



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de Atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea 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 BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 137/20.01 /2026 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de Atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16,
- Adresa domnului Laszlo Andrei-Vilhelm, 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 P,
- 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. Dragoș Bogdana Maria,
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 48064/29.11.2022,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 460/2025 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,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 7269/17.09.2025.

Având în vedere:

- art.1650-1762 Cod Civil;

În temeiul prevederilor:

- art. 108, lit.e, 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 Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 94 mp, înscris în C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, Anexa nr. 1, care face parte

integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 85,50 Euro/mp echivalentul a 435,39 lei/mp la cursul de schimb valutar din 17.12.2025, respectiv 5,0923 lei/Euro.

- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 94 mp, situat în municipiul Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, teren înscris în C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 85,50 Euro/mp, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 94 mp, situat în municipiul Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, teren înscris în C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **2.000 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitație.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Laszlo Andrei-Vilhelm, str. Tineretului, nr. 5A, ap. 1, 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. 137 / 20.01 2026

RAPORT

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de Atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea 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 Laszlo Andrei-Vilhelm, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul Laszlo Andrei-Vilhelm 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 Laszlo Andrei-Vilhelm.

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

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 2026 este de 3.945,37 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 94 mp, este de **40.927 lei**, echivalent a **8.037 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0923 lei/Euro** (curs BNR din data de 17.12.2025), reprezintă **85,50 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 25.08.2034, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **34.463,45 lei**, aproximativ **6.766,96 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5,0929 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **41.360 lei** aproximativ **8.121,11 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5,0929 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**.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **2.000 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **40.927 lei**, echivalent a **8.037 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 17.12.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.

În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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 semnatărilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice."*

Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de Atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

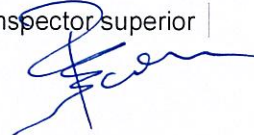
Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciul Patrimoniu



Pescaru Anca
inspector superior





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 însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de Atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea 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 Laszlo Andrei-Vilhelm, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul Laszlo Andrei-Vilhelm 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 Laszlo Andrei-Vilhelm.

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

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 2026 este de 3.945,37 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 94 mp, este de **40.927 lei**, echivalent a **8.037 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0923 lei/Euro** (curs BNR din data de 17.12.2025), reprezintă **85,50 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 25.08.2034, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **34.463,45 lei**, aproximativ **6.766,96 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5,0929 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **41.360 lei** aproximativ **8.121,11 EURO** (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5,0929 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**.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

