

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea sistării stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă, asupra terenului în suprafață de 64/69 mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Str. Iuliu Maniu nr. 5, în favoarea coproprietății DVM Medprevent SRL

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 25663/31.05.2022, doamna, în calitate de administrator al DVM Medprevent SRL, solicită ieșirea din indiviziune cu sultă, pentru cota de teren în suprafață de 64/69 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, teren identificat prin C.F. 130444 Baia Mare, nr. cadastral 130444 și cumpărarea terenului.

Prin HCL nr. 148/27.05.2021 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale de alipire a două parcele de teren identificate prin CF 129457 Baia Mare, nr. Cadastral 129457, în suprafață de 64mp și CF 116119 Baia Mare, nr. Cadastral 116119, în suprafață de 5mp și intrarea în indiviziune.

În urma alipirii parcelelor, a rezultat o parcelă de 69 mp, identificată în CF 130444 Baia Mare, nr. Cadastral 130444, din care suprafața de 64mp este proprietatea Municipiului Baia Mare, fiind concesionată de către DVM Medprevent SRL, iar suprafața de 5mp este proprietatea DVM Medprevent SRL.

Această documentație de alipire a fost necesară, motivat de faptul că supraedificatul Extindere Farmacie Parter, proprietatea solicitantei, ocupă întreaga suprafață de 69mp.

CAP. I. OBIECTUL PARTAJULUI

Imobilul care face obiectul sistării stării de coproprietate, este terenul în suprafață de 64/69mp, aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130444 Baia Mare, nr. Cadastral 130444, teren ocupat de Extindere Farmacie Parter și concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 231/16.11.2018 și Actului adițional nr. 1A/231/03.03.2021.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 218/24.02.2022, favorabil pentru operațiuni notariale – cumpărare teren aferent extinderii, încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă .

Deoarece partajarea prin împărțirea terenului între coproprietari ar duce la imposibilitatea proprietarului spațiului, de a exploata acest imobil, propunem sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea întregului teren celui alt coproprietar în schimbul unei sulte, care se va stabili în baza unui raport de evaluare, conform prevederilor legale.

Cap. II. MOTIVATIA

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun în această situație ieșirea din indiviziune cu sultă, sunt următoarele:

- art. 670 Cod Civil, conform căruia, partajul poate fi făcut prin bună învoială sau pe cale judecătorească;

- art. 676 Cod Civil, care prevede următoarele:

„(1)Partajul bunurilor comune se va face în natură, proporțional cu cota-parte a fiecărui coproprietar.

(2)Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

a)atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

b)vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cu cota-parte a fiecăruia dintre ei “;

- art. 355 din OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, conform căreia :

„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. [287/2009](#), republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

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

3.2. Redevența stabilită pentru concesionarea terenului este următoarea:

- Contractul de concesiune nr. 231/16.11.2018 (pentru 64mp) – 6176,04 lei/an 2022 , perioada rămasă 21ani = 129.696,84 lei

Valoarea terenului calculată în baza HCL nr. 371/2007, este de **5.120 EURO** plus TVA.

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 sistarea stării de coproprietate, să se recupereze de la coproprietarul DVM Medprevent SRL.

3.4. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a actului de partaj voluntar prin sultă, vor fi achitate de DVM Medprevent SRL.

Cap. IV. MODALITATEA DE ÎNCETARE A COPROPRIETATII

Procedura DE INCETARE A COPROPRIETATII ESTE PRIN INCHEIEREA UNUI ACT DE PARTAJ VOLUNTAR CU SULTA în favoarea DVM Medprevent SRL, care deține în proprietate cota de 5/69 mp din terenul în suprafață de 69 mp, aferent extinderii, având în vedere modalitățile legale de încetare a stării de coproprietate prevazute de art. 676 alin. (2) Cod Civil, la un preț stabilit de către Consiliul Local în baza unui raport de evaluare realizat de un expert evaluator atestat ANEVAR, însușit de către consiliul local în condițiile legii.

Încheierea ACTULUI AUTENTIC se va face după însușirea raportului de evaluare de consiliul local și stabilirea prețului SULTEI, care poate fi egal sau mai mare decât cel rezultat din raportul de evaluare și se va face venit la bugetul local.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

jur. Cozma Erica
Director Executiv
Directia Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu Mihai
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Păcurar Paul