



SAPC 430 / 2025

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 vânzarea fără licitație publică 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. 2448/09/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică 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,
- Adresa doamnei Zaharie Maria, în calitate de reprezentant al S.C. RUJALINA S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025,
- 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. 216/2025 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,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 786/29.04.2025

Având în vedere:

- Prevederile 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 Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru cota de 27/588 mp teren aferent spațiului comercial nr. 17 și a cotei de 8/132/588 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, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 155,30 Euro/mp echivalentul a 788,63 lei/mp la cursul de schimb valutar din 02.09.2025, respectiv 5,0781 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă a terenului în cotă de 27/588 mp aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 8/132/588 mp 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 construcțiilor edificate pe acestea.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului identificat la Art. 2, la valoarea de 155,30 Euro/mp plus TVA reprezentând 5.436 Euro plus TVA.
- Art. 4 1.) Plata prețului se va face în termen de 30 de zile lucrătoare de la data comunicării prezentei hotărâri beneficiarului, în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății, actul autentic de vânzare cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile de la data efectuării plății.
- 2.) În cazul nerespectării obligației de plată a prețului în termenul prevăzut la alin. 1, prezenta hotărâre își încetează aplicabilitatea.
- Art. 5 Contractele de concesiune nr. nr. 12/4A/01.04.2013 și nr. 12/4SC/01.04.2013, încetează la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- Art. 6 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către S.C. RUJALINA S.R.L..
- Art. 7 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- Art. 8 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitect Șef;
 - Direcția Urbanism;
 - 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
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAI A 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

AD SAPC 430/2025

Nr. 2448 / 09. 2025

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică 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.

~~Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025, 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. 216/2015 s-a aprobat Studiul 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.

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 vânzare 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 **5.436 EURO plus TVA**, respectiv 155,30 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 01.06.2033, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **50.270,70 lei**, aproximativ **9.901,26 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5.0772 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 7.638,12 EURO (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5.0772 lei/EURO)

- pentru Contractul de concesiune nr. 12/4SC/01.04.2013 – valoarea redevenței până la expirarea duratei contractuale este de 11490,44 lei aproximativ 2.263,14 EURO (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5.0772 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 216/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **155,30 Euro/mp fără TVA**.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru terenul în cotă de 27/588 mp aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 8/132/588 mp aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, este de **27.602,00 lei**, echivalent a **5.436 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 02.09.2025, respectiv 5,0781 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul în cotă de 27/588 mp aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 8/132/588 mp aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **14.000,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 216/2025, prețul de vânzare al terenului, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **1.400 EURO plus TVA**.

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 **2.757,43 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5,0772 lei/EURO).

Drept urmare, considerăm că valoarea de **155,30 Euro/mp** (valoarea de piață a terenului), este valoarea optimă pentru vânzare, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 363, alin. 7 coroborat cu art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare este singurul în măsură să stabilească oportunitatea vânzării.

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."*

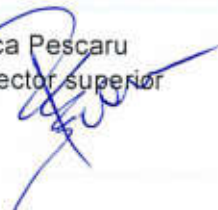
Analizând actele din dosar nu am constatat impedimente legale în cadrul proiectului de hotărâre și supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Baia Mare proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a unor cote de teren, proprietate privată a 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.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior





SAPL 430/2025

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. _____ / 2025

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică 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.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 333/09.01.2025, 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. 216/2015 s-a aprobat Studiul 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.

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;

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 **5.436 EURO plus TVA**, respectiv 155,30 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 216/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **155,30 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru terenul în cotă de 27/588 mp aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 8/132/588 mp aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, este de **27.602,00 lei**, echivalent a **5.436 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 02.09.2025, respectiv 5,0781 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul în cotă de 27/588 mp aferent spațiului comercial nr. 17 și în cotă de 8/132/588 mp aferent spațiilor comune din construcția Center Plaza, identificate prin C.F. 109102 Baia Mare, nr. cadastral 109102, situat pe str. Mihai Eminescu, nr. 1A, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **14.000,00 lei**, inferioară valorii de piață.

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 **2.757,43 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5,0772 lei/EURO).

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare