



APL 376/2026

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare;
- Raportul de specialitate nr. 1313/04/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial;
- HCL nr. 232/24.04.2026 privind însușirea documentației cadastrale de dezlipire în două loturi a terenului în suprafață de 8 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, înscris în C.F. nr. 132871 Baia Mare, nr. cadastral 132871;
- Solicitarea doamnei Feher Ana, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32676/18.06.2026;
- Autorizația de Construire nr. 462/25.07.2006;
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.05.2007;
- Extrasul C.F. nr. 100039-C1-U61 Baia Mare, nr. cadastral 100039-C1-U61 Baia Mare;
- Extrasul C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587;
- Certificatul de urbanism nr. 1613/04.11.2025, favorabil pentru vânzare – cumpărare teren;
- Contractul de concesiune nr. 79/12.08.2025;
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 372/08.07.2026;
- Certificat fiscal nr. 4156/17.06.2026.

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 în favoarea proprietarei extinderii, Feher Ana, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 6 mp, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 6 mp, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6.
- 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 cumpărători, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Serviciul Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - Serviciul Patrimoniu;
 - Feher Ana, Baia Mare, str. Dealul Groșului nr. 7;
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
 - 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





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU

SERVICIUL PATRIMONIU

430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

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

SAPL 376/2026
Nr. 1313 / 07. 2026

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32676/18.06.2026, doamna Feher Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 6 mp, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, situat pe Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Conform C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, terenul în suprafață de 6 mp, este ocupat de extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, are categoria de folosință de curți-construcții și este situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 137587-C1, având suprafața construită la sol de 3 mp, extindere de spațiu comercial parter, proprietatea numitei Feher Ana.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 462/25.07.2006 având obiect "Extindere uscătorie și deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial" de către SC White Trans SRL și recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.05.2007.

Terenul este concesionat de către solicitantă, în baza Contractului de concesiune nr. 79/12.08.2025, transferat de la SC White Trans SRL.

Conform referatului nr. 372/08.07.2026, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 30 ani, din care au rămas 28 ani, 3 luni și 18 zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 1080,14 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 30.567,05 lei.

Doamna Feher Ana depune Certificatul de urbanism nr. 1613/04.11.2025, favorabil pentru vânzare – cumpărare teren, în suprafață de 6 mp, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, conform Expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2026, terenul se încadrează în zona 1, Centrală - Semicentrală valoarea terenului ar fi de 550 lei/mp, respectiv suma de 3.300 lei, echivalent a 630,42 Euro, la cursul BNR din data de 07.07.2026 (1Euro = 5.2346 lei), prețul de vânzare se stabilește de către un evaluator, iar raportul de evaluare va fi însoțit de către Consiliu Local.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 3.000 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.”

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 dezbaterile 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 directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Păcurar Paul
Inspector superior



SAPL 376/2026

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
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / 2026

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre:

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32676/18.06.2026 doamna Feher Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 6 mp, identificat prin CF nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, situat pe Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Conform C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, terenul în suprafață de 6mp, este ocupat de extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, are categoria de folosință de curți-construcții și este situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 137587-C1, având suprafața construită la sol de 3 mp, Extindere de spațiu comercial parter, proprietatea numitei Feher Ana.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 462/25.07.2006 având obiect "Extindere uscătorie și deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial" de către SC White Trans SRL și recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.05.2007.

Terenul este concesionat de către solicitantă, în baza Contractului de concesiune nr. 79/12.08.2025, transferat de la SC White Trans SRL.

Conform referatului nr. 372/08.07.2026, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 30 ani, din care au rămas 28 ani, 3 luni și 18 zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 1080,14 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 30.567,05 lei.

Doamna Feher Ana depune Certificatul de urbanism nr. 1613/04.11.2025, favorabil pentru vânzare – cumpărare teren, în suprafață de 6 mp, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, conform Expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2026, terenul se încadrează în zona 1, Centrală - Semicentrală valoarea terenului ar fi de 550 lei/mp, respectiv suma de 3.300 lei, echivalent a 630,42 Euro, la cursul BNR din data de 07.07.2026 (1Euro = 5.2346 lei), prețul de vânzare se stabilește de către un evaluator, iar raportul de evaluare va fi însoțit de către Consiliu Local.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 3.000 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.”

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supunem atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dănilus

