



SAPL 27/2025

## 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

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința \_\_\_\_\_

#### Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, nr. \_\_\_\_\_/2025,
- Raportul de specialitate nr. 82/01/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A,
- Adresele domnului Opriș Gheorghe, în calitate de administrator al SC Dalia Senior SRL, înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 56315/02.12.2024 respectiv 183/08.01.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 130492 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 130461 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1817/29.11.2024 favorabil pentru cumpărare teren în suprafață de 32mp și închiriere teren în suprafață de 3mp,
- Contractul de concesiune nr. 221/24.10.2023,
- Autorizația de Construire nr. 725/22.09.2008,
- Procesul verbal de recepție nr. 1/24.09.2009,
- HCL nr. 206/2021 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 35 mp, situat în Baia Mare, strada Vasile Alecsandri, nr. 91A.
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 310/06.12.2024,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 5263/18.11.2024;

#### Având în vedere:

- 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 prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 32 mp, identificat prin C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri, nr. 91A.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 32 mp, identificat prin C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri, nr. 91A.
- 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 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
  - Arhitectul Șef;
  - Directia Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
  - Directia Economică;
  - D-ul Opreș Gheorghe, Bld. Republicii nr. 3/5, 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





## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

AD SAPL 27/2025

Nr. 82 / 01 2025

### RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 56315/02.12.2024 respectiv 183/08.01.2025 domnul Opreș Gheorghe, în calitate de administrator al SC Dalia Senior SRL, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 32mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A și ne comunică acceptul pentru vânzarea acestuia prin licitație publică.

Conform C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, terenul în suprafață de 32mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A, 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 130492-C1, având suprafața construită la sol de 32mp, Extindere spațiu comercial P, proprietatea SC Dalia Senior SRL. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 725/22.09.2008 de către SC Axa Consulting SRL, pentru amenajări interioare, deschidere acces din exterior și punere în legalitate depozit, fiind întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/24.09.2009.

Prin HCL nr. 206/30.06.2021 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 35mp, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A.

Contractul de concesiune nr. 221/24.10.2023 are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A, în suprafață de 32mp, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cad. 130492 și închirierea suprafeței de 3mp, identificată prin CF 130461 Baia Mare, nr. cadastral 130461.

Conform referatului nr. 310/06.12.2024 întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 23 ani, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 4097,87 lei/an, 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 89.386,74 lei.

SC Dalia Senior SRL depune Certificatul de Urbanism nr. 1817/29.11.2024 favorabil pentru cumpărare teren în suprafață de 32mp și închiriere teren în suprafață de 3mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 9556,03 lei echivalent a 1920 Euro, la cursul BNR din data de 05.12.2024

respectiv 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sau **96.000 lei** conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2024 sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în concesiune până la data de 24.10.2046, s-ar încasa o redevență totală de **89.386,74lei**, aproximativ **17.959,60 EURO** (la cursul BNR din data de 05.12.2024 de 4.9771lei/EURO).

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.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterea 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 prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 32mp, situat în Baia Mare, strada Vasile Alecsandri nr. 91A.

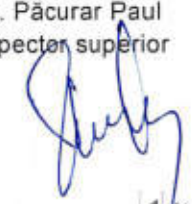
Gligan Vasile Cameliu  
Director General  
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura  
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,  
Ing. Păcurar Paul  
Inspector superior





SAPL 27/2025

## 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

Nr. \_\_\_\_\_ / 2025

### Referat de aprobare

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 56315/02.12.2024 respectiv 183/08.01.2025 domnul Opriș Gheorghe, în calitate de administrator al SC Dalia Senior SRL, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 32mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A și ne comunică acceptul pentru vânzarea acestuia prin licitație publică.

Conform C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, terenul în suprafață de 32mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A, 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 130492-C1, având suprafața construită la sol de 32mp, Extindere spațiu comercial P, proprietatea SC Dalia Senior SRL.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 725/22.09.2008 de către SC Axa Consulting SRL, pentru amenajări interioare, deschidere acces din exterior și punere în legalitate depozit, fiind întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/24.09.2009.

Prin HCL nr. 206/30.06.2021 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 35mp, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A.

Contractul de concesiune nr. 221/24.10.2023 are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A, în suprafață de 32mp, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cad. 130492 și închirierea suprafeței de 3mp, identificată prin CF 130461 Baia Mare, nr. cadastral 130461.

Conform referatului nr. 310/06.12.2024 întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 23 ani, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 4097,87 lei/an, 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 89.386,74 lei.

SC Dalia Senior SRL depune Certificatul de Urbanism nr. 1817/29.11.2024 favorabil pentru cumpărare teren în suprafață de 32mp și închiriere teren în suprafață de 3mp,

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ 9556,03 lei echivalent a 1920 Euro, la cursul BNR din data de 05.12.2024 respectiv 60

**ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sau **96.000 lei** conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2024 sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în concesiune până la data de 24.10.2046, s-ar încasa o redevență totală de **89.386,74lei**, aproximativ **17.959,60 EURO** (la cursul BNR din data de 05.12.2024 de 4.9771lei/EURO).

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 prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 32mp, situat în Baia Mare, strada Vasile Alecsandri nr. 91A.

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare