



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.

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. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 1342 / 04 /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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18,
- Adresa domnului Mărieș Aurel, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 4653/30.01.2024, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 107047 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U55 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U58 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U9 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1699/21.12.2023,
- Contractul de suprafață autenticat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 277/14.02.2024,
- Contractul de suprafață nr. 170/14.07.2023,
- Autorizația de Construire nr. 363/01.07.1999,
- Autorizația de Construire nr. 311/22.11.2023,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.12.2023,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 62/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, în suprafață de 37 mp, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 583/31.01.2025.

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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat pe strada Moldovei, nr. 18, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 200 Euro/mp echivalentul a 995,40 lei/mp la cursul de schimb valutar din 01.04.2025, 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, strada Moldovei, nr. 18, teren înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, 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 200 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, strada Moldovei, nr. 18, teren înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047.
- 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 **3.600 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitație.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractul de superficiei nr. 170/14.07.2023, 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 superficiei 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;
- Dl. Mărieș Aurel, str. Moldovei, nr. 18, ap. 10, 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 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. _____ / _____ 2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind înșușirea 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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 4653/30.012024, domnul Mărieș Aurel, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 37 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent extindere spațiu comercial, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, este situat pe strada Moldovei, nr. 18, fiind aferent extindere spațiu comercial.

Spațiul comercial, identificat prin nr. cadastral 100506-C1-U55, nr. cadastral 100506-C1-U58 și nr. cadastral 100506-C1-U9 precum și extinderea la acesta, înscrisă în C.F. nr. 107047 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Mărieș Aurel și Mărieș Lucia. Terenul în suprafață de 37 mp, aferent extinderii la spațiul comercial, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 107047 Baia Mare.

A fost emisă Autorizația de construire nr. 311/22.11.2023 pentru extindere și amenajare spațiu comercial, lucrări executate cu nerespectarea Autorizației de construire nr. 363/01.07.1999. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/13.12.2023.

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

Prin HCL nr. 170/2023 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 37 mp situat pe strada Moldovei, nr. 18, ocupat de spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Mărieș Aurel.

Contractul de suprafață autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 277/14.02.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Mărieș Lucia, are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 37 mp, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18, aferent extindere spațiu comercial. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de 4.063,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 4.554,20 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1699/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.700 EURO plus TVA**, respectiv 100 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.

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 **36.830 lei**, echivalent a **7.400 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 01.04.2025), reprezintă **200 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe strada Moldovei, nr. 18, 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 09.04.2025), echivalent **3.717 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Moldovei, nr. 18, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, în suprafață de 37 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 19.980 lei.

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.

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
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 1342 / 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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 4653/30.012024, domnul Mărieș Aurel, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 37 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent extindere spațiu comercial, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, este situat pe strada Moldovei, nr. 18, fiind aferent extindere spațiu comercial.

Spațiul comercial, identificat prin nr. cadastral 100506-C1-U55, nr. cadastral 100506-C1-U58 și nr. cadastral 100506-C1-U9 precum și extinderea la acesta, înscrisă în C.F. nr. 107047 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Mărieș Aurel și Mărieș Lucia. Terenul în suprafață de 37 mp, aferent extinderii la spațiul comercial, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 107047 Baia Mare.

A fost emisă Autorizația de construire nr. 311/22.11.2023 pentru extindere și amenajare spațiu comercial, lucrări executate cu nerespectarea Autorizației de construire nr. 363/01.07.1999. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/13.12.2023.

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

Prin HCL nr. 170/2023 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 37 mp situat pe strada Moldovei, nr. 18, ocupat de spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Mărieș Aurel.

Contractul de suprafață autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 277/14.02.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Mărieș Lucia, are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu

titlu oneros asupra terenului în suprafață de 37 mp, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18, aferent extindere spațiu comercial. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de 4.063,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 4.554,20 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1699/21.12.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.700 EURO plus TVA**, respectiv 100 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.

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 **36.830 lei**, echivalent a **7.400 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 01.04.2025), reprezintă **200 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe strada Moldovei, nr. 18, 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 09.04.2025), echivalent **3.717 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Moldovei, nr. 18, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, în suprafață de 37 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 19.980 lei.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este dat în folosință, 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, redevența pentru anul 2025, este de 4.554,20 lei/an, pentru suprafața de 37 mp.

Dacă terenul ar rămâne în continuare dat în folosință, până la data de 13.07.2033, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **38.872,77 lei**, aproximativ **7.809,70 EURO** (la cursul BNR din data de 09.04.2025 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 **3.600 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **36.830 lei**, echivalent a **7.400 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 01.04.2025, 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.

Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul 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, înscris în C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.

Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Pescaru Anca
inspector superior

