

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 128499 Baia Mare, nr. cadastral 128499, în suprafață de 115 mp, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 22.

Urmare a solicitării SC Antrepriza de Construcții Eco-Civile S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 45391/21.08.2025, completată prin adresa nr. 62801/24.11.2025, privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Traian nr. 22, motivat de faptul că acesta este ocupat de extindere la sediu firma.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1635/10.11.2025, favorabil, care poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren în suprafață de 115 mp, aferent extindere spațiu.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, deoarece construcția a fost realizată cu nerespectarea autorizației de construire, proprietarul nefiind considerat constructor de bună credință.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 115 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 128499 Baia Mare, nr. cadastral 128499, imobil situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 22, concesionat în baza Contractului de concesiune 420/27.10.2022 și a Contractului de Concesiune nr. 507/27.10.2022, având ca obiect concesionarea terenului. situat în Baia Mare, Bd. Traian nr. 22 în suprafață de 79 mp identificat prin CF nr. 128499 cadastral 128499, respectiv a terenului în suprafață de 36mp, înscris în CF 128499 Baia Mare nr. Cadastral 128499 conform PAD înregistrat la OCPI Maramureș cu nr. 28941/19.06.2020, acces din exterior sediu firmă, respectiv suplimentare acces pentru sediu firma

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri și construcții, 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.

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament

- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 100 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, rezultând un preț de pornire de 11.500 euro, preț care se stabilește legal de către Consiliul Local 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 Grilei Notarilor Publici terenul este situat în Zona 2 Semicentrală-cartier , având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **50.600,00lei**, aproximativ **9.934,42 euro** la cursul BNR din data de 09.02.2026 de 5,0934 lei/euro

3.3. Conform contractului de concesiune nr. 420/27.10.2022, până la data de 26.10.2047, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **232.760,01lei**, aproximativ **45.698,35 EURO** (la cursul BNR din data de 09.02.2026 de 5.0934 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic. Conform contractului de concesiune nr. 507/27.10.2022, până la data de 26.10.2047, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **106.066,21 lei**, aproximativ **20.824,24 EURO** (la cursul BNR din data de 09.02.2026 de 5.0934 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.4. Conform Fișelor mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Traian, nr. 22, în suprafață de totală de 115mp, identificat prin CF 128499 Baia Mare, nr. cadastral 128499, figurează în evidențele noastre fiscal cu suma totală de 46.000,00 lei

3.5. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

3.6. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

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 și construcție edificată pe acesta.

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

- 27.02.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 31.03.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 30.04.2026 - organizarea licitației

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

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Ing. Strîmb Simona
Consilier superior