



**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 însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE
întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, în calitate de primar al Municipiului Baia Mare nr. _____/2025;
- Raportul de specialitate nr. 1389 /2025 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2;
- Adresa doamnei Horge Onorica, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 54723/21.11.2024, completată prin adresa nr. 58365/13.12.2024, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2;
- Extrasul de carte funciară nr. 135589 Baia Mare;
- Extrasul de carte funciară nr. 100800-C1-U13 Baia Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 1764/18.11.2024;
- Contractul de închiriere nr. 670/148/19.08.2024;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 266/15.05.2024 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 37 mp, aferent deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 589/19.12.2024 privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2;
- Autorizația de Construire nr. 634/10805/09.09.1998.

Având în vedere:

- art.1650-1762 Cod Civil.

În temeiul prevederilor:

- art. 108, lit.e), 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.

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 37 mp, identificat în C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 255,14 Euro/mp, echivalentul a 1269,83 lei/mp la cursul de schimb valutar din 05.03.2025, respectiv 4,9770 lei/Euro
- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 37 mp, situat în municipiul Baia Mare, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, identificat în C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 255,14 Euro/mp, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 37 mp, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, identificat în C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589.
- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **4600 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitației, pe durata existenței construcției.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractul de închiriere nr. 670/148/19.08.2024, încetează la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.
- Art. 10 În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Urbanism;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dna. Horge Onorica, P-ța. Revoluției nr. 2/1, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





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. _____/_____ 2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 54723/21.11.2024, completată prin adresa nr. 58365/13.12.2024, d-na. Horge Onorica solicită cumpărarea terenului în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Conform C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. 135589, terenul în suprafață de 37 mp, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

Pe acest teren este intabulată construcția – spațiu comercial și depozit, identificată prin nr. 135589-C1, având suprafața construită desfășurată 34,9 mp, proprietatea doamnei Horge Onorica.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 634/10805/09.09.1998 pentru deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial.

Apartamentul la care este edificată construcția – spațiu comercial și depozit, este proprietatea privată a doamnei Horge Onorica, în cotă de $\frac{1}{2}$ și Horge Rareș Liviu, minor, în cotă de $\frac{1}{2}$, așa cum rezultă din C.F. nr. 100800-C1-U13 Baia Mare, având suprafața de 47,40 mp.

Prin HCL nr. 266/15.05.2024 a fost însușită documentația cadastrală și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 37 mp, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Prin HCL nr. 589/19.12.2024 a fost aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Terenul în suprafață de 37 mp, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, face obiectul Contractului de închiriere nr. 670/148/19.08.2024.

Durata Contractului de închiriere nr. 670/148/19.08.2024, este pe o perioadă de 5 ani.

Prețul închirierii este o chirie valorică de 4331,96 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației, în cazul în care este pozitiv.

Certificatul de Urbanism nr. 1764/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat, pentru cumpărare teren. Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

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

Deoarece, tot terenul de sub bloc este proprietatea locatarilor, opinăm că și acesta ar trebui să urmeze același regim juridic.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 37 mp, este de **46.983 lei**, echivalent a **9440 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), reprezintă **255,14 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat în P-ța. Revoluției nr. 2, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv 18.500 lei, care la un curs de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), echivalent a **3.717 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, în suprafață de 37 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **14.800 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea proprietarilor construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare.

Din punct de vedere financiar, chiria pentru anul 2025, este de 4331,96 lei, pentru suprafața de 37 mp.

Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat până la data de 18.08.2029, când se încheie contractul de închiriere, s-ar încasa o chirie totală de **20.068,50 lei**, aproximativ **4032,25 EURO** (la cursul BNR din data de 05.03.2025 de 4.9770 lei/EURO).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire,

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **4600 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **46.982 lei**, echivalent a **9440 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 05.03.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L..

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro

Nr. 1389 / 04. 2025

RAPORT

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 54723/21.11.2024, completată prin adresa nr. 58365/13.12.2024, d-na. Horge Onorica solicită cumpărarea terenului în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Conform C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. 135589, terenul în suprafață de 37 mp, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

Pe acest teren este intabulată construcția – spațiu comercial și depozit, identificată prin nr. 135589-C1, având suprafața construită desfășurată 34,9 mp, proprietatea doamnei Horge Onorica.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 634/10805/09.09.1998 pentru deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial.

Apartamentul la care este edificată construcția – spațiu comercial și depozit, este proprietatea privată a doamnei Horge Onorica, în cotă de ½ și Horge Rareș Liviu, minor, în cotă de ½, așa cum rezultă din C.F. nr. 100800-C1-U13 Baia Mare, având suprafața de 47,40 mp.

Prin HCL nr. 266/15.05.2024 a fost însușită documentația cadastrală și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 37 mp, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Prin HCL nr. 589/19.12.2024 a fost aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin CF nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2.

Terenul în suprafață de 37 mp, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, face obiectul Contractului de închiriere nr. 670/148/19.08.2024.

Durata Contractului de închiriere nr. 670/148/19.08.2024, este pe o perioadă de 5 ani.

Prețul închirierii este o chirie valorică de 4331,96 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației, în cazul în care este pozitiv.

Certificatul de Urbanism nr. 1764/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat, pentru cumpărare teren.

Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

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

Deoarece, tot terenul de sub bloc este proprietatea locatarilor, opinăm că și acesta ar trebui să urmeze același regim juridic.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 37 mp, este de **46.983 lei**, echivalent a **9440 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), reprezintă **255,14 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat în P-ța. Revoluției nr. 2, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv 18.500 lei, care la un curs de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), echivalent a **3.717 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul identificat prin C.F. nr. 135589 Baia Mare, nr. cadastral 135589, aferent spațiu comercial și depozit, situat în municipiul Baia Mare, P-ța. Revoluției nr. 2, în suprafață de 37 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **14.800 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea proprietarilor construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare.

Din punct de vedere financiar, chiria pentru anul 2025, este de 4331,96 lei, pentru suprafața de 37 mp.

Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat până la data de 18.08.2029, când se încheie contractul de închiriere, s-ar încasa o chirie totală de **20.068,50 lei**, aproximativ **4032,25 EURO** (la cursul BNR din data de 05.03.2025 de 4.9770 lei/EURO).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire,

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **4600 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **46.982 lei**, echivalent a **9440 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 05.03.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L..

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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.

Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

