



**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

SAPL 629/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 3089/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, înscris în C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834 în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 133834 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 105143-C1-U5 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025,
- Contractul de Concesiune nr. 419/04.08.2023,
- Autorizația de Construire nr. 522/03.10.2001,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/09.06.2023,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1776/05.08.2025;

În temeiul prevederilor :

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață totală de 60 mp, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață totală de 60 mp, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism
 - Arhitect Șef
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Peșteșan-Pușcaș Daniela-Plaiului, Bd. Traian, nr. 28, ap. 20, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile-Cameliiu Gligan





SAPC 621/ 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. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin Adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1.

Conform C.F. nr. 133834 Baia Mare, terenul în suprafață de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, situat în intravilan, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 133834-C1, având suprafața construită la sol de 60 mp, extindere, construită în anul 2001, aflată în proprietatea Kinetic Point S.R.L..

Extinderea este construită la cabinetul de Kinetoterapie situat la parterul blocului de pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea, proprietatea S.C. KINETIC POINT S.R.L..

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 522/03.10.2001, pentru executarea lucrărilor de extindere, amenajare spațiu comercial, deschidere acces din exterior. Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/09.06.2023.

Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren aferent extinderii spațiului comercial.

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

SAPC 621/2025

Nr. 3089 / 12. 2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin Adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1.

Conform C.F. nr. 133834 Baia Mare, terenul în suprafață de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, situat în intravilan, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 133834-C1, având suprafața construită la sol de 60 mp, extindere, construită în anul 2001, aflată în proprietatea Kinetic Point S.R.L..

Extinderea este construită la cabinetul de Kinetoterapie situat la parterul blocului de pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea, proprietatea S.C. KINETIC POINT S.R.L..

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 522/03.10.2001, pentru executarea lucrărilor de extindere, amenajare spațiu comercial, deschidere acces din exterior. Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/09.06.2023.

Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren aferent extinderii spațiului comercial.

Terenul în suprafață totală de 60 mp, a fost concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 419/04.08.2023, până la data de 08.05.2048, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 6.589,20 lei/an, redevență ce se actualizează, anual, cu indicele inflației. Redevența valorică pentru anul 2025 este de 7385,82 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.400 EURO plus TVA**, respectiv 40 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. Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 08.05.2048, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **165.111,84 lei**, aproximativ **32.440,38 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5.0897 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 350 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **21.000 lei** aproximativ **4.125,97 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5.0897 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, în suprafață totală de 60 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **24.000 lei**.

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*„(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, **constructorii de bună-credință** ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

Prevederile art. 586 din Codul Civil, republicat, definesc noțiunea de buna-credință a constructorului, după cum urmează:

„ Art. 586: Buna-credință a autorului lucrării

(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2) Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterile în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit: Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal

