



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 252/2018

STUDIU DE OPORTUNITATE

Cu privire la achiziționarea de către Municipiul Baia Mare a imobilului - casa si teren- situat în Baia Mare pe str.22 Decembrie nr.38 in vederea extinderii spatiilor administrative ale administratiei publice locale pentru realizarea unui Centru Administrativ Integrat al Administratiei Publice Locale a Municipiului Baia Mare

1.Cadrul legal:

În conformitate cu :

- Prevederile art.36 al Legii nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicată ,cu completările și modificările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Baia Mare are atribuții privind: dezvoltarea economico-sociala si de mediu a municipiului; atributii privind administrarea domeniului public si privat al municipiului; atributii privind gestionarea serviciilor furnizate catre cetateni;
- Prevederile art.123 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicată cu completările și modificările ulterioare, conform cărora Consiliul Local poate aproba cumpararea unor terenuri în conditiile legii, prevederile art.121 din acelasi act normativ care stabileste că domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri mobile si imobile, altele decât cele prevazute din domeniul public, intrate în proprietatea acestora prin modalitatile prevazute de lege și sunt supuse dispozitiilor de drept comun, daca prin lege nu se prevede altfel.
- Prevederile art.10 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicată cu completările și modificările ulterioare autoritatile administratiei publice locale administreaza sau, dupa caz, dispun de resursele financiare, precum si de bunurile proprietate publica sau privata ale comunelor, oraselor si judetelor, in conformitate cu principiul autonomiei locale,
- H.C.L. nr.331/2017,privind initierea procedurilor de achizitionare a imobilului casa si teren situat in Baia Mare ,str.22 Decembrie nr.38 proprietatea d-l Molnar Zoltan,d-na Matei Ileana ,d-na Keresztes Judit,Kerteszne Orban Ildiko ,Csibi Katalin Erzsabet si d-l Enyedi Sandor;
- Regulamentul de organizare si functionarea a comisiei de licitatie pentru inchirieri , concesionari,vanzari si achizitii de imobile in favoarea Municipiului Baia Mare aprobat prin H.C.L. nr.608/2017
- art.29 ,alin.1 din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice

2. Descrierea și identificarea bunului care se intentioneaza să fie achiziționat pentru a intra în patrimoniul municipiului:

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie achizitionarea imobilului –casa de locuit compusa din 3 unitati locative in suprafata totala de 273 mp si teren in suprafata de 1075 mp situat în Baia Mare ,str. 22 Decembrie nr.38 care este proprietatea numitilor Molnar Zoltan, Matei Ileana, Keresztes Judit,Keresztes Orban Ildiko ,Csibi Katalin Erzsebet si Enyedy Sandor si este identificat prin:

C F.110563 Baia Mare, nr.topo. 605/38/1/3, 605/38/2/4, 605/38/3/4;

C.F.110561 Baia Mare, nr.topo. 605/34/1/1, nr. topo. 605/36/1/1, nr. topo.

605/38/3/1;
 C.F.106022 Baia Mare, nr.topo. 605/38/1/2, nr.topo. 605/38/3/3;
 C.F.105935 Baia Mare,nr.topo. 605/39;605/39-C1
 C.F. 109698 Baia Mare, nr.cadastral:109698,-C1)
 C.F.106023,nr.topo :605/38/2/2.

fiecare unitate locativa fiind identificata astfel:.

- Apt. nr.1, (identificat in C.F.nr.105935, ca fiind casa compusa din 3 camere nr.topo.605/39-C1) proprietari Keresztes Ludit,Kerteszne Orban Ildiko ,Csibi Catalin Erzsebet și Enyedi Sandor - avand :
 Ac = 94,62 mp ,Ac demisol = 22,44 mp ,
 - teren 100,00 mp (C.F. 105935 nr.topo 605/39,si constructia nr.topo.605/39-C1),
 - teren 302,00 mp (C.F.106022, nr topo 605/38/1/2,605/38/3/3)
 - teren 1/3 din 9,00 mp (CF 106023 ,nr.topo:605/38/2/2)
- Apt.nr.3, (identificat in C.F nr.110563,nr.topo. 605/38/1/3,605/38/2/4,605/38/3/4-C1) proprietar Matei Ileana avand:
 Ac = 97,11 mp ,Ac demisol = 21,54 mp,
 - teren 126 ,00 mp (C.F. 110563,nr.topo:605/38/1/3,605/38/2/4,605/38/3/4),
 - teren 171,00 mp ,(C.F. 110561,nr.topo: 605/34/1/1,605/36/1/1,605/38/3/1)
 - teren 1/3 din 9 ,00 mp , (CF 106023 ,nr.topo:605/38/2/2)
- Apt. nr. 4, identificat in C.F.109698,Nr.cadastral:109698,-C1)proprietar Molnar Zoltan avand:
 - Ac = 103,85 mp ,Ac demisol = 25,33 mp
 - teren 367 mp (C.F. 109698,Nr.cadastral:109698)
 - teren 1/3 din 9 ,00 mp (CF 106023 ,nr.topo:605/38/2/2)

Casa conform RLV intocmit in luna ianuarie 2018 de catre topograf autorizat si care a stat la baza intocmirii raportului de evaluare are o suprafata construita desfasurata a parterului de 295,58 mp si o suprafata construita desfasurata a demisolului de 69,31 mp.

In extrasele de Carte Funciara prezentate in luna ianuarie 2018 nu sunt inscrise in amanunt suprafetele constructiilor iar terenul este identificat pe nr.topografice fara a avea inregistrata geometria in baza de date a OCPI, exceptie apartamentul inregistrat ca fiind nr.4 identificat prin Nr.cadastral 109698-C1, precum si terenul cu suprafata de 367,00 mp avand acelasi nr.cadastral ,proprietatea numitului Molnar Zoltan, asupra terenului fiind inscrise servitute de trecere in favoarea lui Enyedi Vasile si Kurti Zoltan. De asemenea suprafata de 9,00 mp teren inscris in CF nr.106023 este detinuta in indiviziune pe cote-parti de catre proprietarii tuturor apartamentelor.

Acest imobil este in imediata apropiere a sediului Primariei Mun. Baia Mare,in intravilan,avand destinatia de casa de locuit cu 3 apartamente si curte cu intrare din str.22 Decembrie, respectiv din parcare a aferenta Primariei Baia Mare. Conform evidentelor fiscale aceasta casa figureaza ca fiind construita in anul 1940 proprietatea d.lui Molnar Zoltan, respectiv anul 1964 la ceilalti proprietari.

Conform Certificatului de Urbanism de Informare nr.1544/16.10.2017, in aceasta zona sunt admise functiuni publice si de interes general precum si utilizari admise cu conditionari,respectiv –conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblu unei operatiuni urbanistice.

Coeficientii urbanistici POTmaxim 80% ,CUT maxim 2.2.

3. Motivația achiziționării:

Spatiile in care autoritatea publica locala isi desfasoara in prezent activitatea sunt insuficiente pentru intregul aparat de specialitate al primarului, care la aceasta data este distribuit si in alte locatii din municipiu, respectiv Piata Libertatii ,str Minerilor ,str.Crisan, str.8 Martie , fapt ce face ca cetatenii sa fie nevoiti sa se deplaseze in mai multe locatii pentru rezolvarea problemelor ce tin de administratia locala, având în vedere nevoile și potențialul de dezvoltare ale orasului.

In situatia in care Consiliul Local va aproba aceasta achizitie, impreuna cu celelalte imobile ce au apartinut societatii „REMIN„ S.A. si pe care municipiul si-a manifestat intentia de a le prelua in patrimoniu, situate in aceiasi arie, ar fi posibila realizarea unui Centru Administrativ Integrat al Administratiei Publice Locale a Municipiului Baia Mare, care sa cuprinda intregul aparat de specialitate al primarului impreuna cu serviciile publice de interes local fiind astfel concentrata intreaga administratie publica locala intr-o singura locatie.

In cazul in care Consiliul Local considera oportuna achizitia acestui imobil si pretul de achizitie cum a fost negociat ,in baza hotararii Consiliul Local se va incheia contractul de vanzare-cumparare iar imobilul va trece in proprietatea municipiului in schimbul pretului ce se va achita din bugetul public local cu respectarea legii privind finantele publice locale.

Din Raportul de Evaluare, întocmit de S.C., Romconst Consulting SRL, prin colectivul de evaluare, pentru imobilul - casa si teren aferent - situat pe str.22 Decembrie nr.38 , a rezultat pretul de 249.646,00 euro, echivalent a 1 162 900 lei la pretul de 4,6582 lei/euro.

Conform studiului de piata fond imobiliar judetul Maramures intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici si care constituie preturile minime unitare in lei/mp utilizate de catre notarii publici din Municipiul Baia Mare in taxarea operatiunilor juridice pentru instrainarea imobilelor valoarea pe mp a terenului din zona unde este situat imobilul este de minim 428 lei/mp, iar valoarea minima pentru case de locuit construite din caramida este de 1302 lei /mp.

Cu privire la valoarea de piata a imobilului nu putem sa ne pronuntam deoarece aceasta a fost stabilita in baza unui raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat cu respectarea normelor ANEVAR conform declaratiei de conformitate cuprinsa in raportul intocmit de colectivul de elaborare compus din 3 evaluatori autorizati ANEVAR.

4. Modalitatea de achiziție

Achizitia se va face direct de la proprietarii imobilului cum sunt acestia evidentiati in extrasele de Carte Funciara, prin incheierea cu fiecare proprietar sau cu coproprietarii in cazul unuia dintre apartamente, a unui act autentic de vanzare-cumparare, in baza documentelor de proprietate si a celor fiscale cu respectarea prevederilor legale la un notar public competent, daca Consiliul Local al Municipiului Baia Mare va adopta o hotarare in acest sens.

5. Etapele pentru realizarea achiziției:

- Cuprinderea in bugetul local al Municipiului Baia Mare a sumelor necesare pentru achizitionarea imobilelor precum si a cheltuielilor conexe, insemnand onorariul notarial precum taxe si impozite ce revin cumparatorului la incheierea unui act autentic de vanzare-cumparare.
- Aprobarea Studiului de oportunitate, insusirea raportului de evaluare, si aprobarea achizitiei de catre Consiliul Local
- Incheierea actului autentic de vanzare-cumparare a imobilului

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de achiziție:

- Cuprinderea in bugetul local Municipiului Baia Mare a sumelor necesare pentru achizitionarea imobilui 30.04.2018
- Aprobarea Studiului de oportunitate, insusirea raportului de evaluare si aprobarea achizitiei de catre Consiliul Local 30.04.2018
- Incheierea actului autentic de vanzare-cumparare 31.05.2018

Director general
BOTIS ROXANA

GLIGAN CAMELIU
Director

Sef serviciu
ing.Calin Coros

Intocmit
Insp.sup. Ciobanu Lucia