



## 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

### 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 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

### 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. 431/03/2026 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 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, înscris în C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, în favoarea proprietarului cabinetului medical,
- Adresa domnului Costin Mircea Liviu, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026,
- Extrasul de carte funciară nr. 116888 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 112266 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 112266-C1 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 136487 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026,
- Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013,
- Autorizația de construire nr. 10/07.01.2008,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 827/19.02.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 828/19.02.2026;

#### 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 130 mp, identificat prin C.F. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 130 mp, identificat prin C.F. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.
- 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;
  - Dl. Costin Mircea Liviu, str. Victoriei, nr. 108, ap.3, 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 431 / 05.03 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 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026, domnul Costin Mircea Liviu, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108.

Conform C.F. 116888 Baia Mare, terenul în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere cabinet medical, P+1+M proprietatea privată a numiților Costin Mircea Liviu și Costin Maria, așa cum rezultă din C.F. 116888 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 130 mp și suprafața construită desfășurată de 390 mp.

Extinderea este edificată la clădirea identificată prin C.F. nr. 112266-C1 Baia Mare, în care, numiții Costin Mircea Liviu și Costin Maria, dețin următoarele:

- apartamentul nr. 1, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U4, compus din 2 camere și dependințe,
- apartamentul nr. 2, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U1, compus din o cameră și dependințe,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U2,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U3.

Prin Autorizația de Construire nr. 10/07.01.2008 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere pe orizontală și verticală, în regim de înălțime P+1+M, a cabinetului medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009.

Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și Cabinete grupate ORL – Neurologie Dr. Costin, în calitate de concesionar, are ca obiect terenul în suprafață de 130 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108, aferent extindere apartament și



cabinet medical în regim de înălțime P+1+M la fațada posterioară, pentru cabinete medicale, cu o durată de 43 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.402,68 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.075,62 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru emitere hotărâre de Consiliu Local pentru vânzare teren aferent extinderii cabinetului medical.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **5.200 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 18.06.2056, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **185.083,15 lei**, aproximativ **36.304,34 EURO** (la cursul BNR din data de 03.03.2026 de 5,0981 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 **57.200 lei** aproximativ **11.219,87 EURO** (la cursul BNR din data de 03.03.2026 de 5,0981 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Victoriei, nr. 108, înscris în C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, în suprafață de 130 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **52.000 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 dezbateră în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Erica Laura Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

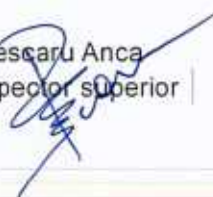


Feher Anca Maria  
Șef Serviciu Patrimoniu



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@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://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 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026, domnul Costin Mircea Liviu, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108.

Conform C.F. 116888 Baia Mare, terenul în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere cabinet medical, P+1+M proprietatea privată a numiților Costin Mircea Liviu și Costin Maria, așa cum rezultă din C.F. 116888 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 130 mp și suprafața construită desfășurată de 390 mp.

Extinderea este edificată la clădirea identificată prin C.F. nr. 112266-C1 Baia Mare, în care, numiții Costin Mircea Liviu și Costin Maria, dețin următoarele:

- apartamentul nr. 1, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U4, compus din 2 camere și dependințe,
- apartamentul nr. 2, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U1, compus din o cameră și dependințe,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U2,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U3.

Prin Autorizația de Construire nr. 10/07.01.2008 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere pe orizontală și verticală, în regim de înălțime P+1+M, a cabinetului medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009.

Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și Cabinete grupate ORL – Neurologie Dr. Costin, în calitate de concesionar, are ca obiect terenul în suprafață de 130 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108, aferent extindere apartament și cabinet medical în regim de înălțime P+1+M la fațada posterioară, pentru cabinete medicale, cu o durată de 43 de ani

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.402,68 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.075,62 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru emitere hotărâre de Consiliu Local pentru vânzare teren aferent extinderii cabinetului medical.

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

Inițiator,  
Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare

