



**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

SAPL 276/2026

**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 totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, înscris în C.F. nr. 118766 nr. cadastral 118766, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

**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. 944/05/2026 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 totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, înscris în C.F. nr. 118766 nr. cadastral 118766, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului Klocza Tiberiu Zsolt, în calitate de administrator al S.C. PSEUDONIM PROD COM S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 9369/23.02.2026, completată cu adresa nr. 25157/11.05.2026,
- Extrasul de carte funciară nr. 118766 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101295-C1-U18 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 241/18.02.2026,
- Contractul de Concesiune nr. 453/02.11.2015,
- Autorizația de Construire nr. 217/10.08.2016,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/26.06.2017,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 305/23.02.2026;

**În temeiul prevederilor :**

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 si art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si 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 totală de 21 mp, identificat prin C.F. nr. 118766 Baia Mare, nr. cadastral 118766, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață totală de 21 mp, identificat prin C.F. nr. 118766 Baia Mare, nr. cadastral 118766, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, 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:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
  - Direcția Urbanism
  - Arhitect Șef
  - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
  - Direcția Economică;
  - Dl. Klocza Tiberiu Zsolt, str. Agrișelor, nr. 8, Baia Mare, jud. Maramureș;
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

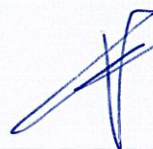
Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare  
Vasile-Cameliiu 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. 944 / 05 2026

AD 276/2026

### 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 totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, înscris în C.F. nr. 118766 nr. cadastral 118766, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa domnului Klocza Tiberiu Zsolt, în calitate de administrator al S.C. PSEUDONIM PROD COM S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 9369/23.02.2026, completată cu adresa nr. 25157/11.05.2026, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5.

Conform C.F. nr. 118766 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, situat în intravilan, 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 118766-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere, construită în anul 2017, aflată în proprietatea S.C. Pseudonim Prod Com S.R.L..

Extinderea este construită la spațiul comercial situat la parterul blocului de pe Bd. Traian, nr. 5, identificat prin C.F. nr. 101295-C1-U18 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea, proprietatea S.C. PSEUDONIM PROD COM S.R.L. .

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 217/10.08.2016, pentru executarea lucrărilor de extindere spațiu comercial. Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/26.06.2017.

Certificatul de Urbanism nr. 241/18.02.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin nr. cadastral 118766 înscris în C.F. nr. 118766 Baia Mare.

Terenul în suprafață totală de 21 mp, a fost concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 453/02.11.2015, pe o perioadă de 49 ani, termen ce curge de la data încheierii contractului. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.399,02 lei/an pentru anul 2015, redevență ce se actualizează, anual, cu indicii inflației. Redevența valorică pentru anul 2025 este de 2.439,63 lei/an.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.520 EURO plus TVA**, respectiv 120 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 01.11.2064, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **94.955,60 lei**, aproximativ **18.241,05 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5.2056 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 1 Central - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **11.550 lei** aproximativ **2.218,76 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5.2056 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Traian, nr. 5, identificat prin C.F. nr. 118766 Baia Mare, nr. cadastral 118766, în suprafață totală de 21 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **10.500 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:

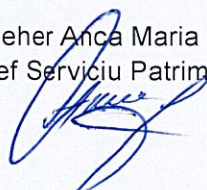
„Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor 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.

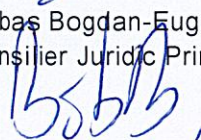
Cozma Erica  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria  
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit: Băbas Bogdan-Eugen  
Consilier Juridic Principal





**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

SA PL 276/2026

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 totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, înscris în C.F. nr. 118766 nr. cadastral 118766, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa domnului Klocza Tiberiu Zsolt, în calitate de administrator al S.C. PSEUDONIM PROD COM S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 9369/23.02.2026, completată cu adresa nr. 25157/11.05.2026, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5.

Conform C.F. nr. 118766 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent unei extinderi la un spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 5, situat în intravilan, 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 118766-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere, construită în anul 2017, aflată în proprietatea S.C. Pseudonim Prod Com S.R.L..

Extinderea este construită la spațiul comercial situat la parterul blocului de pe Bd. Traian, nr. 5, identificat prin C.F. nr. 101295-C1-U18 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea, proprietatea S.C. PSEUDONIM PROD COM S.R.L. .

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 217/10.08.2016, pentru executarea lucrărilor de extindere spațiu comercial. Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/26.06.2017.

Certificatul de Urbanism nr. 241/18.02.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin nr. cadastral 118766 înscris în C.F. nr. 118766 Baia Mare.

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

**Inițiator,  
Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare**