



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 întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului 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. 302/02/2026 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în favoarea proprietarului spațiului comercial,
- Adresa doamnei Benciu Nina, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 106840 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025,
- Certificatul de Urbanism nr. 925/28.07.2021,
- Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022,
- Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018,
- Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp ocupat de spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 705/12.02.2026;

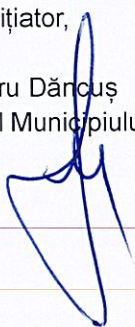
În temeiul prevederilor :

- 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 a terenului, în suprafață de 45 mp, identificat prin C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 45 mp, identificat prin C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.
- 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:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism Arhitect Șef
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Benciu Nina, str. Emil Racoviță, nr. 13, Baia Mare, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan



MUNICIPIUL BAI A 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. 302 / 13.02 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025, doamna Benciu Nina, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina.

Conform C.F. nr. 106840 Baia Mare, terenul în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situat un spațiu comercial, proprietatea privată a doamnei Benciu Nina, identificat prin nr. cadastral 106840-C1, având suprafața construită la sol de 45 mp.

Spațiul comercial a intrat în proprietatea numiților Benciu Nina și Benciu Adrian, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016. Tot prin acest contract a fost transmis și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 45 mp, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare.

A fost încheiat Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018, între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și doamna Benciu Nina, în calitate de concesionar, obiectul contractului fiind concesionarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4. Prețul redevenței a fost de 1.053,86 lei/an. Contractul a fost valabil până în 09.06.2021 și nu a mai fost prelungit.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 424/2021, a fost încheiat Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022 între Municipiul Baia Mare, în calitate de proprietar și doamna Benciu Nina, în calitate de beneficiar, obiectul contractului fiind asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia

Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial. Prețul pentru suprafața terenului a fost de 3.600 lei/an. Contractul de suprafață a fost valabil până la data de 17.02.2024 și nu a mai fost prelungit.

În prezent, pentru această suprafață de teren, nu este încheiat nici un contract de concesiune/închiriere/suprafață și nu se plătește nicio taxă de folosință.

Prin Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire pentru modernizare chioșc alimentar, menținut pe durata valabilității contractului de concesiune nr. 522/09.11.2004, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007.

Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 45 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.600 EURO plus TVA**, respectiv 80 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 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **24.750 lei** aproximativ **4.859,23 EURO** (la cursul BNR din data de 12.02.2026 de 5,0934 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **22.500 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: *”Aprecierii 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 cu documentația aferentă.

Erica Laura Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

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@baimare.ro
Web: www.baimare.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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025, doamna Benciu Nina, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina.

Conform C.F. nr. 106840 Baia Mare, terenul în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situat un spațiu comercial, proprietatea privată a doamnei Benciu Nina, identificat prin nr. cadastral 106840-C1, având suprafața construită la sol de 45 mp.

Spațiul comercial a intrat în proprietatea numiților Benciu Nina și Benciu Adrian, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016. Tot prin acest contract a fost transmis și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 45 mp, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare.

A fost încheiat Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018, între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și doamna Benciu Nina, în calitate de concesionar, obiectul contractului fiind concesiunea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4. Prețul redevenței a fost de 1.053,86 lei/an. Contractul a fost valabil până în 09.06.2021 și nu a mai fost prelungit.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 424/2021, a fost încheiat Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022 între Municipiul Baia Mare, în calitate de proprietar și doamna Benciu Nina, în calitate de beneficiar, obiectul contractului fiind asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial. Prețul pentru suprafața terenului a fost de 3.600 lei/an. Contractul de suprafață a fost valabil până la data de 17.02.2024 și nu a mai fost prelungit.

În prezent, pentru această suprafață de teren, nu este încheiat niciun contract de concesiune/închiriere/suprafață și nu se plătește nicio taxă de folosință.

Prin Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire pentru modernizare chioșc alimentar, menținut pe durata valabilității contractului de concesiune nr. 522/09.11.2004, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007.

Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 45 mp.

În anul 2021, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 925/28.07.2021, care nu a putut fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren întrucât nu corespunde din punct de vedere urbanistic; conform Planului Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism aferent zonei L5, sunt interzise construcții provizorii de orice natură.

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

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

