



SAPC 429/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA 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, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 2465/09/2025 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 62 mp, înscris în C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, aferent acces la locuință, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C,
- Adresa domnului Ferentz Ioan Florin, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 22669/11.04.2025, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 126622 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 122637 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 517/09.04.2025,
- Autorizația de Construire nr. 217/25.06.2020,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/04.11.2021,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 1301/17.03.2022,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 217/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 230/2019 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, str. Plaiului, în vederea înscrierii în C.F.,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 2735/22.04.2025.

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 Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru terenul în suprafață de 62 mp, înscris în C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, aferent acces la locuință, situat pe strada Plaiului, nr. 32C, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 108 Euro/mp echivalentul a 548,43 lei/mp la cursul de schimb valutar din 02.09.2025, respectiv 5,0781 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C, teren înscris în C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, 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 108 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 62 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C, teren înscris în C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622.
- 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 **3.400 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 În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism;
 - Direcția Patrimoniu;

- Direcția Economică;
- Dl. Ferent Ioan Florin, Târgu Lăpuș, str. Doinei, bl.TL5, sc.B, ap.15, 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
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 429/2025

Nr. 2465 / 09 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, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 22669/11.04.2025 completată prin adresa nr. 24169/23.04.2025, domnul Ferentz Ioan Florin, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 62 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință.

De asemenea, domnul Ferentz Ioan Florin, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, proprietate privată a municipiului, este situat pe strada Plaiului, nr. 32C, fiind ocupat de acces la locuința domnului Ferentz Ioan Florin. Locuința și terenul aferent acesteia, identificat prin nr. cadastral 122637 în C.F. nr. 122637 Baia Mare, este proprietatea privată a domnului Ferentz Ioan Florin. Acest imobil a făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 1301/17.03.2022, încheiat între domnul Papița Florin, în calitate de vânzător și domnul Ferentz Ioan Florin, în calitate de cumpărător. Domnul Papița Florin a fost proprietarul clădirii și terenului aferent, în urma contractului de vânzare cumpărare încheiat cu domnul Ivan Bogdan Adrian, așa cum rezultă din C.F. nr. 122637 Baia Mare

La solicitarea domnului Ivan Bogdan Adrian, fostul proprietar, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 217/25.06.2020, prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru locuință P+M și împrejmuire proprietate, lucrările fiind recepționate prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/04.11.2021.

Terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C, nu face obiectul niciunui contract de concesiune/închiriere.

Certificatul de Urbanism nr. 517/09.04.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : cumpărare teren acces, cu respectarea prevederilor art. 15¹ din Legea nr. 50/1991, republicată.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 42577/12.09.2024, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ne comunică faptul că, terenurile cu o altă destinație urbanistică decât cea de locuire, nu pot fi considerate terenuri disponibile pentru atribuire în vederea construirii unei locuințe proprietate personală și nu pot fi inventariate ca atare, respectiv, terenurile care au o altă funcțiune admisă decât cea de locuire, nu pot fi atribuite cu prioritate tinerilor.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.480 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 62 mp, este de **34.003 lei**, echivalent a **6.696 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0781 lei/Euro** (curs BNR din data de 02.09.2025), reprezintă **108 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul este situat în Zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, având valoarea de 200 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **12.400 lei** echivalent a **2.442,29 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5.0772 lei/EURO).

Conform **Fișei mijlocului fix**, terenul situat pe strada Plaiului, nr. 32C, identificat prin C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, în suprafață de 62 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **12.400 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este folosit, la această dată, de către proprietarul construcției ca acces la locuință, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitarea de cumpărare.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

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 **3.400 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **34.003 lei**, echivalent a **6.696 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 02.09.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel.

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.

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."*

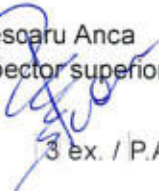
Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C.

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

Pescoaru Anca
inspector superior



3 ex. / P.A. / 05.09.2025



SAPC 429/2025

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 aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 22669/11.04.2025, domnul Ferentz Ioan Florin, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 62 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință.

De asemenea, domnul Ferentz Ioan Florin, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 217/2025 a fost aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, proprietate privată a municipiului, este situat pe strada Plaiului, nr. 32C, fiind ocupat de acces la locuința domnului Ferentz Ioan Florin. Locuința și terenul aferent acesteia, identificat prin nr. cadastral 122637 în C.F. nr. 122637 Baia Mare, este proprietatea privată a domnului Ferentz Ioan Florin. Acest imobil a făcut obiectul Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 1301/17.03.2022, încheiat între domnul Papița Florin, în calitate de vânzător și domnul Ferentz Ioan Florin, în calitate de cumpărător. Domnul Papița Florin a fost proprietarul clădirii și terenului aferent, în urma contractului de vânzare cumpărare încheiat cu domnul Ivan Bogdan Adrian, așa cum rezultă din C.F. nr. 122637 Baia Mare

La solicitarea domnului Ivan Bogdan Adrian, fostul proprietar, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 217/25.06.2020, prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru locuință P+M și împrejmuire proprietate, lucrările fiind recepționate prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/04.11.2021.

Terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent acces la locuință, în suprafață de 62 mp, situat în Baia Mare, strada Plaiului, nr. 32C, nu face obiectul niciunui contract de concesiune/închiriere.

Certificatul de Urbanism nr. 517/09.04.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : cumpărare teren acces, cu respectarea prevederilor art. 15¹ din Legea nr. 50/1991, republicată.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 42577/12.09.2024, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ne comunică faptul că, terenurile cu o altă destinație urbanistică decât cea de locuire, nu pot fi considerate terenuri disponibile pentru atribuire în vederea construirii unei locuințe proprietate personală și nu pot fi inventariate ca atare, respectiv, terenurile care au o altă funcțiune admisă decât cea de locuire, nu pot fi atribuite cu prioritate tinerilor.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.480 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 62 mp, este de **34.003 lei**, echivalent a **6.696 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0781 lei/Euro** (curs BNR din data de 02.09.2025), reprezintă **108 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul este situat în Zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, având valoarea de 200 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **12.400 lei** echivalent a **2.442,29 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5.0772 lei/EURO).

Conform **Fișei mijlocului fix**, terenul situat pe strada Plaiului, nr. 32C, identificat prin C.F. nr. 126622 Baia Mare, nr. cadastral 126622, în suprafață de 62 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **12.400 lei**.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

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