr. 57/2019privind Codul administrativ: *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul "vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus mentionate, 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 3720 Euro+TVA, adica **18.095,20 lei +TVA** la curs BNR din data de 02.11.2020, calculată la tarifele stabilite în baza H.C.L.nr.371/2007.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat s-ar încasa anual o redevență de 2065,22 lei/an, care se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu indicele inflatiei, pentru o perioadă de 30 ani adica **61.956,60 lei**. În ambele situatii proprietarul sau concesionarul achită (taxa/impozitul pe teren).

Termenele estimate pentru realizarea si finalizarea operatiunilor în vederea vânzării sunt:

31.12. 2020 – aprobare studiu de oportunitate
29.01.2021- aprobarea vânzării,
26.02.2021- încheiere contract vânzare-cumpărare.

VIZAT

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

INTOCMIT,

ing.Pacurar Paul
Inspector sup.