



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 directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului 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. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 135/01/2026 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 de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, înscris în C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului Crișan Mircea, în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 67643/19.12.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 122663 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 130785 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1677/19.11.2025,
- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010,
- Actul adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010,
- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010,
- Actul adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010,
- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017,
- Actul adițional nr. 1/406/2a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017,
- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017,
- Actul adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017,
- Autorizația de Construire nr. 566/23.11.2010,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 102/04.06.2014,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 2700/19.12.2025;

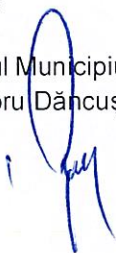
În temeiul prevederilor:

- 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 directă a terenului, în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului 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:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Direcția Urbanism Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Crișan Mircea, str. Ciocârliei, nr. 26, 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
Vasile Cameliu Gligan



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

Nr. 135 / 20-01 2026

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 de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 67643/19.12.2025, domnul Crișan Mircea, în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Conform C.F. nr. 122663 Baia Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, 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 122663-C1, având suprafața construită la sol de 245 mp, suprafața construită desfășurată 490 mp, extindere restaurant și acces sală de biliard, P+E, proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 566/23.11.2010 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere restaurant și acces sală de biliard. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 102/04.06.2014.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. RC COMRES S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 121 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent extindere restaurant. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prin Actul adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, a fost modificată suprafața de teren concesionată, de la 121 mp la 206 mp, prețul concesiunii care este o redevență valorică de 16.434,39 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației și numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 25.532,31 lei;
- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 20 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent extindere restaurant. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.113,39 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 2.323,21 lei. Prin Actul adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare;

- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 are ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent acces sală de biliard. Durata contractului de concesiune este de 42 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 866,06 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 1.510,24 lei. Prin Actul adițional nr. 1/406/2a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare;
- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017 are ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 20 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent acces sală de biliard. Durata contractului de concesiune este de 42 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.332,40 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 2.323,45 lei. Prin Actul adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare.

Certificatul de Urbanism nr. 1677/19.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren aferent extinderii.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **15.540 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesiionat, până la data de 13.01.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 și nr. 406/1b/14.01.2010, respectiv până la data de 07.09.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 și nr. 406/2b/08.09.2017, s-ar încasa o redevență totală de **1.049.365,15 lei**, aproximativ **206.044,72 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO) defalcată astfel :

- pentru Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 843.475,58 lei aproximativ 165.617,93 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO),
- pentru Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 76.748,61 lei aproximativ 15.069,73 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO),
- pentru Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 50.873,63 lei aproximativ 9.989,13 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO),
- pentru Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 78.267,33 lei aproximativ 15.367,93 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **142.450 lei** aproximativ **27.970,31 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe str. Victoriei, nr. 5, înscris în C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, în suprafață de 259 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **129.500 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 cu documentația aferentă.

Erica Laura Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu 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. _____

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 de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 67643/19.12.2025, domnul Crișan Mircea, în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Conform C.F. nr. 122663 Baia Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de biliard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5A, 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 122663-C1, având suprafața construită la sol de 245 mp, suprafața construită desfășurată 490 mp, extindere restaurant și acces sală de biliard, P+E, proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 566/23.11.2010 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere restaurant și acces sală de biliard. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 102/04.06.2014.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. RC COMRES S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 121 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent extindere restaurant. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prin Actul adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, a fost modificată suprafața de teren concesionată, de la 121 mp la 206 mp, prețul concesiunii care este o redevență valorică de 16.434,39 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației și numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 25.532,31 lei;
- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 20 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent extindere restaurant. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.113,39 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 2.323,21 lei. Prin Actul adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare;
- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent acces sală de biliard. Durata contractului de concesiune este de 42 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 866,06 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 1.510,24 lei. Prin Actul adițional nr.

1/406/2a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare;

- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 20 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, aferent acces sală de biliard. Durata contractului de concesiune este de 42 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.332,40 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 2.323,45 lei. Prin Actul adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017, a fost modificat numărul de carte funciară în care este înscris terenul, din C.F. 11505 Baia Mare în C.F. nr. 122663 Baia Mare.

Certificatul de Urbanism nr. 1677/19.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren aferent extinderii.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

