



SAPL 18/2025

**PRIMARUL  
MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 68 mp, ocupat de depozit legume fructe, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I nr. 4B, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Întrunit în ședința \_\_\_\_\_

**Examinând:**

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, primarul Municipiului Baia Mare, nr. \_\_\_\_\_/2025,
- Raportul de specialitate nr. 87/01/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 68 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I nr. 4B, înscris în C.F. 109987 Baia Mare, nr. cadastral 109987, ocupat de depozit legume fructe, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului Lupșa Valentin Ioan, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 31527/02.07.2024, prin care solicita cumpărarea terenului în suprafață de 68 mp identificat prin CF 109987 Baia Mare, nr. cadastral 109987, ocupat de depozit legume fructe,
- Extrasul de carte funciară nr. 109987 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1485/29.11.2023,
- Contractul de Concesiune nr. 327/24.11.2015
- Autorizația de Construire nr. 234/31.05.2002,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 397/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 68 mp ocupat de depozit, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I nr. 4,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 6/09.01.2025;
- Fișa de inventat

**Având în vedere:**

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**În temeiul prevederilor:**

- art. 133 alin. (1) art. 139, art. 196 alin (1) lit. a) 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 fără licitație publică a terenului, în suprafață de 68 mp, identificat prin C.F. nr. 109987 Baia Mare, nr. cadastral 109987, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 68 mp, identificat prin C.F. nr. 109987 Baia Mare, nr. cadastral 109987, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B.
- 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 primarul Municipiului Baia Mare.
- 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;
  - D-ul Lupșa Valentin, str. Dragos Vodă, nr. 88A, Baia Sprie;
  - 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 Muresan





SAPL 18/2025

## 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 întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 68 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I nr. 4B, ocupat de depozit legume fructe, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31527/02.07.2024, domnul Lupșa Valentin Ioan, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 68 mp, situat pe Bd. Regele Mihai I, nr. 4B.

Conform C.F. nr. 109987 Baia Mare, terenul în suprafață de 68 mp, ocupat de depozit legume fructe, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 109987-C1, având suprafața construită la sol de 68 mp, depozit legume fructe, proprietatea numiților Lupșa Valentin, și soția Lupșa Otilia.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 234/31.05.2002 –modernizare depozit legume fructe fiind întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 03/14.11.2002.

Prin HCL nr. 397/2024 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 68 mp, ocupat de depozit, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B.

Contractul de concesiune nr. 327/24.11.2015 are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, Bd. București nr. 4, în suprafață de 68 mp, identificat prin CF 109987 Baia Mare, nr. cad. 109987.

Durata contractului este până la 23.07.2027. Redevența pentru concesiunea terenului este de 1.533,54 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, chiria rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este 6.248,54 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1485/29.11.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru atestare apartenență teren la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și cumpărare teren concesiionat

Raportat la cele de mai sus expuse vă supunem atenției în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Inițiator  
Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș



## 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 SAPL 18/2025

Nr. 87 / 01 /2025

### RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 68 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I nr. 4B, ocupat de depozit legume fructe, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 31527/02.07.2024, domnul Lupșa Valentin Ioan, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 68 mp, situat pe Bd. Regele Mihai I, nr. 4B.

Conform C.F. nr. 109987 Baia Mare, terenul în suprafață de 68 mp, ocupat de depozit legume fructe, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 109987-C1, având suprafața construită la sol de 68 mp, depozit legume fructe, proprietatea numiților Lupșa Valentin, și soția Lupșa Otilia

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 234/31.05.2002 –modernizare depozit legume fructe fiind întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 03/14.11.2002.

Prin HCL nr. 397/2024 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 68 mp, ocupat de depozit, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I, nr. 4B.

Contractul de concesiune nr. 327/24.11.2015 are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Baia Mare, Bd. București nr. 4, în suprafață de 68 mp, identificat prin CF 109987 Baia Mare, nr. cad. 109987.

Durata contractului este până la 23.07.2027. Redevența pentru concesiunea terenului este de 1.533,54 lei/an, ce va fi actualizat, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este 6.248,54 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1485/29.11.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru atestare apartenență teren la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și cumpărare teren concesiionat.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **6.800,00 EURO plus TVA**, respectiv 100 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, echivalent a **33.813,08 lei** (la cursul BNR din data de 13.01.2025 de 4,9731lei/EURO). Conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2025, valoare este de 500lei/mp echivalent a **34.000,00lei** aproximativ **6.836,79 euro** sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat până la data de 23.07.2027, s-ar încasa o redevență totală de **6.248,54 lei**, aproximativ **1.256,47 EURO** (la cursul BNR din data de 13.01.2025 de 4.9731 lei/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 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.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Cameliu Vasile Gligan  
Director General  
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Jur. Erica Laura Cozma  
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,  
Ing. Strîmb Simona  
Consilier superior

