



**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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58.

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. 256 / 02 /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 33 mp, înscris în C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, ocupat de de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58,
- Adresa domnului Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant al Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 55703/16.10.2025 prin care solicită reanalizarea dosarului cu nr. 32041/05.06.2025, privind cumpărare teren,
- Extrasul de carte funciară nr. 134225 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100701-C1-U34 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 619/05.05.2025,
- Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024,
- Actul adițional nr. 1A/451/325/15.03.2024 la Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024
- Autorizația de construire nr. 592/09.08.2007,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.01.2009,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 463/2025 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 451/2023 privind aprobarea menținerii extinderii existente și suplimentarea cu 8 mp a suprafeței din contractul de concesiune nr. 325/31.07.2007 de la 25 mp la 33 mp, aferent construcției EXTINDERE CABINET MEDICAL, P, ocupat de extinderea apartamentului situat pe bd. Republicii, nr.58, ap.30, indentificat prin C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr.cadastral 134225 în favoarea dl.dr. Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant Cabinet medical obstetrică-ginecologie Dr.Hidegcuti,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 559/05.02.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 560/05.02.2026.

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 :

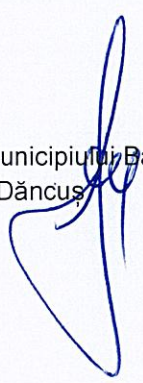
- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 33 mp, înscris în C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 123,65 Euro/mp echivalentul a 630,12 lei/mp la cursul de schimb valutar din 28.01.2026, respectiv 5,0960 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58, teren înscris în C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, 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 123,65 Euro, 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 33 mp, înscris în C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58.
- 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 **650 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, achitată din bugetul local, va fi recuperată de la câștigătorul licitației, pe durata existenței construcției.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024, încetează la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.
- Art. 10 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. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Urbanism;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl. Hidegcuti Gheorghe, str. Toamnei, nr. 84, Satu Nou de Sus, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

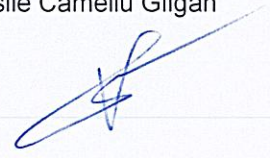
Inițiator,

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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 256 / 10.02 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 55703/16.10.2025, domnul Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant al Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe solicită reanalizarea dosarului cu nr. 32041/05.06.2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 46442/27.08.2025, domnul Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant al Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. 134225 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extinderii la cabinetul medical situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58, 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 134225-C1, având suprafața construită la sol de 33 mp, extindere cabinet medical, construită în anul 2009, proprietatea Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe.

Cabinetul medical la care este construită extinderea, este proprietatea privată a Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe, așa cum rezultă din C.F. 100701-C1-U34 Baia Mare, având suprafața utilă de 52,40 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 592/09.08.2007 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere cabinet medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.01.2009.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 451/2023 s-a aprobat menținerea extinderii existente și suplimentarea cu 8 mp a suprafeței din contractul de concesiune nr. 325/31.07.2007 de la 25 mp la 33 mp, aferent construcției EXTINDERE CABINET MEDICAL, P, ocupat de extinderea apartamentului situat pe Bd. Republicii, nr. 58, ap.30, indentificat prin C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr.cadastral 134225, în favoarea dl.dr. Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant Cabinet medical obstetrică-ginecologie Dr.Hidegcuti.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 463/2025 s-a aprobat Studiul 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58

Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024, încheiat între domnul Hidegcuti Gheorghe și Municipiul Baia Mare, are ca obiect concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58, în suprafață de 33 mp, aferent extindere cabinet medical. Durata concesionării este până la data de 31.07.2056, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 5.393,36 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicii inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.220,04 lei.

Prin Actul adițional nr. 1A/451/325/15.03.2024 la Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024, s-a modificat denumirea concesionarului, din Hidegcuti Gheorghe în Cabinet Medical Individual Obstetrică Ginecologie Dr. Hidegcuti.

Certificatul de Urbanism nr. 619/05.05.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 33 mp, identificat prin C.F. 134225 Baia Mare, aferent construcției extindere cabinet medical.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.980 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 33 mp, este de **20.794 lei**, echivalent a **4.080 Euro**, la cursul de schimb valutar de 5,0960 lei/Euro (curs BNR din data de 28.01.2026), reprezintă **123,65 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 58, este în zona 2 Semicentrală - Cartier, cu o valoare de **440 lei/mp**, respectiv **14.520 lei**, care la un curs de schimb valutar de 5,0945 lei/Euro (curs BNR din data de 05.02.2026), echivalent **86,37 Euro**.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 58, identificat prin C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, în suprafață de 33 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **13.200 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea proprietarului construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitarea de cumpărare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 31.07.2056, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **190.229,51 lei**, aproximativ **37.340,17 EURO** (la cursul BNR din data de 05.02.2026 de 5,0945 lei/Euro).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire,

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 **650 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **20.794 lei**, echivalent a **4.080 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 28.01.2026, 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 semnatarilor, 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58.

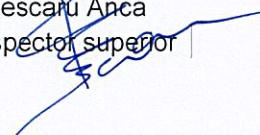
Erica Laura Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



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. _____ / _____ 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 55703/16.10.2025, domnul Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant al Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe solicită reanalizarea dosarului cu nr. 32041/05.06.2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58. Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 46442/27.08.2025, domnul Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant al Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. 134225 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extinderii la cabinetul medical situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58, 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 134225-C1, având suprafața construită la sol de 33 mp, extindere cabinet medical, construită în anul 2009, proprietatea Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe.

Cabinetul medical la care este construită extinderea, este proprietatea privată a Cabinet Medical Dr. Hidegcuti Gheorghe, așa cum rezultă din C.F. 100701-C1-U34 Baia Mare, având suprafața utilă de 52,40 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 592/09.08.2007 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere cabinet medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.01.2009.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 451/2023 s-a aprobat menținerea extinderii existente și suplimentarea cu 8 mp a suprafeței din contractul de concesiune nr. 325/31.07.2007 de la 25 mp la 33 mp, aferent construcției EXTINDERE CABINET MEDICAL, P, ocupat de extinderea apartamentului situat pe Bd. Republicii, nr.58, ap.30, identificat prin C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr.cadastral 134225, în favoarea dl.dr. Hidegcuti Gheorghe, în calitate de reprezentant Cabinet medical obstetrică-ginecologie Dr.Hidegcuti.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 463/2025 s-a aprobat Studiul 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 33 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe Bd. Republicii, nr. 58

Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024, încheiat între domnul Hidegcuti Gheorghe și Municipiul Baia Mare, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 58, în suprafață de 33 mp, aferent extindere cabinet medical. Durata concesiunii este până la data de 31.07.2056, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 5.393,36 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.220,04 lei.

Prin Actul adițional nr. 1A/451/325/15.03.2024 la Contractul de concesiune nr. 451/325/14.02.2024, s-a modificat denumirea concesionarului, din Hidegcuti Gheorghe în Cabinet Medical Individual Obstetrică Ginecologie Dr. Hidegcuti.

Certificatul de Urbanism nr. 619/05.05.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 33 mp, identificat prin C.F. 134225 Baia Mare, aferent construcției extindere cabinet medical.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 33 mp, este de **20.794 lei**, echivalent a **4.080 Euro**, la cursul de schimb valutar de 5,0960 lei/Euro (curs BNR din data de 28.01.2026), reprezintă **123,65 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 58, este în zona 2 Semicentrală - Cartier, cu o valoare de **440 lei/mp**, respectiv **14.520 lei**, care la un curs de schimb valutar de **5,0945 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.02.2026), echivalent **86,37 Euro**.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 58, identificat prin C.F. nr. 134225 Baia Mare, nr. cadastral 134225, în suprafață de 33 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **13.200 lei**.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire.

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