



SAPL 358/2026

## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA 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

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A., aferent spațiu comercial.

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din \_\_\_\_\_

#### Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. \_\_\_\_\_/2026,
- Raportul de specialitate nr. 1366/27/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune 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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, în suprafață de 34mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A, aferent spațiu comercial,
- Adresa Doamnei LUNGU ANDREIA EMILIA, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 36366./10.07.2026, prin care se solicită cumpărarea imobilului concesionat în suprafață de 34mp, aferent spațiului comercial situat pe Strada Petru Rareș nr.14A,
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Mihai Buciuta,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 111898 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102372-C1-U2 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 540/08.05.2026,
- Certificatul de Urbanism nr. 88/ 22.01.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 89/12.02.2026,
- Contractul de concesiune nr. 76/12.03.2013,
- Contractul de concesiune nr. 76/12.03.2012,
- Autorizația de construire nr. 849/ 17.11.2006
- Autorizația de construire nr. 510/05.11.2012

#### Având în vedere:

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/14.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- art.36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare
- art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

**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 aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 34 mp, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 34 mp, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării prin licitație publică, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.
- 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 Serviciului Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
  - Arhitectul Șef
  - Serviciul Patrimoniu;
  - Direcția Economică;
  - Doamna Lungu Andreia Emilia, Strada Mihai Eminescu, nr. 399A-2, Baia Mare, 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  
Jur. Vasile Cameliu Gligan







## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

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 368/2026  
Nr. 1366, 07 2026

### RAPORT

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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A, aferent spațiu comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 36366/10.07.2026, Doamna LUNGU ANDREIA EMILIA, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 34mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent spațiu comercial și adresa prin care ni se comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului. Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, este situat pe Strada Petru Rareș nr.14A.

Construcția, identificată prin nr. cadastral 111898-C1, înscrisă în C.F. nr. 111898 Baia Mare, este proprietatea privată a Doamnei LUNGU ANDREIA EMILIA, și a soțului LUNGU SANDU CĂLIN. Terenul în suprafață de 34mp, aferent construcției, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 111898 Baia Mare.

Construcția identificată prin nr. cadastral 111898-C1, aferent spațiu comercial, a fost edificată cu nerespectarea Autorizație de Construire nr. 849 din anul 2006, iar în anul 2012 s-a obținut autorizația de construire pentru intrare în legalitate cu nr. 510. Lucările executate în baza Autorizației de Construire cu nr. 510 din anul 2012, au fost recepționate prin procesul verbal nr.1/13.12.2012.

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bună-credință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 76/14.06.2012, are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, în suprafață de 32mp pe o durată de 43 de ani, iar în anul 2013 s-a întocmit contractul de concesiune pentru suplimentarea suprafeței cu 2mp, a contractului inițial. Contractul de concesiune cu nr. 76/12.03.2013, are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, în suprafață de 34 mp pe o durată de 42 de ani. Conform contractului de concesiunea, redevența valorică pentru concesiunea terenului este de 1007,16 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicii inflației.

La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru concesiunea terenului aferentă anului 2026, este de 1.860,24 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 2.040 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.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona BAIA MARE - ZONA 3 - Periferică - Industrial-Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de 7,480lei, aproximativ 1.429,14 EURO (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, în suprafață de 34mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 6,800 lei

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 12.03.2055, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **52.510,16lei**, aproximativ **10.032,70 EURO** (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei /EURO).

Certificatul de Urbanism nr. 88/22.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

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 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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34 mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A.

Cozma Erica Laura  
Șef Serviciu  
Serviciul Patrimoniu



Întocmit,  
Anca Feher  
Consilier Superior  
Serviciul Patrimoniu







CAPL 368/2026

**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@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / 2026

**Referat de aprobare**

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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A, aferent spațiu comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 36366/10.07.2026, Doamna LUNGU ANDREIA EMILIA, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 34mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent spațiu comercial și adresa prin care ni se comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului. Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, este situat pe Strada Petru Rareș nr.14A.

Construcția, identificată prin nr. cadastral 111898-C1, înscrisă în C.F. nr. 111898 Baia Mare, este proprietatea privată a Doamnei LUNGU ANDREIA EMILIA, și a soțului LUNGU SANDU CĂLIN. Terenul în suprafață de 34mp, aferent construcției, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 111898 Baia Mare.

Construcția identificată prin nr. cadastral 111898-C1, aferent spațiu comercial, a fost edificată cu nerespectarea Autorizație de Construire nr. 849 din anul 2006, iar în anul 2012 s-a obținut autorizația de construire pentru intrare în legalitate cu nr. 510. Lucările executate în baza Autorizației de Construire cu nr. 510 din anul 2012, au fost recepționate prin procesul verbal nr.1/13.12.2012.

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bună-credință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 76/14.06.2012, are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, în suprafață de 32mp pe o durată de 43 de ani, iar în anul 2013 s-a întocmit contractul de concesiune pentru suplimentarea suprafeței cu 2mp, a contractului inițial. Contractul de concesiune cu nr. 76/12.03.2013, are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, în suprafață de 34 mp pe o durată de 42 de ani. Conform contractului de concesiunea, redevența valorică pentru concesiunea terenului este de 1007,16 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru concesiunea terenului aferentă anului 2026, este de 1.860,24 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 2.040 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.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona BAIA MARE - ZONA 3 - Periferică - Industrial-Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de 7,480lei, aproximativ 1.429,14 EURO (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, în suprafață de 34mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 6,800 lei

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 12.03.2055, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **52.510,16lei**, aproximativ **10.032,70 EURO** (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei /EURO).

Certificatul de Urbanism nr. 88/22.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

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 dezbaterea în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre 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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34 mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A.

Inițiator ,

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