



SAPX 432/2025

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 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 BAI A MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 2473/09/2025 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.
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 34916/24.06.2025 prin care numiții Bancoș Monica Cristina , Crainic Ana Florica , Măgurean Floare , solicită redepunerea documentației privind cumpărarea terenului în suprafață de 15mp,
- 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;
- Solicitarea numiților Bancoș Monica Cristina, Crainic Ana Florica , Măgurean Floare, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 46275/27.08.2025, privind redepunerea documentației,

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 în diviziune, 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
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

AD SAPK 432/ 2025

Nr. 2473 / 09 2025

RAPORT

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

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin 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, acestea 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.

Solicitarea numiților Bancoș Monica Cristina, Crainic Ana Florica , Măgurean Floare, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 46275/27.08.2025, privind redepunerea documentației în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, motivat de faptul că în ședința ordinară din data de 31.07.2025 acest proiect nu a întrunit numărul necesar de voturi pentru adoptarea hotărârii.

Conform C.F. nr. 129525 Baia Mare, nr. cadastral 129525, terenul în suprafață de 15mp, este situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 129525-C1, având suprafața construită la sol de 15mp, Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4, regim de înălțime P+1, proprietatea numitelor Crainic Ana Florica, Bancoș Monica Cristina .

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.

Terenul este concesionat în baza Contractelor de concesiune nr. 401/2/08.04.2022 și 401/4/08.04.2022. Obiectul contractelor este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 15mp, care sunt solicitați spre cumpărare.

Conform referatului nr. 197/15.04.2025 respectiv nr. 198/15.04.2025, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 25 ani, din care au rămas 22ani, 3luni și 7 zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 692.26 lei/an, pentru fiecare contract în parte, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 15416,20 lei , pentru fiecare contract în parte.

Solicitante depun 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.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, 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).

Conform contractelor de concesiune, până la data de 07.04.2047, s-ar încasa o redevență de 15416,20 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, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

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.”

Accesul realizat din panouri de panel și geam termopan nu este pe terenul care face obiectul vânzării, este o construcție provizorie pentru care nu am identificat existența vreunei autorizații de construire.

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 privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe 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.

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția patrimoniu



Ing. Păcurar Paul
Inspector superior





SAPC 432/2025

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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____ / 2025

Referat de aprobare

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

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin 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, acestea 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, este situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 129525-C1, având suprafața construită la sol de 15mp, Extindere balcoane aferente apartamentelor nr. 2 și nr. 4, regim de înălțime P+1, proprietatea numitelor Crainic Ana Florica, Bancoș Monica Cristina .

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.

Terenul este concesionat în baza Contractelor de concesiune nr. 401/2/08.04.2022 și 401/4/08.04.2022. Obiectul contractelor este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 15mp, care sunt solicitați spre cumpărare.

Conform referatului nr. 197/15.04.2025 respectiv nr. 198/15.04.2025, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 25 ani, din care au rămas 22ani, 3luni și 7 zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 692.26 lei/an, pentru fiecare contract în parte, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 15416,20 lei , pentru fiecare contract în parte.

Solicitanțele depun 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.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, 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).

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

Conform contractelor de concesiune, până la data de 07.04.2047, s-ar încasa o redevență de 15416,20 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, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

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.”

Supun atenției Consiliului Local, proiectul 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.

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare