



**PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIAMARE**

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 95/2025

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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIAMARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 734/03/2025 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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, înscris în C.F. nr. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Tivadar Perșe Lavinia, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 135178 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101611-C1-U41 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101611 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025,
- Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024,
- Contractul de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024
- Autorizația de Construire nr. 309/28.06.2002,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 819/11.02.2025;

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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare, nr. cadastral

135178, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor 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. Tivadar Perșe Lavinia, str. Mărășești, nr. 7A, ap.14, Baia Mare, 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 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

AD SAPL 95/2025

Nr. 734/03 /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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025, doamna Tivadar Perșe Lavinia, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85.

Conform C.F. nr. 135178 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, 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 135178 -C1, având suprafața construită la sol de 30,5 mp, spațiu comercial, regim de înălțime P, construită în anul 2002, proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica. Construcția a intrat în proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica, în baza Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024, vânzători fiind numiții Trifoi Dorina Delia și Trifoi Cornel.

Extinderea și accesul din exterior la spațiul comercial a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 309/28.06.2002 – executarea lucrărilor de construire pentru schimbare de destinație apartament și extindere, amenajare magazin produse industriale. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002.

Prin HCL nr. 86/2024 a fost însușită documentația cadastrală și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 33 mp, aferent extindere și acces la spațiu comercial, respectiv a terenului în suprafață de 8 mp, aferent balcon la parterul blocului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85.

Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și domnul Tivadar Perșe Marius Ionel are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85/15, în suprafață de 33 mp, aferent extindere și acces din exterior la spațiu comercial. Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.863,64 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.062,23 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.320 EURO plus TVA**, respectiv 40 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 21.11.2049, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **97.064,65 lei** aproximativ **19.501,47 EURO** (la cursul BNR din data de 25.02.2025 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 dezbateră 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 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. _____

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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025, doamna Tivadar Perșe Lavinia, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85.

Conform C.F. nr. 135178 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, 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 135178 -C1, având suprafața construită la sol de 30,5 mp, spațiu comercial, regim de înălțime P, construită în anul 2002, proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica. Construcția a intrat în proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica, în baza Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024, vânzători fiind numiții Trifoi Dorina Delia și Trifoi Cornel.

Extinderea și accesul din exterior la spațiul comercial a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 309/28.06.2002 – executarea lucrărilor de construire pentru schimbare de destinație apartament și extindere, amenajare magazin produse industriale. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002.

Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85/15, în suprafață de 33 mp, aferent extindere și acces din exterior la spațiu comercial. Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.863,64 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.062,23 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE