

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 directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, 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. 398/02/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune 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 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, înscris în C.F. nr. 107036 Baia Mare, nr. cadastral 107036, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului Bobu Mircea Cristian, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 27062/30.05.2024, completată cu adresa nr. 6453/05.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 107036 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101258-C1-U111 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 925/11.06.2024,
- Contractul de concesiune nr. 13/26.02.2018,
- Autorizația de Construire nr. 245/21405/15.06.2000,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/21.12.2011,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 398/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian nr. 9,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 707/2025;

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 a terenului în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, identificat prin C.F. nr. 107036 Baia Mare, nr. cadastral

107036, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, identificat prin C.F. nr. 107036 Baia Mare, nr. cadastral 107036, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, 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:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Urbanism Arhitect Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl. Bobu Mircea Cristian, str. Hortensiei, nr. 4/9, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală.

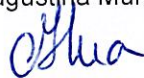
Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



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

Nr. 398/ 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 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 27062/30.05.2024, completată cu adresa nr. 6453/05.02.2025, domnul Bobu Mircea Cristian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9.

Conform C.F. nr. 107036 Baia Mare, terenul în suprafață de 25 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, 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 107036-C1, având suprafața construită la sol de 25 mp, extindere spațiu comercial D+P, proprietatea domnului Bobu Mircea Cristian. Extinderea a fost realizată la spațiul comercial identificat prin nr. cadastral 101258-C1-U111, proprietatea domnului Bobu Mircea Cristian. Aceasta a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 245/21405/15.06.2000 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/21.12.2011.

Prin HCL nr. 398/2024 a fost atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9.

Contractul de concesiune nr. 13/26.02.2018, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9/37, în suprafață de 25 mp, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior la spațiul comercial. Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.000,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 3.077,36 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 925/11.06.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat aferent extinderii spațiului comercial.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.000 EURO plus TVA**, respectiv 120 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 concesionat, până la data de 25.02.2043, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **55.862,42 lei**, aproximativ **11.225,47 EURO** (la cursul BNR din data de 06.02.2025 de 4.9764 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

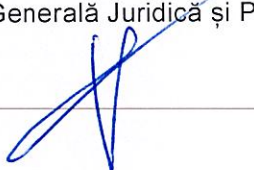
(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu 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.

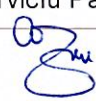
(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la 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

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 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 27062/30.05.2024, completată cu adresa nr. 6453/05.02.2025, domnul Bobu Mircea Cristian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 25 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9.

Conform C.F. nr. 107036 Baia Mare, terenul în suprafață de 25 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9, 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 107036-C1, având suprafața construită la sol de 25 mp, extindere spațiu comercial D+P, proprietatea domnului Bobu Mircea Cristian. Extinderea a fost realizată la spațiul comercial identificat prin nr. cadastral 101258-C1-U111, proprietatea domnului Bobu Mircea Cristian. Aceasta a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 245/21405/15.06.2000 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/21.12.2011.

Contractul de concesiune nr. 13/26.02.2018, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Traian, nr. 9/37, în suprafață de 25 mp, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior la spațiul comercial. Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.000,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 3.077,36 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 925/11.06.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesiionat aferent extinderii spațiului comercial

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare