

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 11 mp, identificat prin CF nr. 131593 Baia Mare, nr. cadastral 131593, aferent balcon extins, situat pe Bd. Regele Ferdinand (fostă str. Grănicerilor) nr. 100, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. sub nr. 19909/20.04.2022, completată prin adresa nr. 178/04.01.2023, nr. 837/09.01.2024 și nr. 3280/22.01.2024, doamna ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 11 mp, situat în municipiul Baia Mare, Str. Grănicerilor nr. 100, aferent balcon extins.

Conform C.F. nr. 131593 Baia Mare, nr. cadastral 131593, terenul în suprafață de 11 mp, aferent balcon extins, edificat în anul 2000, la apartamentul situat în municipiul Baia Mare, Str. Grănicerilor nr. ..., este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

Pe acest teren este intabulată construcția – balcon extins, identificată prin nr. cadastral 131593-C1, având suprafața construită desfășurată 11 mp, proprietatea doamnei

Extinderea a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 588/18.12.2000 emisă pentru executarea lucrărilor de construire balcon extins.

Apartamentul la care este edificată construcția – balcon extins, este proprietatea privată a doamnei, așa cum rezultă din C.F. nr. 101056-C1-U23 Baia Mare, având suprafața construită de 68,54 mp.

Prin HCL nr. 21/27.01.2022 a fost însușită documentația cadastrală de dezmembrare și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 11 mp, situat în municipiul Baia Mare, Str. Grănicerilor nr.

Terenul în suprafață de 11 mp, aferent balcon extins, face obiectul Contractului de concesiune nr. 340/15.02.2021.

Durata Contractului de concesiune nr. 340/15.02.2021, este pe o perioadă de 25 ani.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 735,79 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației, în cazul în care este pozitiv.

Certificatul de Urbanism nr. 1542/29.01.2022 poate fi utilizat în scopul declarat, pentru vânzare-cumpărare teren concesionat în suprafață de 11 mp.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 11 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF nr. 131593 Baia Mare, nr. cadastral 131593, aferent balcon extins, situat pe Bd. Regele Ferdinand (fostă str. Grănicerilor) nr. 100, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 340/15.02.2021, pe o durată de 25 ani.

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 superficie 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, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, 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 nr. 340/15.02.2021, până la data de 15.02.2046, când acesta ajunge la termen, s-ar încasa o redevență totală de **21.247,16 lei**, aproximativ **4269,16 EURO**. (la cursul BNR din data de 07.02.2024 de 4.9769 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 concesionarului terenului aferent imobilului, conform prevederilor art. 364, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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 minim **440 EURO plus TVA**, respectiv 40 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 concesionat, până la data de 15.02.2046, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **21.247,16 lei**, aproximativ **4269,16 EURO** (la cursul BNR din data de 07.02.2024 de 4.9769 lei/EURO).

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

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

- 29.02.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.03.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 30.04.2024 – aprobare vânzare;
- 31.05.2024 – încheiere contract de vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu