

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 4925 mp, situat în municipiul Baia Mare, Str. Vasile Lucaciu nr. 169

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 10477/27.02.2024, respectiv nr. 16577/19.03.2025, SC FERM COM SRL prin administrator ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 4925 mp, identificat prin CF nr. 134888 Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Str. Vasile Lucaciu nr. 169.

Conform CF nr. 134888 Baia Mare, nr. cadastral 134888, terenul în suprafață de 4925 mp este domeniul privat al Municipiului Baia Mare, categoria de folosință „curți-construcții”.

Terenul în cauză este ocupat de construcții anexă : 134888 - C1, în suprafață de 181 mp, 134888 - C2, în suprafață de 240 mp, 134888 - C3, în suprafață de 88 mp și 134888 - C4, în suprafață de 199 mp, situația juridică fiind fără acte, edificate de SC FERM COM SRL, fără autorizație de construire, conform declarațiilor reprezentantului legal și a documentației cadastrale, întocmită de către topograful autorizat, în certificatul fiscal figurând 4(patru) clădiri la adresa din municipiul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 169.

A fost emis C.U. nr. 369/12.03.2024, favorabil, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare-cumpărare teren.

AP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 4925 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 134888 Baia Mare, nr.cadastral 134888, imobil situat în municipiul Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 169.

Conform Memoriului Tehnic întocmit de ing., accesul la teren se realizează doar prin incinta proprietății SC FERM COM SRL, imobil integral împrejmuit, pe unde este amenajată o cale de acces betonată.

De asemenea, în Memoriul Tehnic se precizează faptul că, imobilul studiat, și care face obiectul vânzării, a rezultat din lucrările de consolidare a malului Râului Săsar, executate de SC FERM COM SRL, astfel înscriindu-se în categoria terenurilor înfundate.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile Hotărârii Consiliului Local 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. 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

- prevederile art. 586 din Codul Civil;

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, favorizarea dezvoltării urbane și dezvoltarea afacerilor locale.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin **Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007** privind stabilirea prețurilor 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, respectiv **80 EURO/mp plus TVA**, echivalentul în lei la data plății, ce a fost stabilit pentru extinderi, respectiv prețul stabilit prin Studiul de piață fond imobiliar al județului Maramureș, care este de cel pentru zona 3 și care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

În cazul vânzării la prețul de **80 euro/mp**, conform HCL nr. 371/2007, prețul ar fi **394.000 euro**, echivalent a **1.957.037,4 lei + TVA** (1 euro = 4,9671 lei, la cursul BNR din data de 11.03.2024), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare, și poate fi mai mare sau mai mic.

Pentru terenul în suprafață de 4925 mp, calculul conform Studiului de piață fond imobiliar al Județului Maramureș - Grila Notarilor Publici pe anul 2024, este după cum urmează:

1000 mp x 175 lei = 175.000 lei

2500 mp x 125 lei = 312.500 lei

1425 mp x 100 lei = 142.500 lei

Total = 630.000 lei + TVA, echivalent a 126.834,58 euro (curs BNR din data 11.03.2024 de 4,9671 lei/euro) + TVA

3.2. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare vor fi achitate de câștigătorul licitației.

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, suma să se recupereze de la câștigătorul licitației.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație, conform prevederilor art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Referitor la procedura propusă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, deoarece construcția a fost menținută ca urmare a intrării în legalitate, conform A.C. 90/18.03.2015, nefiind considerat proprietarul ca fiind constructor de bună-credință, astfel că, nu este

aplicabilă excepția prevăzută de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul supraedificatelor existente pe teren, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarul construcțiilor.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren.

Dacă se aprobă vânzarea, termenele estimate pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi :

- 30.04.2025 - aprobare Studiu de oportunitate și întocmire Raport de evaluare;
- 31.05.2025 - aprobare Documentație de atribuire și însușire Raport de evaluare;
- 30.06.2025 - organizarea licitației.

Încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

jur. Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu