



**PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

SAPL 452/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situată pe strada Rozelor, nr. 10.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 2482/09/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situată în curtea interioară a blocului,
- Adresa doamnei Crainic Ana-Florica, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14264/11.03.2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 9 mp situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10 identificat prin CF nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, completată prin adresa nr. 29054/21.05.2025,
- Raportul de evaluare nr. 233/2025 întocmit de PFA Stupar Alexandru Adrian prin Evaluator autorizat Stupar Emma Daniela,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 135538 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 87/05.02.2025,
- Contractul de concesiune nr. 447/2/29.11.2023,
- Actul adițional nr. 1A/447/2/20.09.2024
- Autorizația de Construire nr. 42/03.02.2014 – intrare în legalitate,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 261/2025 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. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, în suprafață de 9 mp, situat în Baia Mare, strada Rozelor, nr. 10, aferent construcției anexă P, situată în curtea interioară a blocului

Având în vedere:

- art.1650-1762 Cod Civil;

În temeiul prevederilor:

- art. 108, lit.e, art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de PFA Stupar Alexandru Adrian prin Evaluator autorizat Stupar Emma Daniela, pentru terenul în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situat pe strada Rozelor nr. 10, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 194 Euro/mp echivalentul a 982,28 lei/mp la cursul de schimb valutar din 13.08.2025, respectiv 5,0633 lei/Euro.
- Art. 2 Se aproba vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor, nr. 10, teren înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 194 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor, nr. 10, teren înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538.
- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **880 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitației, pe durata existenței construcției.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractul de concesiune nr. 447/2/29.11.2023, încetează la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.
- Art. 10 În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;

- Direcția Urbanism;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- D-na Crainic Ana-Florica, str. Cuza Voda, nr. 5, ap. 15, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

AD SAPC 452/2025

Nr. 2482, 09 2025

RAPORT

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situată pe strada Rozelor, nr. 10.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14264/11.03.2025, doamna Crainic Ana-Florica, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 9 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de construcție anexă P.

Prin adresa cu nr. 29054/21.05.2025, doamna Crainic Ana -Florica ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, este situat pe strada Rozelor, nr. 10, fiind ocupat de construcție anexă P.

Construcția anexă parter cu suprafață construită de 9 mp este proprietatea privată a numitei Crainic Ana-Florica, întăbulată cu titlu de donație așa cum reiese din C.F. nr. 135538 Baia Mare

Această extindere a fost realizată, în anul 1959, fără autorizație de construcție. La solicitarea numiților Porumb Vasile, Schneider Maria, Măgurean Floare, Lenghel Alexandru, foștii proprietari, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 42/03.02.2014, prin care au fost autorizate executarea lucrărilor de construire – intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014.

În anul 2025, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 87/05.02.2025, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, cumpărare teren concesionat, în suprafață de 9 mp.

Contractul de concesiune nr. 447/2/29.11.2023, încheiat între Crainic Ana-Florica și Măgurean Floare, în calitate de concesionar și Municipiul Baia Mare, are ca obiect concesionarea terenului în cotă de 9/679 mp situat în Baia Mare, strada Rozelor, nr. 10, identificat prin C.F. nr. 129527 Baia Mare, nr. cadastral 129527, aferent construcție anexă P. Durata contractului de concesiune este de 10 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 988,36 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. Prin Actul adițional nr. 1A/447/2/20.09.2024 se modifică nr. cadastral în 135538 conform încheierii nr. 40386/27.06.2024 emisă de OCPI Maramureș

Certificatul de Urbanism nr. 87/05.02.2025, poate fi utilizat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: cumpărare teren concesionat, în suprafață de 9 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **540 EURO plus TVA**, respectiv 60 Euro/mp, calculată la tarifele

stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de PFA Stupar Alexandru Adrian prin Evaluator autorizat Stupar Emma Daniela, pentru suprafața de 9 mp, este de **8.840 lei**, echivalent a **1.746 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0633 lei/Euro** (curs BNR din data de 13.08.2025), reprezintă **194 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2024**, terenul situat pe strada Rozelor, nr. 10, este în zona 2 Semicentrală – Cartier, cu o valoare de **400 lei/mp**, respectiv **3.600 lei**, care la un curs de schimb valutar de **5,0633 lei/Euro** (curs BNR din data de 13.08.2025), echivalent **711 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Rozelor, nr. 10, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, în suprafață de 9 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 2.790,00 lei.

Având în vedere geografia zonei, acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea proprietarilor construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare.

Din punct de vedere financiar, redevența pentru anul 2025, este de 1107,87 lei/an, pentru suprafața de 9 mp.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 28.11.2033, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **8.764,25 lei**, aproximativ **1.730,93 EURO** (la cursul BNR din data de 13.08.2025 de 5,0633 lei/EURO).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost menținută ca urmare a intrării în legalitate, conform A.C. nr. 42/03.02.2014 prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului.

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **880 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **8.840 lei**, echivalent a **1.746 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 13.08.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de PFA Stupar Alexandru Adrian prin Evaluator autorizat Stupar Emma Daniela.

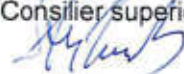
În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situată pe strada Rozelor, nr. 10.

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Strîmb Simona
Consilier superior





SAPL 452/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / _____ 2025

REFERAT DE APROBARE

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, ocupat de construcție anexă P, situată pe strada Rozelor, nr. 10.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14264/11.03.2025, doamna Crainic Ana-Florica, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 9 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de construcție anexă P.

Prin adresa cu nr. 29054/21.05.2025, doamna Crainic Ana -Florica ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, este situat pe strada Rozelor, nr. 10, fiind ocupat de construcție anexă P.

Construcția anexă parter cu suprafață construită de 9 mp este proprietatea privată a numitei Crainic Ana-Florica, întăbulată cu titlu de donație așa cum reiese din C.F. nr. 135538 Baia Mare

Această extindere a fost realizată, în anul 1959, fără autorizație de construcție. La solicitarea numiților Porumb Vasile, Schneider Maria, Măgurean Floare, Lenghel Alexandru, foștii proprietari, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 42/03.02.2014, prin care au fost autorizate executarea lucrărilor de construire – intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014.

În anul 2025, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 87/05.02.2025, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, cumpărare teren concesionat, în suprafață de 9 mp.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de PFA Stupar Alexandru Adrian prin Evaluator autorizat Stupar Emma Daniela, pentru suprafața de 9 mp, este de **8.840 lei**, echivalent a **1.746 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0633 lei/Euro** (curs BNR din data de 13.08.2025), reprezintă **194 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2024**, terenul situat pe strada Rozelor, nr. 10, este în zona 2 Semicentrală – Cartier, cu o valoare de **400 lei/mp**, respectiv **3.600 lei**, care la un curs de schimb valutar de **5,0633 lei/Euro** (curs BNR din data de 13.08.2025), echivalent **711 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Rozelor, nr. 10, identificat prin C.F. nr. 135538 Baia Mare, nr. cadastral 135538, în suprafață de 9 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 2.790,00 lei.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost menținută ca urmare a intrării în legalitate, conform A.C.

nr. 42/03.02.2014 prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului.

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

Supun atenției Consiliului Local, proiectului de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

