



**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

SABL 94/2025

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 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

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. 735/03/2025 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 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, înscris în C.F. nr. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Clapa Ana înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 114637 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100070-C1-U7 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100070 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024,
- Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013,
- Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 967/17.02.2025;

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 21 mp, identificat prin C.F. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 21 mp, identificat prin C.F. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, situat în Baia Mare, str. Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei 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;
- Dna Clapa Ana, str. 1 Decembrie, nr. 19, sat Săsar, com. Recea, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

AD SAPL 94/2025

Nr. 735 / 03 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 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025, doamna Clapa Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14.

Conform C.F. 114637 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este întabulată construcția identificată prin nr. cadastral 114637-C1, având suprafața construită la sol de 20 mp, extindere spațiu comercial, construită în anul 2015, proprietatea doamnei Clapa Ana.

Spațiul comercial la care este construită extinderea, este proprietatea privată a doamnei Clapa Ana, așa cum rezultă din C.F. 100070-C1-U7 Baia Mare, având suprafața utilă de 39,2 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial în vederea amenajării unui salon de coafură, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015.

Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14/4, în suprafață de 21 mp, aferent extindere spațiu comercial pentru amenajare salon de coafură. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.366,26 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.224,00 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 21 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.680 EURO plus TVA**, respectiv 80 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 05.06.2062, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **81.021,50 lei**, aproximativ **16.278,20 EURO** (la cursul BNR din data de 20.02.2025 de 4.9773 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

SARL 94/ 2025

Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre 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 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025, doamna Clapa Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14.

Conform C.F. 114637 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14, 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 114637-C1, având suprafața construită la sol de 20 mp, extindere spațiu comercial, construită în anul 2015, proprietatea doamnei Clapa Ana.

Spațiul comercial la care este construită extinderea, este proprietatea privată a doamnei Clapa Ana, așa cum rezultă din C.F. 100070-C1-U7 Baia Mare, având suprafața utilă de 39,2 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial în vederea amenajării unui salon de coafură, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015.

Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14/4, în suprafață de 21 mp, aferent extindere spațiu comercial pentru amenajare salon de coafură. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.366,26 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.224,00 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesiionat în suprafață de 21 mp.

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

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE