



**PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

SAPI 99/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 728/03/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9,
- Adresa doamnei Chînța Adriana Nicoleta, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 58100/12.12.2024, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102128 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100401-C1-U30 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102127 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1269/19.10.2023,
- Contractul de concesiune nr. 481/02.06.2020,
- Autorizația de Construire nr. 956/08.12.2008,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/04.03.2010,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 44/09.01.2025.

Având în vedere:

- art.1650-1762 Cod Civil;

În temeiul prevederilor:

- art. 108, lit.e, 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 Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 130,08 Euro/mp echivalentul a 647,41 lei/mp la cursul de schimb valutar din 05.03.2025, respectiv 4,9770 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, teren înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 130,08 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, teren înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128.
- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **580 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitației, pe durata existenței construcției.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 Contractul de concesiune nr. 481/02.06.2020, încetează la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.
- Art. 10 În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;

- Dna. Chința Adriana Nicoleta, str. Bogdan Vodă, nr. 9, ap. 2, Baia Mare, 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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

AD SAPL 99/2025

Nr. 728 / 03 2025

RAPORT

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 58100/12.12.2024, doamna Chința Adriana Nicoleta, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 9 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, este situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, fiind ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical.

Cabinetul medical, identificat prin nr. cadastral 100401-C1-U30 precum și extinderea la acesta împreună cu terenul aferent înscrise în C.F. nr. 102127 Baia Mare, este proprietatea privată a doamnei Chința Adriana Nicoleta. Terenul în suprafață de 39 mp, aferent extinderii la cabinetul medical, a intrat în proprietatea doamnei Chința Adriana Nicoleta în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Asan Rotaru Ligia Roxana sub nr. 4247/14.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de vânzător și doamna Chința Adriana Nicoleta, în calitate de cumpărător.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 956/08.12.2008– executarea lucrărilor de construire pentru extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare cabinet medical. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/04.03.2010.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 680/2018 s-a atestat apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a două terenuri în suprafață de 39 mp, respectiv 12 mp, situate în Baia Mare, str. Bogdan Vodă, nr. 9, ocupate de extindere, aferent cabinet medical și însușire documentații pentru actualizare limite de proprietate teren.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 481/2019 s-a aprobat modificarea Contractului de concesiune nr. 214/25.07.2008 pentru terenul ocupat de extinderea apartamentului nr. 2, având funcțiunea de cabinet medical, situat la parterul blocului de locuințe, de pe str. Bogdan Vodă, bl. 9, în sensul suplimentării cu 9 mp a suprafeței concesionate, ca urmare a trecerii suprafeței de teren închiriat conform contract de închiriere nr. 214/25.07.2008 la suprafață teren concesionat, cu actualizarea datelor de carte funciară și a limitelor nr. cadastral 102128 ocupat de scări și podest cabinet medical prin reducerea suprafeței de la 12 mp la 9 mp și rezilierea contractului de închiriere nr. 214/25.07.2008.

Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 481/02.06.2020, încheiat între doamna Chința Adriana Nicoleta, în calitate de concesionar și Municipiul Baia Mare în calitate de concendent, are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 9 mp, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, aferent podest și scară de acces la cabinet medical. Durata contractului de concesiune este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.433,47 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

Certificatul de Urbanism nr. 1269/19.10.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat.

Conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Asan Rotaru Ligia Roxana sub nr. 4247/14.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de vânzător și doamna Chința Adriana Nicoleta, în calitate de cumpărător, terenul în suprafață de 39 mp, aferent extinderii la cabinetul medical, a fost cumpărat de doamna Chința Adriana Nicoleta, la prețul de 102 Euro/mp, așa cum s-a stabilit în Raportul de Evaluare întocmit în anul 2024 pentru acest imobil.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **540 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.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 9 mp, este de **5.827 lei**, echivalent a **1.171 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), reprezintă **130,08 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, este în zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, cu o valoare de **200 lei/mp**, respectiv **1.800 lei**, care la un curs de schimb valutar de **4,9756 lei/Euro** (curs BNR din data de 07.03.2025), echivalent **362 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, în suprafață de 9 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 1.800 lei.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este concesionat la această dată în favoarea proprietarilor construcției existente pe acesta, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare.

Din punct de vedere financiar, redevența pentru anul 2025, este de 3.278,14 lei/an, pentru suprafața de 9 mp.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 01.06.2045, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **66.928,70 lei**, aproximativ **13.451,38 EURO** (la cursul BNR din data de 07.03.2025 de 4.9756 lei/EURO).

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire,

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **580 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **5.827 lei**, echivalent a **1.171 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 05.03.2025, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L..

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

Analizând actele din dosar, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9.

Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Pescaru Anca
inspector superior





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

SAPL 95/2025

Nr. _____ / _____ 2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind înșușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, înscris în C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 58100/12.12.2024, doamna Chința Adriana Nicoleta, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 9 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, este situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, fiind ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical.

Cabinetul medical, identificat prin nr. cadastral 100401-C1-U30 precum și extinderea la acesta împreună cu terenul aferent înscrise în C.F. nr. 102127 Baia Mare, este proprietatea privată a doamnei Chința Adriana Nicoleta. Terenul în suprafață de 39 mp, aferent extinderii la cabinetul medical, a intrat în proprietatea doamnei Chința Adriana Nicoleta în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Asan Rotaru Ligia Roxana sub nr. 4247/14.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de vânzător și doamna Chința Adriana Nicoleta, în calitate de cumpărător.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 956/08.12.2008– executarea lucrărilor de construire pentru extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare cabinet medical. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/04.03.2010.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 680/2018 s-a atestat apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a două terenuri în suprafață de 39 mp, respectiv 12 mp, situate în Baia Mare, str. Bogdan Vodă, nr. 9, ocupate de extindere, aferent cabinet medical și însușire documentații pentru actualizare limite de proprietate teren.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 481/2019 s-a aprobat modificarea Contractului de concesiune nr. 214/25.07.2008 pentru terenul ocupat de extinderea apartamentului nr. 2, având funcțiunea de cabinet medical, situat la parterul blocului de locuințe, de pe str. Bogdan Vodă, bl. 9, în sensul suplimentării cu 9 mp a suprafeței concesionate, ca urmare a trecerii suprafeței de teren închiriat conform contract de închiriere nr. 214/25.07.2008 la suprafață teren concesionat, cu actualizarea datelor de carte funciară și a limitelor nr. cadastral 102128 ocupat de scări și podest cabinet medical prin reducerea suprafeței de la 12 mp la 9 mp și rezilierea contractului de închiriere nr. 214/25.07.2008.

Având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 481/02.06.2020, încheiat între doamna Chința Adriana Nicoleta, în calitate de concesionar și Municipiul Baia Mare în calitate de concedent, are ca obiect concesionarea terenului în suprafață

de 9 mp, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, aferent podest și scară de acces la cabinet medical. Durata contractului de concesiune este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 2.433,47 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

Certificatul de Urbanism nr. 1269/19.10.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 9 mp, este de **5.827 lei**, echivalent a **1.171 Euro**, la cursul de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 05.03.2025), reprezintă **130,08 Euro/mp**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, este în zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, cu o valoare de **200 lei/mp**, respectiv **1.800 lei**, care la un curs de schimb valutar de **4,9756 lei/Euro** (curs BNR din data de 07.03.2025), echivalent **362 Euro**.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe strada Bogdan Vodă, nr. 9, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, în suprafața de 9 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 1.800 lei.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ, având în vedere că nu a fost respectată autorizația de construire.

În cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare