

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea terenului concesionat, în suprafață de 279 mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. București nr. 27A, în favoarea SC Duo Senti SRL

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 30316/04.07.2022, doamna , în calitate de administrator al SC Duo Senti SRL, solicită cumpărarea terenului concesionat, identificat prin CF 117743 Baia Mare, nr. cadastral 117743, în suprafață de 279mp.

Terenul este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 437/16.11.2015, durata concesiunii fiind de 10ani, conform prevederilor HCL nr. 437/30.09.2015.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării este un teren concesionat, identificat prin CF 117743 Baia Mare, nr. cadastral 117743, în suprafață de 279mp.

Pe acest teren în baza Autorizației de construire nr. 184/20.07.2016 s-a construit o Hala vulcanizare P+1, în anul 2018.

Aceasta hala este notată în CF 117743 Baia Mare, nr. cadastral 117743 sub B5, iar concesiunea terenului proprietatea privată a Municipiului este notată sub C1, în favoarea SC Duo Senti.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 761/28.06.2022 favorabil pentru operațiuni notariale – cumpărare teren concesionat, identificat prin CF 117743 Baia Mare, nr. cadastral 117743, în suprafață de 279mp.

Cap. II. MOTIVATIA

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social în această situație sunt următoarele:

- 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,

- 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), în cazul "vânzării unui teren aflat în proprietatea privată 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.”

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru realizarea unor locuri de parcare care sa asigure accesul mai facil al cetatenilor la institutiile din zona si la spatiile comerciale.
- vânzarea ar asigura crearea unei parcele de teren proprietate a societății care deține construcțiile teren cu suprafata mai generoasa care ar duce și la o eventuală schimbare de destinație, in spațiu comercial sau spaii de locuit ce ar genera o mai mare aglomerare a zonei

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Prețul terenului, stabilit prin HCL nr. 371/2007, este 80EURO/mp plus TVA, echivalent în lei la data plății.

3.2. Redevența stabilită pentru concesiunea terenului este următoarea:

- Contractul de concesiune nr. 437/16.11.2015 (pentru 279mp) – 5235 lei/an 2022 , perioada rămasă 3,5ani = 18.500 lei, s-ar încasa în cazul în care terenul rămâne concesiionat, după încetare autoritatea locala putand dispune de teren pentru funcțiuni de interes public pentru decongestionarea traficului facilitati de parcare etc.

Valoarea terenului calculată în baza preturilor stabilite de HCL nr. 371/2007, este de **22.320 Euro** plus TVA, valoare care ar putea fi mai mare conform raportului de evaluare.

3.3. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca în situația în care se aprobă vânzarea terenului, să se recupereze de la SC Duo Senti SRL.

3.4. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vanzare - cumpărare, vor fi suportate de SC Duo Senti SRL..

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Având în vedere prevederile legale mai sus mentionate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren dacă se considera necesara si oportuna vanzarea, dar din punct de vedere al necesitatilor realizarii unor zone de interes public în deservirea unui numar mare de cetățeni prin crearea unor locuri de parcare, spatii cu alta destinație publica după încetarea contractului de concesiune daca documentații de urbanism vor stabili necesare astfel de funcțiuni consideram neoportuna aceasta masura la aceasta data, solicitantul putând continua utilizarea terenului si exploatarea lui conform contractului de concesiune in vigoare.

Din punct de vedere al oportunității financiare dacă se aprobă vânzarea terenului s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **22.320 Euro plus TVA**, adica **110.238,48lei +TVA** la curs BNR din data de 18.07.2022, 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 5235 lei/an, care se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu indicele inflației, pentru o perioadă de 3,5ani , adica **18.500 lei**.

În ambele situatii proprietarul sau concesionarul achită (taxa/impozitul pe teren).

Procedura de vânzare ar fi cea fara licitație avand în vedere ca pe acest teren concesionarul are edificata o construcție realizata cu autorizatie de construire fiind considerat constructor de buna credința, fiind incidente prevederile art.364 din Codul.administrativ.

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

29.08.2022 – aprobare studiu de oportunitate

29.09.2022- aprobarea vânzării,

30.10.2022- încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Administratie Publică

jur. Cozma Erica
Director Executiv
Directia Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu Mihai
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Păcurar Paul