



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

SAPL 236/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unor cote de teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferente spațiilor deținute de S.C. RUJALINA S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A.

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. 1635/05/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unor cote de teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferente spațiilor deținute de S.C. RUJALINA S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu,
- Adresa doamnei Zaharie Maria, în calitate de reprezentant al S.C. RUJALINA S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025, completată prin adresele nr. 12711/05.03.2025 și nr. 25304/30.04.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U17 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U20 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U21 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U22 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 215/19.02.2025,
- Contractul de concesiune nr. 12/4A/01.04.2013,
- Contractul de concesiune nr. 12/4SC/01.04.2013,
- Autorizația de construire nr. 170/09.04.2009,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/05.02.2010,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 140/2015 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 588 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu nr. 1A, aferent construcției Center Plaza,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 786/29.04.2025;

În temeiul prevederilor :

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și 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 cotei de 9/196 mp teren aferent spațiului comercial nr. 17 și a cotei de 2/147 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, în favoarea S.C. RUJALINA S.R.L., proprietara spațiului comercial nr. 17.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare a cotei de 9/196 mp teren aferent spațiului comercial nr. 17 și a cotei de 2/147 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, în favoarea S.C. RUJALINA S.R.L., proprietara spațiului comercial nr. 17.
- 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;
- Dna. Zaharie Maria, str. Mărășești, nr. 9A, ap. 4, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





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

AD SAPL 236/2025

Nr. 1635/05/2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unor cote de teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferente spațiilor deținute de S.C. RUJALINA S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025, completată prin adresele nr. 12711/05.03.2025 și nr. 25304/30.04.2025, doamna Zaharie Maria, în calitate de reprezentant al S.C. RUJALINA S.R.L., solicită cumpărarea terenului concesionat aferent cotelor deținute din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A.

Prin HCL nr. 140/2015 se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 588 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu nr. 1A, aferent construcției Center Plaza.

Conform C.F. 109102 Baia Mare, terenul în suprafață de 588 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren, este edificată construcția Center Plaza, compusă din spații comerciale și spații comune (hol, grup sanitar, etc), proprietari fiind mai multe persoane juridice.

Spațiul comercial nr. 17, este proprietatea privată a S.C. RUJALINA S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr. 109102-C1-U17 Baia Mare, având suprafața utilă de 24,36 mp.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. RUJALINA S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 12/4A/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 27 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, aferent spațiu comercial nr. 17. Durata contractului de concesiune este până la data de 02.06.2033, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.829,60 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.606,04 lei;
- Contractul de concesiune nr. 12/4SC/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 8/132/588 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, aferent spații comune. Durata contractului de concesiune este până la data de 02.06.2033, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 838,40 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 1.364,76 lei;

Menționăm că, S.C. RUJALINA S.R.L., deține în proprietate:

- Spațiul comercial 17 înscris în C.F. nr 109102-C1-U17 Baia Mare, cota de teren aferentă fiind de 27/588 mp,
- cota de 1/13 din spațiu comercial 20, cu o suprafață utilă de 10,3 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 13/588 mp;
- cota de 6/96 din holul de distribuție, cu o suprafață utilă de 83,91 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă holului fiind de 96/588 mp;
- cota de 1/23 din grupul social, cu o suprafață utilă de 18,62 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă holului fiind de 23/588 mp

Prin Autorizația de construire nr. 170/09.04.2009 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru modernizarea spațiilor comerciale – construire hală comercială la intersecția dintre strada Mihai Eminescu cu strada Universității, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/05.02.2010.

Certificatul de Urbanism nr. 215/19.02.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 17.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.400 EURO plus TVA**, respectiv 40 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 02.06.2033, când se încheie contractele de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **50.270,70 lei**, aproximativ **9.991,20 EURO** (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5.0315 lei/EURO), defalcată astfel :

- pentru Contractul de concesiune nr. 12/4A/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 38.780,26 lei aproximativ 7.707,50 EURO (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5.0315 lei/EURO)
- pentru Contractul de concesiune nr. 12/4SC/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 11.490,44 lei aproximativ 2.283,70 EURO (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5.0315 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **14.000 lei** aproximativ **2.782,47 EURO** (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5,0315 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, în cotă de 9/196 mp teren aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 2/147 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 14.000 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 notiunea 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.”

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.

Cameliu Vasile Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Pescaru Anca
Inspector superior



SAPL 236/2025

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. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unor cote de teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferente spațiilor deținute de S.C. RUJALINA S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A..

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025, completată prin adresele nr. 12711/05.03.2025 și nr. 25304/30.04.2025, doamna Zaharie Maria, în calitate de reprezentant al S.C. RUJALINA S.R.L., solicită cumpărarea terenului concesionat aferent cotelor deținute din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A..

Prin HCL nr. 140/2015 se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 588 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu nr. 1A, aferent construcției Center Plaza.

Conform C.F. 109102 Baia Mare, terenul în suprafață de 588 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren, este edificată construcția Center Plaza, compusă din spații comerciale și spații comune (hol, grup sanitar, etc), proprietari fiind mai multe persoane juridice.

Spațiul comercial nr. 17, este proprietatea privată a S.C. RUJALINA S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U17 Baia Mare, având suprafața utilă de 24,36 mp.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. RUJALINA S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 12/4A/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 27 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, aferent spațiu comercial nr. 17. Durata contractului de concesiune este până la data de 02.06.2033, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.829,60 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.606,04 lei;
- Contractul de concesiune nr. 12/4SC/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 8/132/588 mp, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, aferent spații comune. Durata contractului de concesiune este până la data de 02.06.2033, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 838,40 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 1.364,76 lei;

Menționăm că, S.C. RUJALINA S.R.L., deține în proprietate:

- Spațiul comercial 17 înscris în C.F. nr 109102-C1-U17 Baia Mare, cota de teren aferentă fiind de 27/588 mp,

- cota de 1/13 din spațiu comercial 20, cu o suprafață utilă de 10,3 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 13/588 mp;
- cota de 6/96 din holul de distribuție, cu o suprafață utilă de 83,91 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă holului fiind de 96/588 mp;
- cota de 1/23 din grupul social, cu o suprafață utilă de 18,62 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă holului fiind de 23/588 mp

Prin Autorizația de construire nr. 170/09.04.2009 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru modernizarea spațiilor comerciale – construire hală comercială la intersecția dintre strada Mihai Eminescu cu strada Universității, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/05.02.2010.

Certificatul de Urbanism nr. 215/19.02.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 17.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

