

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin licitație publică a construcției administrativ socială, tip P situată în Baia Mare, strada Argesului nr.4A , în suprafața construită la sol de 55,60 mp înscrisă în C.F. 120387 –C1 Baia Mare și a terenului aferent construcției în suprafață de 83,00 mp, înscris în CF nr. 120387 Baia Mare, nr.cadastral 120387, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare

Date generale- premisele studiului de oportunitate

- Potrivit art.108 si art.363 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Prevederile art.17 ,pct.1 și 2 din Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local ;
- Legea nr.85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- H.C.L nr. 398/2020 prin care s-a aprobat Regulamentul privind organizarea și funcționarea comisiei de licitație pentru închirieri, concesiuni, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare;

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.8988/19.02.2026, prin care doamna ... își exprimă intenția de a cumpăra prin licitație publică construcția și terenul aferent situat în Baia Mare, strada Argesului nr.4A înscrise în CF nr.120387 Baia Mare;

În ședința comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare din data de 04.03.2026 membrii comisiei au propus Consiliului Local aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului construcție și teren aferent identificat în CF nr.120387 Baia Mare situat pe str. Argeșului nr. 4 A.

Imobilul este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice de interes național cod LMI 2015: MM-II-a-A-04432 - Centru Istoric al municipiului Baia Mare (Orașul medieval Rivulus Dominarum).

Vânzarea se va efectua sub condiția obținerii avizului conform al Ministerului Culturii potrivit art. 2 alin. 2 din Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local .

CAP.-I- Elemente juridice ,tehnice și economice privind imobilul

Elemente juridice

- ✓ Denumire și categoria din care face parte:
Imobilul-construcție situate pe str.Argeșului nr.4A – figurează în Inventarul bunurilor mobile și imobile –Cladiri domeniul privat al Municipiului Baia Mare ,Cod de clasificare 1.6.4 cu nr.de inventar 207527 - valoare de 41.500,00 lei- cota de amortizare fiind de 100% .

- ✓ Persoana juridică care îl administrează:
Imobilul (clădire + teren) care se propune a fi vândut se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare.

- ✓ Titlu juridic în baza căruia este deținut: reluat în proprietatea Statului în baza Hotărârii nr.111/1951 privind reglementarea situației bunurilor supuse confiscării, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și a unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor

- ✓ Sarcini de care este grevat: - nu este grevat

ELEMENTE TEHNICE ALE IMOBILULUI :

- A fost atribuit în folosință gratuită pe o perioadă de 20 de ani cu destinația de sediu pentru “ Asociația de înmormântare a pensionarilor mineri și văduvelor acestora “,
- Are suprafața construită la sol de 55,60 mp - compus din 2 camere + grup sanitar + magazine
- In C.F. 120387 – C1 Baia Mare este înscrisă ca și construcție administrativ socială ,tip P
- Terenul aferent construcției în suprafață de 83,00 mp, figurează în CF nr. 120387 Baia Mare, nr.cadastral 120387,
- Fundații reduse din piatră și pământ
- Structura din chirpici
- Planșeu de lemn
- Acoperiș degradat pe latura cu grave probleme de infiltrații, fisuri de adâncime
- Finisaje : -zugrăveli interioare inferioare, pardoseli ciment sclivisit

DATE ȘI CONDIȚII URBANISTICE:

- Este în zona centrului vechi a orașului în zona de protecție a monumentelor istorice de interes național cod LMI 2015: MM-II-a-A-04432 - Centru Istoric al municipiului Baia Mare (Orașul medieval Rivulus Dominarum). Având în vedere adresa nr.360/11.03.2026 Direcției Județene de Cultură ,Culte și Patrimoniul Cultural Național Maramureș înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.13465/12.03.2026 prin care ne comunică Dispoziția Secretarului de Stat nr.454/24.02.2005 cu privire la aplicarea Legii nr.558/2004 de modificare a Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, se va solicita avizul al Ministerului Culturii

- Clădirea a fost construită în anul 1950 și sunt necesare multe consolidări
- Este nivel parter ,între case de locuit, pe strada cu circulație pe un sens

Dotarea cu utilități:

- Instalație sanitară în prezent dezafectată
- Instalații electrice de lumină , prize –dezafectate
- Instalație de gaz –are montată soba

Stare tehnică avansată de uzură: tencuieli desprinse și căzute, învelitoare deteriorată permite infiltrații de apă și degradarea acoperișului la pereți și tavane.

CAP. II. Motivația vânzării

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

-Pe parcursul perioadei de funcționare nu s-a intervenit asupra acestuia cu lucrări de exploatare care să ajute la menținerea cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare impuse de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, deoarece Consiliul Local nu a avut fonduri alocate în acest scop

- Pentru reabilitarea construcției după considerente arhitecturale și urbanistice ar fi necesare intervenții ample dată fiind situarea într-o zonă de protecție a monumentelor istorice de interes național.

- Administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, refacerea arhitecturii urbane din zona centrului istoric prin reconstruirea clădirilor din zonă.

- Construcția este situată în vecinătatea locuinței solicitantei care își exprimă intenția de cumpărare a acestei construcții, dna ... și se află într-o stare avansată de degradare, fiind neocupată.

CAP. III. Elemente de preț

3.1. Prețul de vânzare a imobilului (clădire + teren) va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar membru ANEVAR. Raportul de evaluare va fi însoțit de Consiliul Local Baia Mare.

3.2. Conform STUDIULUI DE PIAȚĂ –Fond Imobiliar Județul Maramureș, Beneficiar: Camera Notarilor Publici /județul Maramureș valabil pe anul 2026 pentru stabilirea taxelor la perfectarea actelor în forma autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare /transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile Județului Maramureș, imobilul va avea următoarele valori :

- Terenul situat în zona 1, este de 550 lei/mp, respectiv 107,93 euro/mp, rezultând o valoare de **45.650,00 lei**
- Clădirea este de 950 lei/mp, respectiv 186,43 euro/mp, rezultând o valoare de **52.8202,00 lei**

(cursul BNR este de 1 euro=5,0955 lei la data de 10.03.2026).

3.3. Conform fișei mijlocului fix cu număr de inventar 11003 valoarea de inventar a construcției este de 30.000 lei, iar conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 207527 valoarea de inventar a terenului este de 41.500 lei.

3.4. Contravaloarea raportului de evaluare pentru imobilul care face obiectul vânzării vor fi achitate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

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

CAP. IV. Modalitatea de vânzare

- Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, astfel că: *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
-
- Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, cu minim 20 de zile calendaristice înainte de data desfășurării licitației publice organizate în vederea vânzării bunului - proprietate privată a Municipiului Baia Mare - și vor asigura aducerea la cunoștință publică a desfășurării licitației prin publicarea anunțului de participare în minim 2 zile de largă circulație și pe site-ul propriu.
-
- Prin H.C.L nr.398/2020 s-a aprobat Regulamentul privind organizarea și funcționarea comisiei de licitație pentru închirieri, concesiuni, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare ,în care la Cap.-II –se descrie condițiile de participare modul de organizarea licitației publice pentru vânzare de bunuri mobile și imobile.
-
- Hotărârea privind vânzarea imobilului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare , se va adopta în Consiliul Local conform prevederilor legale și a atribuțiilor stabilite de art.108 și art.363 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 prin licitație publică a acestui imobil.

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

- 31.03.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 30.04.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.05.2026 - organizarea licitației
- 31.07.2026 – încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică

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

Întocmit,
Insp.sup.Ciobanu Lucia Lefteria