

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea achiziționării imobilului construcție – fost sediu al BCR - în suprafață construită desfășurată de 8089 mp, înscris în CF nr. 102681 Baia Mare, situat pe Bd Unirii nr. 15.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31797/13.07.2022 Banca Comercială Română SA prezintă intenția de vânzare a imobilului construcție situat în Baia Mare, Bd Unirii nr. 15 și oferta de preț exprimată în euro, fără TVA, respectiv suma de 2.424.438 Euro.

Capitolul I OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Clădirea care face obiectul achiziției, are o suprafață construită la sol de 1865, iar suprafața construită desfășurată de 8089 mp, având regim de înălțime S+P+3E înscrisă în CF nr. 102681 Baia Mare, este situată în Baia Mare, Bd Unirii nr. 15, fiind proprietatea Băncii Comerciale Române SA.

Terenul pe care este edificată construcția fostului sediu BCR, înscris în CF nr. 102681 Baia Mare, în suprafață de 4180 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Acest teren a fost concesionat de către Banca Comercială Română SA în baza contractului nr. 2016/13.02.1992 pe o perioadă de 49 de ani.

Capitolul II MOTIVAȚIA ACHIZIȚIONĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun achiziționarea imobilului mai sus menționat sunt următoarele:

Conform prevederilor art. 129 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ:
“(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

- a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local;
- b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;
- c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;
- d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local; ”

Imobilul clădire – fost sediu BCR - situat în Baia Mare, Bd Unirii nr. 15 este situat în zona centrală a Municipiului Baia Mare, dispunând de o bună vizibilitate, având deschidere atât pe strada principală, cât și pe strada secundară.

Este o clădire independentă, cu regim de înălțime S+P+3E, fiind amplasată pe terenul concesionat în baza contractului nr. 2016/2010 încheiat între Banca Comercială Română SA și Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

În prezent structurile din cadrul primăriei nu funcționează în aceeași locație, desfășurându-și activitatea în următoarele locații:

Direcția Patrimoniu – Piața Libertății nr. 17 – suprafață construită desfășurată = 1003 mp

Direcția Taxe și Impozite și Direcția Proiecte – Strada Vasile Lucaciu nr. 2 suprafață construită desfășurată = 2380 mp

Direcția de Asistență Socială – Strada Dacia nr.1 - suprafață construită desfășurată = 1426,71 mp

Direcția Poliția Locală – Strada 8 Martie suprafață construită desfășurată = 816 mp

Compartiment Arhivă – Strada Progresului nr. 17B suprafață construită desfășurată = 429 mp

Direcția Generală Dezvoltare Publică – Strada Tineretului 2 A (Club Phoenix) - suprafață construită desfășurată = 1859 mp

Biroul Fond Funciar și Registru Agricol - Adresa: Bd Independenței nr. 2C - suprafață construită desfășurată = 169,22 mp

Sediul Municipiului Baia Mare – Gheorghe Șincai nr. 37 suprafață construită desfășurată = 1983 mp

Achiziția acestui imobil având suprafața construită desfășurată totală de 8089 mp, ar fi oportună în vederea stabilirii în acest imobil a sediului autorității administrației publice a Municipiului Baia Mare, având în vedere că terenul este proprietatea municipiului, iar în cazul în care construcția s-ar transmite altei persoane fizice sau juridice, raportat la prevederile art. 41 din Legea nr. 50/1991 – republicată, care prevede faptul că: „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.”, ar însemna menținerea funcțiunii de bancă a acestei clădiri, așa cum s-a stabilit în contractul de concesiune inițial, respectiv cu funcțiunea de sediu de bancă.

Relocarea în clădirea BCR a tuturor structurilor din cadrul primăriei are ca obiectiv funcționarea eficientă a tuturor serviciilor din cadrul autorității publice locale, colaborarea facilă între servicii, care să servească cetățenilor.

Având în vedere faptul că cele două clădiri: Millennium I cu suprafața de 2380 mp în care funcționează Direcția Proiecte și Direcția Taxe și Impozite, respectiv Millennium II având suprafața desfășurată de 1003 mp, unde funcționează Direcția Patrimoniu, se află în proprietatea Municipiului Baia Mare, fiind situate în centrul istoric al municipiului, acestea ar putea fi valorificate de către municipiu aducând venituri suplimentare la bugetul local.

Capitolul III ELEMENTE DE PREȚ

Valoarea de achiziție a imobilului construcție situat pe Bd Unirii nr. 15, în Baia Mare va fi stabilită în cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în baza procesului-verbal de negociere nr. 37368/25.08.2022 urmând a fi formulată o ofertă de preț, care va fi supusă spre aprobare în Consiliu Local.

Prețul oferit nu va depăși prețul din raportul de evaluare.

La finalizarea negocierilor, rezultatul acestora se va supune aprobării Consiliului Local, aprobându-se și termenul de achitare a prețului, precum și cine suportă cheltuielile ocazionate de încheierea contractului vânzare-cumpărare, după caz.

Capitolul VI MODALITATEA DE ACHIZIȚIONARE

Procedura de achiziție a imobilului va fi făcută în baza unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică la un notar, dacă se va aproba cumpărarea.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director general

Jur. Cozma Erica Laura
Director executiv

Întocmit,
Jur. Fagi Ramona Nicoleta
Consilier asistent