PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate şi întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE
Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. _____/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate şi întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, înscris în C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562,
- Adresa domnului ..., înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 39000/27.07.2026, completată cu adresa nr. 42485/17.08.2026, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, aferent balcon extins,
- Extrasul de carte funciară nr. 122562 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 102100-C1-U16 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 901/17.07.2026,
- Contractul de concesiune nr. 417M/06.03.2024,
- Autorizația de construire nr. 364/21.08.2018,
- Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/12.09.2018,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat de NP ... sub nr. 1211/15.04.2019,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 222/2017 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 18 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, ocupat de balcon, aferent apartamentului proprietatea numitului ...,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 5832/27.07.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 5834/27.07.2026;

În temeiul prevederilor :

- 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

HOTĂRĂŞTE :

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafată de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

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 Se aprobă întocmirea Documentaţiei de atribuire pentru vânzarea prin licitaţie publică a terenului menţionat la Art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredinţează Direcţia Patrimoniu.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituţia Prefectului - Judeţul Maramureş;
- Arhitect Șef;
- Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl. ....;
- 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

Anexa nr. 1 la HCL /2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate şi întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39000/27.07.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72. Prin adresa nr. 42485/17.08.2026, domnul .... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 122562 Baia Mare, terenul în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, 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 122562-C1, având suprafața construită la sol de 18 mp, proprietatea numiților ... și ....

Balconul extins este edificat la apartamentul nr. 1, la parterul blocului situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 102100-C1-U16 Baia Mare. Acest apartament, precum și balconul extins, a intrat în proprietatea numiților ... și .... în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de NP ... sub nr. 1211/15.04.2019, încheiat între numiții ... și ..., în calitate de vânzători și numiții ... și ..., în calitate de cumpărători.

Certificatul de Urbanism nr. 901/17.07.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 18 mp aferent balcon extins.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece spațiul de depozitare P, a fost realizat fără autorizație de construire, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafata de 18 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr.cadastral 122562, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, fiind concesionat numiților .... și ... în baza Contractului de concesiune nr. 417M/06.03.2024. Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, în suprafață de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cad. 122562, aferent balcon extins.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar şi social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri și construcții, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activitati ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament

- Art. 108 si art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Preţul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plăţii, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabileste legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3 Periferică – Industrial Logistică, având valoarea de 220 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.960 lei** aproximativ **755,12 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de concesiune, până la data de 05.03.2043, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **31.310,18 lei,** aproximativ **5.970,44 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.4. Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, în suprafață de 18 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **3.600 lei**.

3.5. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

3.6. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren.

Dacă se aprobă vânzarea, termenele estimate pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi :

- 31.08.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 30.09.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.10.2026 - organizarea licitației
- 30.11.2026 – încheiere contract de vânzare cumpărare

Încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului .

Erica Cozma
Șef Serviciul Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior

PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 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

Privind aprobarea Studiului de oportunitate şi întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39000/27.07.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72. Prin adresa nr. 42485/17.08.2026, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 122562 Baia Mare, terenul în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, 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 122562-C1, având suprafața construită la sol de 18 mp, proprietatea numiților ... și ....

Balconul extins este edificat la apartamentul nr. 1, la parterul blocului situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 102100-C1-U16 Baia Mare. Acest apartament, precum și balconul extins, a intrat în proprietatea numiților ... și ... în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de NP ... sub nr. 1211/15.04.2019, încheiat între numiții ..., ... și ..., în calitate de vânzători și numiții ... și ..., în calitate de cumpărători.

Prin HCL nr. 222/2017 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenţei la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 18 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, ocupat de balcon, aferent apartamentului proprietatea numitului ....

Prin Autorizația de construire nr. 364/21.08.2018 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru balcon extins la parterul blocului de locuințe – intrare în legalitate. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/12.09.2018.

Contractul de concesiune nr. 417M/06.03.2024 are ca obiect concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, în suprafață de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cad. 122562, aferent balcon extins.
Durata contractului este de 19 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1580,22 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevență valorică pentru anul 2026 este de 1.822,44 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 901/17.07.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 18 mp aferent balcon extins.

Având în vedere că, extinderea balconului, a fost realizat fără autorizație de construire, vânzarea acestui teren se poate face doar prin licitație publică, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

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

Inițiator ,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Nr. _____/_____/2026

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate şi întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39000/27.07.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72. Prin adresa nr. 42485/17.08.2026, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 122562 Baia Mare, terenul în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, 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 122562-C1, având suprafața construită la sol de 18 mp, proprietatea numiților ... și ....

Balconul extins este edificat la apartamentul nr. 1, la parterul blocului situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 102100-C1-U16 Baia Mare. Acest apartament, precum și balconul extins, a intrat în proprietatea numiților ... și ... în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de NP ...ș ... sub nr. 1211/15.04.2019, încheiat între numiții .., ... și ..., în calitate de vânzători și numiții ... și ..., în calitate de cumpărători.

Prin HCL nr. 222/2017 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenţei la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 18 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, ocupat de balcon, aferent apartamentului proprietatea numitului ....

Prin Autorizația de construire nr. 364/21.08.2018 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru balcon extins la parterul blocului de locuințe – intrare în legalitate. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/12.09.2018.

Contractul de concesiune nr. 417M/06.03.2024 are ca obiect concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, în suprafață de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cad. 122562, aferent balcon extins.
Durata contractului este de 19 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1580,22 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevență valorică pentru anul 2026 este de 1.822,44 lei.
Certificatul de Urbanism nr. 901/17.07.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 18 mp aferent balcon extins.

Având în vedere că, extinderea balconului, 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 **1.080 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 05.03.2043, s-ar încasa o redevență totală de **31.310,18 lei,** aproximativ **5.970,44 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3 Periferică – Industrial Logistică, având valoarea de 220 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.960 lei** aproximativ **755,12 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, în suprafață de 18 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **3.600 lei.**

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărare 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 necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate şi semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuţiile specifice.”*

Faţă de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterea în Consiliul Local a acestei propuneri si vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Erica Laura Cozma
Șef Serviciul Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior