



SAPL 241/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, în suprafață de 15mp, ocupat de Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. _____/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, în suprafață de 15mp, ocupat de Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4
- Adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare cu nr. 14269/11.03.2025 și 14273/11.03.2025 a numitelor Crainic Ana Florica respectiv Bancoș Monica Cristina, prin care aceștia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15mp, (7,50mp + 7,50mp) situat pe str. Rozelor nr. 10, ocupat de Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4.
- Extrasul de carte funciară nr. 129525 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 565/11.04.2025, favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 15mp, identificat prin CF 129525 Baia Mare , nr. Cadastral 129525
- Contractul de concesiune nr. 401/4/08.04.2022 ,
- Contractul de concesiune nr. 401/2/08.04.2022
- Autorizația de Construire nr. 56/27.03.1992,
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 197/15.04.2025,
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 198/15.04.2025,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1548/11.03.2025;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1549/11.03.2025;

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 si art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si 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 în indiviziune, în favoarea proprietarilor construcțiilor suprapuse, Crainic Ana Florica respectiv Bancoș Monica Cristina, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 15mp, identificat prin C.F. nr. 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr.10.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 15mp, identificat prin C.F. nr. 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10,

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 cumpărători, 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;
- Arhitectul Șef;
- Directia Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Directia Economică;
- Doamna Crainic Ana Florica, str. Cuza Vodă nr. 5/15, Baia Mare;
- Doamna Măgurean Floare, str. Rozelor nr. 10/2, Baia Mare;
- Doamna Bancoș Monica Cristina, str. Rozelor nr. 10/4, Baia Mare;
- 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



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, în suprafață de 15mp, situat în Baia Mare, strada Rozelor nr. 10,

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare cu nr. 14269/11.03.2025 și 14273/11.03.2025 a numiților Crainic Ana Florica respectiv Bancoș Monica Cristina, aceștia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15mp, (7,50mp + 7,50mp) situat pe str. Rozelor nr. 10, ocupat de Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4.

Conform C.F. nr. 129525 Baia Mare, nr. Cadastral 129525, terenul în suprafață de 15mp, ocupat de Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, are categoria de folosință de curți-construcții și este situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4, cu suprafața construită la sol de 15mp, identificată prin nr. cadastral 129525-C1, proprietatea numiților Crainic Ana Florica, Bancoș Monica Cristina, Măgurean Floare.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 56/27.03.1992 având obiect " Construcție 4 balcoane la parterul blocului " de către locatarii apartamentelor nr. 1, 2, 3 ,4, din Baia Mare strada Rozelor nr. 10.

Pentru promovarea documentației , numiți Bancoș Monica Cristina, Crainic Ana Florica și Măgurean Floare, solicită și obțin Certificatul de Urbanism nr. 565/11.04.2024, favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 15mp, identificat prin CF 129525 Baia Mare , nr. Cadastral 129525.

Referitor la procedura aleasă vânzarea se va realiza direct.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 15mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 129525 Baia Mare , nr. Cadastral 129525 , imobil situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10, teren concesionat în baza Contractelor de concesiune nr. 401/4/08,04,2022 respectiv 401/2/08,04,2022. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 15mp, care sunt solicitați spre cumpărare .

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

- Art. 108 și 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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*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 HCL nr 371/2007, prin care au fost stabilite prețurile unitare de vânzare, actualizate, pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Baia Mare, afectate de supraedificate proprietate privată, în natură extinderi și accese la spațiile de locuit, supuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor,

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, respectiv suma de 4.479,75 lei, echivalent a 900Euro, la cursul BNR din data de 14.04.2025 (1Euro = 4.9775 lei)

Conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2025, terenul se încadrează în zona 2, Semicentrală – Cartier, valoarea terenului ar fi de 400lei/mp, respectiv suma de 6.000lei, echivalent a 1205,42 Euro, la cursul BNR din data de 14.04.2025 (1Euro = 4.9775 lei), prețul de vânzare se stabilește de către un evaluator , iar raportul de evaluare va fi însoțit de către Consiliu Local.

3.2. Conform contractelor de concesiune, până la data de 07.04.2047, s-ar încasa o redevență de 15.416,20 lei, aproximativ **3.097,18EURO** (la cursul BNR din data de 14.04.2025 (1Euro = 4.9775 lei) pentru fiecare contract de concesiune în parte.

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

3.4. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca, în situația în care se aprobă vânzarea, să se recupereze de la cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea directă, fiind constructori de bună credință.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea directă a acestui teren și construcție edificată pe acesta.

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

- 30.05.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
- 30.06.2025 - aprobarea prețului de vânzare prin însușirea raportului de evaluare
- 31.07.2025 – vânzarea directă

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

Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Ing. Păcurar Paul
Inspector superior

