



SAPC 625 / 2025

**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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

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, aferent spațiu comercial, în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A.

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. 3101 / 12 /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, aferent spațiu comercial, în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A,
- Adresa domnului Ardelean Viorel Aurel, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40495/23.07.2025, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 127652 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 115/11.02.2025,
- Contractul de suprafață autenticat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1551/09.08.2021,
- Contractul de suprafață nr. 137/29.06.2021,
- Autorizația de Construire nr. 705/16.12.2002 – punere în legalitate,
- Contractul de vânzare cumpărare autenticat de Notar Public Mureșan Georgeta Maria sub nr. 852/20.12.2018,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 372/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 3207/09.05.2025.

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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 53 mp, înscris în C.F. nr. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 95,96 Euro/mp echivalentul a 488,62 lei/mp la cursul de schimb valutar din 05.12.2025, respectiv 5,0919 lei/Euro.

- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A, teren înscris în C.F. nr. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, 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 95,96 Euro/mp, 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 53 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A, teren înscris în C.F. nr. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652.
- 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 **2.500 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitație.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 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. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Ardelean Viorel Aurel, Sat Ilba, Com. Cicirlău, nr. 108, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan





SAPL 6251/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

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

Nr. ____ / ____ 2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului 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, aferent spațiu comercial, în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40495/23.07.2025, domnul Ardelean Viorel Aurel, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 53 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de spațiu comercial.

De asemenea, domnul Ardelean Viorel Aurel, 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. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, proprietate privată a municipiului, este situat pe strada Cuza Vodă, nr. 3A, fiind ocupat de spațiu comercial – magazin alimentar.

Spațiul comercial, identificat prin nr. cadastral 127652-C1 în C.F. nr. 127652 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Ardelean Viorel Aurel și Ardelean Angela Claudia. Acest imobil a făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Maria sub nr. 852/20.12.2018, încheiat între S.C. Măcelăria Doru S.R.L., prin lichidator judiciar, în calitate de vânzătoare și domnul Ardelean Viorel Aurel, în calitate de cumpărător.

La solicitarea S.C. Măcelăria Doru S.R.L., fosta proprietară, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 705/16.12.2002, prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru punere în legalitate spațiu comercial cu caracter provizoriu pe perioada valabilității contractului de închiriere nr. 18554/01.07.2002 până la 01.07.2012..

Certificatul de Urbanism nr. 115/11.02.2025, poate fi utilizat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 127652 Baia Mare.

Contractul de suprafață autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1551/09.08.2021, încheiat între Municipiul Baia Mare și numiții Ardelean Viorel Aurel și Ardelean Angela Claudia, are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, str. Cuza Vodă, nr. 3A, aferent spațiu comercial. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 5 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de 4.240,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 5.851,41 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 3.180 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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 53 mp, este de **25.897 lei**, echivalent a **5.086 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0919 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.12.2025), reprezintă **95,96 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 28.06.2026, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **8.712,01 lei**, aproximativ **1.711,80 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5,0894 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **21.200 lei** aproximativ **4.165,52 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5,0894 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Cuza Vodă, nr. 3A, identificat prin C.F. nr. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, în suprafață de 53 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **16.430 lei**.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

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



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
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 SAPL 625/2025

Nr. 3101 / 12. 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, aferent spațiu comercial, în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 40495/23.07.2025, domnul Ardelean Viorel Aurel, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 53 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de spațiu comercial.

De asemenea, domnul Ardelean Viorel Aurel, 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. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, proprietate privată a municipiului, este situat pe strada Cuza Vodă, nr. 3A, fiind ocupat de spațiu comercial – magazin alimentar.

Spațiul comercial, identificat prin nr. cadastral 127652-C1 în C.F. nr. 127652 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Ardelean Viorel Aurel și Ardelean Angela Claudia. Acest imobil a făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Maria sub nr. 852/20.12.2018, încheiat între S.C. Măcelăria Doru S.R.L., prin lichidator judiciar, în calitate de vânzătoare și domnul Ardelean Viorel Aurel, în calitate de cumpărător.

La solicitarea S.C. Măcelăria Doru S.R.L., fosta proprietară, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 705/16.12.2002, prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru punere în legalitate spațiu comercial cu caracter provizoriu pe perioada valabilității contractului de închiriere nr. 18554/01.07.2002 până la 01.07.2012..

Certificatul de Urbanism nr. 115/11.02.2025, poate fi utilizat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 127652 Baia Mare.

Contractul de superficie autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1551/09.08.2021, încheiat între Municipiul Baia Mare și numiții Ardelean Viorel Aurel și Ardelean Angela Claudia, are ca obiect constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, str. Cuza Vodă, nr. 3A, aferent spațiu comercial. Dreptul de superficie asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 5 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru superficie terenului este de de 4.240,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La

această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 5.851,41 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.180 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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 53 mp, este de **25.897 lei**, echivalent a **5.086 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0919 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.12.2025), reprezintă **95,96 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 28.06.2026, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **8.712,01 lei**, aproximativ **1.711,80 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5,0894 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **21.200 lei** aproximativ **4.165,52 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5,0894 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Cuza Vodă, nr. 3A, identificat prin C.F. nr. 127652 Baia Mare, nr. cadastral 127652, în suprafață de 53 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **16.430 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este folosit, la această dată, de către proprietarul construcției ca acces la locuință, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitarea de cumpărare.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

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 **2.500 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **25.897 lei**, echivalent a **5.086 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 05.12.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.

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.

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice."*

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, aferent spațiu comercial, în suprafață de 53 mp, situat în Baia Mare, strada Cuza Vodă, nr. 3A.

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciul Patrimoniu



Pescaru Anca
inspector superior

