



SAPC 334 / 2025

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 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. ENATI PROD COM 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. 2096 /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. ENATI PROD COM S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A,
- Adresele S.C. ENATI PROD COM S.R.L., înregistrate la Municipiului Baia Mare cu nr. 36500/01.07.2025, nr. 36501/01.07.2025 și nr. nr. 36502/01.07.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U10 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 109102-C1-U14 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. 906/24.06.2025,
- Certificatul de Urbanism nr. 907/24.06.2025,
- Certificatul de Urbanism nr. 908/24.06.2025,
- Contractul de concesiune nr. 12/2A/01.04.2013,
- Contractul de concesiune nr. 12/2B/01.04.2013,
- Contractul de concesiune nr. 12/2SC/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. 1282/01.07.2025;

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 15/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 10, a cotei de 56/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 14 și a cotei de 20/132/588 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. ENATI PROD COM S.R.L., proprietara spațiilor comerciale nr. 10 și nr. 14.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare a cotei de 15/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 10, a cotei de 56/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 14 și a cotei de 20/132/588 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. ENATI PROD COM S.R.L., proprietara spațiilor comerciale nr. 10 și nr. 14.
- 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;
- S.C. ENATI PROD COM S.R.L., str. Agrișelor, nr. 8, 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 SA/PC 334/2025

Nr. 2096 / 07. 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. ENATI PROD COM 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 adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare cu nr. 36500/01.07.2025, nr. 36501/01.07.2025 și nr. nr. 36502/01.07.2025, doamna Klocza Ileana, în calitate de reprezentant al S.C. ENATI PROD COM 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), proprietare fiind mai multe persoane juridice.

Spațiile comerciale nr. 10 și nr. 14, sunt proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U10 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U14 Baia Mare. Cote părți din spațiile comune sunt, de asemenea, proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U20 Baia Mare, C.F. nr 109102-C1-U21 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U22 Baia Mare.

Terenul solicitat în vederea cumpărării, în suprafață totală de 91 mp, este concesionat de către S.C. ENATI PROD COM S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 12/2A/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 15 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. 10. 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 1.576,65 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.566,48 lei;
- Contractul de concesiune nr. 12/2B/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 56 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. 14. 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 5.886,16 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 9.581,53 lei;

- Contractul de concesiune nr. 12/2SC/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 20/132/588 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 2.102,20 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 3.421,96 lei;

Menționăm că, S.C. ENATI PROD COM S.R.L., deține în proprietate:

- Spațiul comercial nr. 10 înscris în C.F. nr 109102-C1-U10 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 13,68 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 15/588 mp,
- Spațiul comercial nr. 14 înscris în C.F. nr 109102-C1-U14 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 49,49 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 56/588 mp
- cota de 1/13 din spațiu comercial 20, înscris în C.F. nr 109102-C1-U20 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 10,3 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 13/588 mp;
- cota de 16/96 din holul de distribuție, înscris în C.F. nr 109102-C1-U21 Baia Mare, 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 3/23 din grupul social, înscris în C.F. nr 109102-C1-U22 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 18,62 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă grupului social 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. 906/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 14.

Certificatul de Urbanism nr. 907/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 10.

Certificatul de Urbanism nr. 908/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 20, hol de distribuție și grup social.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.640 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 **131.132,59 lei**, aproximativ **25.892,50 EURO** (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO), defalcată astfel :

- pentru Contractul de concesiune nr. 12/2A/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 21.615,25 lei aproximativ 4.267,99 EURO (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO)

- pentru Contractul de concesiune nr. 12/2B/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 80.697,04 lei aproximativ 15.933,86 EURO (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO)

- pentru Contractul de concesiune nr. 12/2SC/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 28.820,30 lei aproximativ 5.690,65 EURO (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 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 **36.400 lei** aproximativ **7.187,29 EURO** (la cursul BNR din data de 08.07.2025 de 5.0645 lei/EURO).

Conform fișelor mijloacelor fixe, terenul situat pe strada Mihai Eminescu, nr. 1A, identificat prin C.F. nr. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, în cotă de 15/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 10, în cotă de 56/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 14 și în cotă de 20/132/588 mp teren aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **28.210 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 noțiunea 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.”

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre 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 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



SAPC 334/ 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. ENATI PROD COM S.R.L., din construcția Center Plaza, situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, nr. 1A.

Prin adresele înregistrate la Municipiului Baia Mare cu nr. 36500/01.07.2025, nr. 36501/01.07.2025 și nr. nr. 36502/01.07.2025, doamna Klocza Ileana, în calitate de reprezentant al S.C. ENATI PROD COM 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.

Spațiile comerciale nr. 10 și nr. 14, sunt proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U10 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U14 Baia Mare. Cote părți din spațiile comune sunt, de asemenea, proprietatea privată a S.C. ENATI PROD COM S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr 109102-C1-U20 Baia Mare, C.F. nr 109102-C1-U21 Baia Mare și C.F. nr 109102-C1-U22 Baia Mare.

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

Terenul solicitat în vederea cumpărării, în suprafață totală de 91 mp, este concesionat de către S.C. ENATI PROD COM S.R.L., în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

- Contractul de concesiune nr. 12/2A/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 15 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. 10. 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 1.576,65 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicii inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.566,48 lei;
- Contractul de concesiune nr. 12/2B/01.04.2013 are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 56 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. 14. 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 5.886,16 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 9.581,53 lei;

- Contractul de concesiune nr. 12/2SC/01.04.2013 are ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 20/132/588 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 2.102,20 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 3.421,97 lei;

Menționăm că, S.C. ENATI PROD COM S.R.L., deține în proprietate:

- Spațiul comercial nr. 10 înscris în C.F. nr 109102-C1-U10 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 13,68 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 15/588 mp,
- Spațiul comercial nr. 14 înscris în C.F. nr 109102-C1-U14 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 49,49 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 56/588 mp
- cota de 1/13 din spațiu comercial 20, înscris în C.F. nr 109102-C1-U20 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 10,3 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă fiind de 13/588 mp;
- cota de 16/96 din holul de distribuție, înscris în C.F. nr 109102-C1-U21 Baia Mare, 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 3/23 din grupul social, înscris în C.F. nr 109102-C1-U22 Baia Mare, cu o suprafață utilă de 18,62 mp, situat în clădirea Center Plaza, cota de teren aferentă grupului social 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. 906/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 14.

Certificatul de Urbanism nr. 907/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 10.

Certificatul de Urbanism nr. 908/24.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 20, hol de distribuție și grup social.

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

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

