



**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

SAPL 55/2025

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 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

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. 386/02/2025 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 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, înscris în C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Țandea Mihaela Georgiana, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, completată cu adresele nr. 26712/28.05.2024 și nr. 1398/14.01.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 132650 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480-C1-U38 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 471/26.03.2024,
- Contractul de suprafață nr. 2549/06.11.2023,
- Autorizația de Construire nr. 602/11838/31.08.1998,
- Autorizația de Construire nr. 400/28.11.2022,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 172/2023 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. Victoriei nr. 90A/2, ocupat de un cabinet de nutriție, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, Stan Mihaela Georgiana,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 9527/10.12.2024;

În temeiul prevederilor:

- 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 Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F.

nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

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 Direcția Patrimoniu.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Urbanism Arhitect Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dna. Țandea Mihaela Georgiana, str. Dâmbu Morii, nr. 49, sat Săsar, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol..

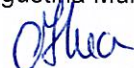
Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





MUNICIPIUL BAIA 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

ADSAPI 55/2025

Nr. 386 / 02 2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, completată cu adresele nr. 26712/28.05.2024 și nr. 1398/14.01.2025, doamna Țandea Mihaela Georgiana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe str. Victoriei, nr. 90A.

Conform C.F. nr. 132650 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, 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 132650-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere cabinet de nutriție P, proprietatea doamnei Țandea Mihaela Georgiana. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 602/11838/31.08.1998 – executarea lucrărilor de construire pentru deschidere acces din exterior și amenajare spațiu comercial. Prin Autorizația de construire nr. 400/28.11.2022 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru modernizare fațadă, re compartimentări interioare și schimbare de destinație din sediu firmă, executat în baza A.C.602/1998, în cabinet de nutriție. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023.

Cabinetul de nutriție la care este realizată extinderea, este proprietatea privată a doamnei Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), așa cum rezultă din C.F. nr. 100480-C1-U38 Baia Mare.

Prin HCL nr. 172/2023 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. Victoriei nr.90A/2, ocupat de un cabinet de nutriție, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, Stan Mihaela Georgiana.

Contractul de suprafață nr. 2549/06.11.2023 încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Țandea Mihaela Georgiana, are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 90A, aferent cabinet de nutriție. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de de 1.428,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicii inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 1.600,64 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 471/26.03.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren aferent extinderii cabinetului de nutriție.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **780 EURO plus TVA**, respectiv 60 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. Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 22.06.2033, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **13.568,38 lei**, aproximativ **2.726,82 EURO** (la cursul BNR din data de 29.01.2025 de 4.9759 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 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 dezbaterile în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Cameliu Vasile Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Pescaru Anca
Inspector superior





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

SAPJ 55/2025

Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, completată cu adresele nr. 26712/28.05.2024 și nr. 1398/14.01.2025, doamna Țandea Mihaela Georgiana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe str. Victoriei, nr. 90A.

Conform C.F. nr. 132650 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, 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 132650-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere cabinet de nutriție P, proprietatea doamnei Țandea Mihaela Georgiana. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 602/11838/31.08.1998 – executarea lucrărilor de construire pentru deschidere acces din exterior și amenajare spațiu comercial. Prin Autorizația de construire nr. 400/28.11.2022 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru modernizare fațadă, recompartimentări interioare și schimbare de destinație din sediu firmă, executat în baza A.C.602/1998, în cabinet de nutriție. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023.

Cabinetul de nutriție la care este realizată extinderea, este proprietatea privată a doamnei Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), așa cum rezultă din C.F. nr. 100480-C1-U38 Baia Mare.

Prin HCL nr. 172/2023 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. Victoriei nr.90A/2, ocupat de un cabinet de nutriție, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Stan Mihaela Georgiana.

Contractul de suprafață nr. 2549/06.11.2023 încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Țandea Mihaela Georgiana, are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 90A, aferent cabinet de nutriție. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de de 1.428,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicii inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 1.600,64 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 471/26.03.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren aferent extinderii cabinetului de nutriție.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE