

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului situat în Baia Mare, str. Europa, FN, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2.040 mp, înscris în C.F. nr. 132617, nr. cadastral 132617.

Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 39305/16.07.2025 și completarea acesteia prin adresa nr. 48548/09.09.2025, prin care domnul, în calitate de administrator al S.C. HELVIA-RETO S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 2.040 mp, înscris în C.F. nr. 132617, nr. cadastral 132617, în vederea edificării unei hale industriale cu destinația de atelier auto.

Terenurile identificate prin C.F. nr. 135163 Baia Mare, C.F. nr. 132616 Baia Mare adiacente terenurilor care se doresc a fi concesionate, sunt de asemenea în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, acestea fiind concesionate unei terțe persoane. Terenul aferent C.F. nr. 126594 Baia Mare, face parte din domeniul privat al Municipiului Baia Mare, având categoria de folosință „drum”.

Conform Planului de Afaceri – Proiect Hală Atelier Auto, prezentat de către S.C. HELVIA-RETO S.R.L., pe terenul înscris în C.F. nr. 132617, în suprafață de 2.040 mp se intenționează construirea unei hale industriale în suprafață de aproximativ 800 mp, destinată activităților de atelier auto, aceasta urmând să fie utilizată atât pentru întreținerea și repararea flotei proprii de autocare și microbuze, cât și pentru prestarea de servicii către clienți externi. Solicitarea de concesionare a terenului are ca scop întreținerea permanentă a flotei proprii, ceea ce ar reduce costurile și timpul de inactivitate, deschiderea unui atelier auto către clienți externi care ar genera venituri suplimentare, va contribui la siguranța rutieră și dezvoltarea infrastructurii locale și va crea un număr de 8-10 locuri de muncă noi.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1004/07.07.2025 acesta poate fi utilizat în scopul declarat pentru: concesionare imobile identificate prin C.F. nr. 135162 Baia Mare și C.F. nr. 132617 Baia Mare, dintre care, imobilul identificat prin C.F. 135162 nu este construibil, întrucât este afectat de reglementări stabilite prin P.U.Z-ul inițiat de Municipiul Baia Mare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1004/07.07.2025, utilizările admise prin P.U.G. pentru UTR CB 4 sunt: centru de conferințe format dintr-o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă, săli de expoziție, bibliotecă-mediatică, centru de presă, releu infostructură, parcaje multietajate; centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului; pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii.

CAP. I. OBIECTUL CONCESIONĂRII

Imobilul care ar urma să facă obiectul concesionării prin licitație publică, este terenul în suprafață de 2.040 mp, înscris în C.F. nr. 132617, nr. cadastral 132617, care se află în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

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

- prevederile art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, care precizează că, *”bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate”*,

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care precizează că *"terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției"*,

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă, în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului

- solicitarea persoanei juridice S.C. HELVIA-RETO S.R.L. prin administratorul acesteia, dl., precum și planul de afaceri, conform căruia, pe terenul înscris în C.F. nr. 132617, în suprafață de 2.040 mp se intenționează construirea unei hale industriale în suprafață de aproximativ 800 mp, destinată activităților de atelier auto, aceasta urmând să fie utilizată atât pentru întreținerea și repararea flotei proprii de autocare și microbuze, cât și pentru prestarea de servicii către clienți externi.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1 Terenul se concesionează pe 25 ani, perioadă care se poate prelungi cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților, ținând seama și de art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Valoarea redevenței minime, se va stabili prin împărțirea valorii de piață a terenului la 25 reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată. Această valoare se va stabili în baza unui Raport de Evaluare, care se va întocmi de către Municipiul Baia Mare, contravaloarea raportului urmând a fi recuperată de la câștigătorul licitației.

4.2 Redevența anuală **se va achita în lei fiind astfel stabilită în contract, la cursul oficial al EURO din ziua anterioara încheierii contractului**, va fi indexată funcție de indicele total al prețurilor de consum, comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri și se va achita prin ordin de plata, numerar, etc.

4.3 Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,04% /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca, pentru întârzierile la plată a redevenței anuale ce depășesc 6 luni, să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4.4 Câștigătorul licitației devine debitor față de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, din momentul încheierii contractului de concesiune.

Cap. V. MODALITATEA DE CONCESIONARE

Procedura de concesionare propusă este **licitație publică** cu ofertă scrisă, prin care orice persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile art. 312-314, art.316-331 OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Lucrările de construcții și amenajare propuse, ce vor fi executate de concesionări, se pot realiza numai în baza unei autorizații de construire emisă de Primarul Municipiului Baia Mare cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. VII. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru concesionarea acestui teren prin procedura de licitație, așa cum este reglementată de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Dacă se aprobă concesionarea terenului, termenele pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi:

- 31.12.2025 – aprobare Studiu de oportunitate
- 31.01.2026 – întocmire Raport evaluare
- 28.02.2026 – licitația publică a concesionării
- 31.03.2026 – încheiere contract concesiune

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu

Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal