

Proiect de hotărâre

privind aprobarea unui schimb de teren cu sultă, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, în suprafață de 1316mp, cu teren proprietatea numitului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, în suprafață de 117mp

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare;
- Raportul de specialitate nr. _____/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu privind aprobarea unui schimb de teren cu sultă, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, în suprafață de 1316mp, cu teren proprietatea numitului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, în suprafață de 117mp;
- Solicitarea domnului ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 28027/05.06.2024, prin care solicită efectuarea unui schimb de teren;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 31587/12.06.2026 prin care domnul ... ne comunică faptul că este de acord cu valorile stabilite în baza rapoartelor de evaluare;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 151/31.03.2026, prin care s-a aprobat efectuarea unui schimb de teren cu sultă și întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru cele două terenuri;
- Procesul-verbal de negociere nr. 12590/09.03.2026 al Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare;
- Raportul de evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea Municipiului Baia Mare, Anexa nr. 1;
- Raportul de evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea numitului ..., Anexa nr. 2 ;
- C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476;
- Documentația cadastrală vizată de către OCPI – Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026, întocmită de topograf autorizat Albei Alexandru;

Având în vedere :

- Art. 1763-1765 din Codul Civil;
- Art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 355 și 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 862, art. 863 lit. d, art. 964, Codul Civil

În temeiul prevederilor:

- Art. 134, alin 4, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat ..., pentru terenul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 185.406 lei, echivalent a 35.532 Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.
- Art. 2 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat ..., pentru terenul proprietatea d-lui ..., în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 57.388 lei, echivalent a 10.998Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.
- Art. 3 Se aprobă schimbul de terenuri cu sultă prin care Municipiul Baia Mare transmite proprietatea terenului în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, având valoarea de 185.406 lei, echivalent a 35.532 Euro și preia terenul în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, având valoarea de 57.388 lei, echivalent a 10.998Euro
- Art. 4 Se aprobă valoarea sultei în sumă de 24.534 EURO, echivalent în lei la cursul oficial BNR din ziua încheierii actului autentic, sumă fără TVA, sumă stabilită conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, în baza Rapoartelor de Evaluare întocmite de PBS Eval Consulting SRL prin evaluator autorizat
- Art. 5 Taxele ocazionate de încheierea actelor în formă autentică, vor fi suportate în mod egal de către copermutanți, respectiv Municipiul Baia Mare.
- Art. 5 Domnul ... va achita sau se va compensa conform Codului Fiscal, cota de TVA stabilită, la data încheierii actului autentic de schimb, întrucât Municipiul Baia Mare, pentru tranzacțiile cu terenuri, este plătitor de TVA.
- Art. 6 Taxele ocazionate de încheierea actelor în formă autentică, vor fi suportate în mod egal de către copermutanți, raportat la suprafețele care fac obiectul schimbului.
- Art. 7 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea documentelor autentice necesare realizării schimbului de teren fără sultă, care face obiectul prezentei hotărâri.
- Art. 8 Se aprobă alocarea din bugetul local a sumelor necesare încheierii contractului în formă autentică, precum și a cotelor legale datorate în calitate de copermutant de către Municipiul Baia Mare.
- Art. 9 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - Direcția Juridică și Patrimoniu;
 - Direcția Proiecte, Investiții;
 - Direcția Economică;

- ...;
- 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

Nr. _____/2026

RAPORT

privind aprobarea unui schimb de teren cu sultă, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, în suprafață de 1316mp, cu teren proprietatea numitului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, în suprafață de 117mp

Domnul ... în calitate de administrator al SC Carmangeria Dalia SRL, solicită cumpărarea terenului proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1631mp, teren identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207.

Urmare acestei solicitări este emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 405/25.09.2025, prin care s-a luat act de studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de evaluare, unde la art.4 alin. (2) , întocmirea documentației de atribuire este condiționată de acceptul negocierii unui schimb de terenuri pentru cauză de utilitate publică, prin care SC Carmangeria Dalia SRL, asociatul sau asociații acestei societăți să fie de acord cu schimb de teren din proprietatea acestora, teren situat la frontul străzii Dumbravei.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 54986/13.10.2025 , SC Carmangeria Dalia SRL , prin administrator ..., ne comunică acordul de principiu pentru realizarea acestui schimb.

În continuare se emite Certificatul de urbanism nr. 72/14.01.2026, favorabil pentru dezlipire teren în 2 Loturi (CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207, proprietatea privată a Municipiului), în vederea realizării unui schimb de teren, conform prevederilor HCL nr. 405/25.09.2025.

Conform Procesului Verbal de Negociere înregistrat la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 12590/09.03.2026, domnul ... spune ca este de acord în principiu cu efectuarea schimbului de terenuri, în următoarea formulă:

- Din teren identificat prin CF 132394 Baia Mare, nr. cadastral 132394, proprietatea numitului ..., acesta a parcelat terenul în 2 Loturi, conform documentației cadastrale vizate de către OCPI Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026, după cum urmează
- LOT 1, nr. cadastral atribuit 137471, în suprafață de 1307mp
- **LOT 2, nr. cadastral atribuit 137472, în suprafață de 117mp**

urmând ca terenul identificat ca LOT 2, să fie pus la dispoziția comisiei pentru realizarea schimbului de teren cu sultă.

Terenul Municipiului Baia Mare a fost parcelat conform documentației cadastrale vizată de către OCPI – MM sub nr. 1975/16.01.2026, parcelele rezultate fiind următoarele

- Nr. cadastral 137475, în suprafață de 315mp, domeniul privat
- **Nr cadastral 137476, în suprafață de 1.316mp, domeniul privat**

iar în baza HCL nr. 156/31.03.2026 , terenul de 315mp, nr. cadastral 137475 a fost trecut în domeniul public al Municipiului Baia Mare .

Prin HCL nr. 151/31.03.2026 se aprobă efectuarea schimbului de teren cu sultă între teren proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476 cu teren proprietatea domnului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, conform documentației cadastrale vizată de către OCPI – Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026 și întocmirea a două rapoarte de evaluare pentru aceste terenuri.

În urma rapoartelor de evaluare întocmite de către SC PBS Eval Consulting SRL , prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, au rezultat următoarele valori:

- Pentru terenul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, se stabilește valoarea de piață de **185.406lei, echivalent a 35.532Euro**

- Pentru terenul proprietatea domnului, în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, se stabilește valoarea de piață de **57.388lei, echivalent a 10.998Euro** rezultând o sultă de **24.534 EURO**, în favoarea Municipiului Baia Mare.

Prin realizarea operațiunilor de schimb, operațiuni solicitate de domnul ..., terenul de 117mp, teren cu front la strada Dumbravei, va fi utilizat de către Municipiul Baia Mare în scopul realizării unei stații de autobuz, iar terenul astfel dobândit de solicitant va folosi la întregirea proprietăților din zonă a SC Carmangeria Dalia SRL, firmă administrată de dl

Prin adresa înregistrată sub nr. 31587/12.06.2026, domnul ... ne comunică faptul că este de acord cu valorile rezultate din rapoartele de evaluare și solicită promovarea unui proiect de hotărâre de consiliu local, în vederea perfectării schimbului de teren.

Solicitantul are obligația deschiderii de coli funciare pentru terenul proprietate privată, conform documentației cadastrale vizate de către OCPI Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026.

Având în vedere prevederile regulamentului aprobat prin HCL nr. 398/2020 modificata prin HCL nr.3/2021, HCL nr. 444/2023 și HCL nr. 509/2023, privind numirea Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare și pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia, respectiv prevederile art. 2 ale acestui regulament care stabilesc:

" **Art.2.** (1) Scopul comisiei este de a realiza procedurile și operațiunile specifice în vederea:

.....
3. negocierea clauzelor contractelor civile de inchiriere, vânzare-cumpărare imobile, schimburi de imobile, asocieri, în care Municipiul Baia Mare este parte; ", consideram ca negocierea clauzelor si a conditiilor schimbului așa cum acestea au fost stabilite prin art. 5 al proiectului sunt conforme cu necesitatea asigurării legalității și încadrarea acestei operațiuni în prevederile legale, lucru aplicat și în cazul altor schimburi stabilite prin doc PUZ, cum ar fi HCL nr. 324/2024."

Comisia pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare s-a întrunit în data de 09.03.2026, în vederea negocierii unui schimb de teren pentru cauză de interes public, aceste discuții fiind finalizate prin Procesul-verbal de negociere nr. 12590/09.03.2026.

Prețul care se va avea în vedere pentru taxare la momentul realizării schimbului în condițiile Codului Civil, va fi stabilită în lei, la cursul BNR din ziua adoptării hotărârii pentru realizarea schimbului.

Întrucât Municipiul Baia Mare, pentru tranzacțiile cu terenuri, este plătitor de TVA, copermutantul, dl. ..., va achita sau se va compensa cota de TVA, conform Codului Fiscal, cota de TVA stabilită la o dată anterioară încheierii actului autentic de schimb.

Se va lua act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 185.406lei, echivalent a 35.532Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.

Se va lua act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea d-lui ..., în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 57.388lei, echivalent a 10.998Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.

Se va însuși Procesul-verbal de negociere nr. nr. 12590/09.03.2026 al Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare.

Supunem aprobării consiliului local schimbul de terenuri cu sultă, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, în suprafață de 1316mp, cu teren proprietatea numitului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, în suprafață de 117mp.

Taxele ocazionate de încheierea actelor în formă autentică, vor fi suportate în mod egal de către copermutanți, respectiv Municipiul Baia Mare și dl. ..., raportat la suprafețele care fac obiectul schimbului.

Acest schimb considerăm ca fiind necesar Municipiului Baia Mare, motivat de faptul că se dorește realizarea unei stații de autobuz, iar raportat la prevederile art. 355 din Codul Administrativ, Consiliul Local poate dispune cu privire la acest bun, în condițiile Codului Civil.

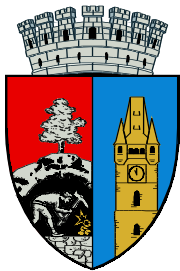
Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărare se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

"Aprecierea 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 mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Șef Serviciu Patrimoniu
Jur. Cozma Erica

Întocmit,
Ing. Păcurar Paul
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. _____/2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea unui schimb de teren cu sultă, teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, în suprafață de 1316mp, cu teren proprietatea numitului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, în suprafață de 117mp

Domnul în calitate de administrator al SC Carmangeria Dalia SRL, solicită cumpărarea terenului proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1631mp, teren identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207.

Urmare acestei solicitări este emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 405/25.09.2025, prin care s-a luat act de studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de evaluare, dar la art.4 alin. (2) , întocmirea documentației de atribuire este condiționată de acceptul negocierii unui schimb de terenuri pentru cauză de utilitate publică, prin care SC Carmangeria Dalia SRL, asociatul sau asociații acestei societăți să fie de acord cu schimb de teren din proprietatea acestora, teren situat la frontul străzii Dumbravei.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 54986/13.10.2025 , SC Carmangeria Dalia SRL , prin administrator ..., ne comunică acordul de principiu pentru realizarea acestui schimb.

În continuare se emite Certificatul de urbanism nr. 72/14.01.2026, favorabil pentru dezlipire teren în 2 Loturi (CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207, proprietatea privată a Municipiului), în vederea realizării unui schimb de teren, conform prevederilor HCL nr. 405/25.09.2025.

În urma discuțiilor purtate în prezența domnului Gligan Vasile Cameliu și a domnului Viceprimar Pap Zsolt, și conform Procesului Verbal de Negociere înregistrat la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 12590/09.03.2026, domnul ... spune ca este de acord în principiu cu efectuarea schimbului de terenuri, în următoarea formulă:

- Din teren identificat prin CF 132394 Baia Mare, nr. cadastral 132394, proprietatea numitului, acesta a parcelat terenul în 2 Loturi, conform documentației cadastrale vizate de către OCPI Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026, după cum urmează

- LOT 1, nr. cadastral atribuit 137471, în suprafață de 1307mp

- **LOT 2, nr. cadastral atribuit 137472, în suprafață de 117mp**

urmând ca terenul identificat ca LOT 2, să fie pus la dispoziția comisiei pentru realizarea schimbului de teren cu sultă.

Terenul Municipiului Baia Mare a fost parcelat conform documentației cadastrale vizată de către OCPI – MM sub nr. 1975/16.01.2026, parcelele rezultate fiind următoarele

- Nr. cadastral 137475, în suprafață de 315mp, domeniul privat

- Nr cadastral 137476, în suprafață de 1.316mp, domeniul privat**

iar în baza HCL nr. 156/31.03.2026 , terenul de 315mp, nr. cadastral 137475 a fost trecut în domeniul public al Municipiului Baia Mare .

Prin HCL nr. 151/31.03.2026 se aprobă efectuarea schimbului de teren cu sultă între teren proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476 cu teren proprietatea domnului ..., identificat prin nr. cadastral 137472, conform documentației cadastrale vizată de către OCPI – MM sub nr. 1751/15.01.2026 și întocmirea a două rapoarte de evaluare pentru aceste terenuri.

În urma rapoartelor de evaluare întocmite de către SC PBS Eval Consulting SRL , prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, au rezultat următoarele valori:

- Pentru terenul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, se stabilește valoarea de piață de **185.406lei, echivalent a 35.532Euro**

- Pentru terenul proprietatea domnului ..., în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, se stabilește valoarea de piață de **57.388lei, echivalent a 10.998Euro** rezultând o sultă de **24.534 EURO**, în favoarea Municipiului Baia Mare.

Prin realizarea operațiunilor de schimb, operațiuni solicitate de domnul ..., terenul de 117mp, teren cu front la strada Dumbravei , va fi utilizat de către Municipiul Baia Mare în scopul realizării unei stații de autobuz, iar terenul astfel dobândit de solicitant va folosi la întregirea proprietăților din zonă a SC Carmangeria Dalia SRL, firmă administrată de dl

Comisia pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare s-a întrunit în data de 09.03.2026, în vederea negocierii unui schimb de teren pentru cauză de interes public, aceste discuții fiind finalizate prin Procesul-verbal de negociere nr. 12590/09.03.2026.

Se va lua act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 1.316mp, înscris în C.F. nr. 137476 Baia Mare, nr. cadastral 137476, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 185.406lei, echivalent a 35.532Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.

Se va lua act de Raportul de Evaluare întocmit de SC PBS EVAL CONSULTING SRL, prin evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, pentru terenul proprietatea d-lui ..., în suprafață de 117mp, identificat prin nr. cadastral 137472, Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 57.388lei, echivalent a 10.998Euro, la cursul de schimb valutar din 05.05.2026.

Se va însuși Procesul-verbal de negociere nr. nr. 12590/09.03.2026 al Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare.

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

Inițiator,
 Primar
 Ioan Doru Dăncuș