

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. _____/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16 înscris în C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, ocupat de spațiu de depozitare P,
- Adresa domnului ..., înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 11264/26.02.2025, completată cu adresa nr. 51158/22.09.2025, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, ocupat de spațiu de depozitare,
- Extrasul de carte funciară nr. 131421 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1747/18.11.2024,
- Contractul de suprafață nr. 390/26.08.2024,
- Contractul de suprafață autentificat sub nr. 2292/17.09.2024 de N.P.,
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 48064/29.11.2022,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 412/2021 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 94 mp, în vederea acordării unui drept de suprafață asupra terenului, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 7269/17.09.2025;

În temeiul prevederilor :

- 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 Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16.
- 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 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - DI.;
 - 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

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11264/26.02.2025, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 131421 Baia Mare, terenul în suprafață de 94mp, ocupat de spațiu de depozitare P, având suprafața construită la sol de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, 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 131421-C1, având suprafața construită la sol de 94 mp, proprietatea privată a numitului

Certificatul de Urbanism nr. 1747/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : cumpărare teren în suprafață de 94 mp cu drept de suprafață prin contract de suprafață autenticat nr. 2292/17.09.2024.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece spațiul de depozitare P, a fost realizat fără autorizație de construire, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 94 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr.cadastral 131421, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, fiind dat în folosință numitului ... în baza Contractului de suprafață nr. 390/26.08.2024. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16, în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, aferent unui spațiu de depozitare pentru aparatură și materiale medicale.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri și construcții, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament
- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **37.600 lei** aproximativ **7.389,07 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de suprafață, până la data de 25.08.2034, când acesta se încheie, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **31.119,08 lei**, aproximativ **6.115,45 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.4. Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe str. Minerilor, nr. 16, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, în suprafață de 94 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **29.140 lei**.

3.5. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

3.6. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din Codul Administrativ.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren.

Dacă se aprobă vânzarea, termenele estimate pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi :

- 31.10.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
- 28.11.2025 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.12.2025 - organizarea licitației
- 31.01.2026 – încheiere contract de vânzare cumpărare

Încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului .

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior

Nr. _____ / _____ /2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11264/26.02.2025, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 131421 Baia Mare, terenul în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, având suprafața construită la sol de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16, 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 131421-C1, având suprafața construită la sol de 94 mp, spațiu de depozitare P, proprietatea numitului

A fost emis Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 48064/29.11.2022.

Prin HCL nr. 412/2021 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Contractul de suprafață nr. 390/26.08.2024 are ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cad. 131421, aferent unui spațiu de depozitare pentru aparatură și materiale medicale.

Durata contractului este de 10 ani. Prețul pentru suprafața terenului este de 3.421,00 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul suprafeței pentru anul 2025 este de 3.596,84 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1747/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren în suprafață de 94 mp cu drept de suprafață prin contract de suprafață autentificat nr. 2292/17.09.2024.

Având în vedere că, spațiul de depozitare P, a fost realizat fără autorizație de construire, vânzarea acestui teren se poate face doar prin licitație publică, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.760 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 în folosință, până la data de 25.08.2034, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **31.119,08 lei**, aproximativ **6.115,45 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 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 **37.600 lei** aproximativ **7.389,07 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 lei/EURO).

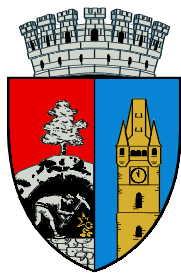
Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe str. Minerilor nr. 16, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, în suprafață de 94 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **29.140 lei**.

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."*

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

Erica Laura Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior



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 aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11264/26.02.2025, domnul, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 131421 Baia Mare, terenul în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, având suprafața construită la sol de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16, 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 131421-C1, având suprafața construită la sol de 94 mp, spațiu de depozitare P, proprietatea numitului

A fost emis Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 48064/29.11.2022.

Prin HCL nr. 412/2021 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Contractul de suprafață nr. 390/26.08.2024 are ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cad. 131421, aferent unui spațiu de depozitare pentru aparatură și materiale medicale.

Durata contractului este de 10 ani. Prețul pentru suprafața terenului este de 3.421,00 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul suprafeței pentru anul 2025 este de 3.596,84 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1747/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren în suprafață de 94 mp cu drept de suprafață prin contract de suprafață autentificat nr. 2292/17.09.2024.

Având în vedere că, spațiul de depozitare P, a fost realizat fără autorizație de construire, vânzarea acestui teren se poate face doar prin licitație publică, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre, cu documentația aferentă

**Inițiator ,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare**