



SAPC 111/2025

**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

2

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 743/03/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A,
- Adresele doamnei Porumb Aurica, înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 7960/12.02.2025 completată cu adresa înregistrată cu nr. 11516/27.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 135042 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 81/05.02.2025 favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 42mp,
- Contractul de concesiune nr. 447/1/29.11.2023 și Actul Adițional nr. 1A/447/1/20.09.2024,
- Autorizația de Construire nr. 42/03.02.2014,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014,
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 130/11.03.2025,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 391/27.01.2025;

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 prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A.
- 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 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Doamna Porumb Aurica, str. Rozelor nr. 10/3, Baia Mare;
- 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

430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

AD SAPC 111/2025

Nr. 748 / 03 2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 7960/12.02.2025 completată cu adresa înregistrată cu nr. 11516/27.02.2025 doamna Porumb Aurica, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, situată în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A și ne comunică acceptul pentru vânzarea acestuia prin licitație publică.

Conform C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, terenul în suprafață de 42mp, ocupat de Casă de locuit P+M, situată în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130492-C1, având suprafața construită la sol de 42mp și la Mansardă 30mp, Casă de locuit P+M, proprietatea numiților Porumb Vasile și Porumb Aurica.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 42/03.02.2014 emisă pentru "Intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului" de către numiții Porumb Vasile, Schneider Maria, Măgurean Floare, Lenghel Alexandru.

A fost întocmit Proces Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014.

Terenul este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 447/1/29.11.2023 și a Actului Adițional nr. 1A/447/1/20.09.2024. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 42mp, care sunt solicitați spre cumpărare.

Conform referatului nr. 130/11.03.2025, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 10 ani, din care au rămas 7ani, 10 luni și 28 de zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 5170,07 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 40.848,06 lei.

Doamna Porumb Aurica, depune Certificatul de Urbanism nr. 81/05.02.2025 favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă suma de 12.541,03lei, echivalenta a 2.520Euro, la cursul BNR din data de 10.03.2025 (1Euro = 4,9766 lei), echivalentul în lei la data plății, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sau **16.800 lei** conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2025 sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în concesiune până la data de 28.11.2033, s-ar încasa o redevență totală de **40.848,06lei**, aproximativ **8.208,027EURO** (la cursul BNR din data de 10.03.2025 de 4,9766lei/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 privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10

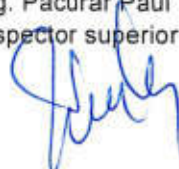
Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Ing. Păcurar Paul
Inspector superior





BAIA MARE 11/2025

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. _____ / 2025

Referat de aprobare

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 7960/12.02.2025 completată cu adresa înregistrată cu nr. 11516/27.02.2025 doamna Porumb Aurica, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 42mp, ocupat de Casă P+M, situată în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A și ne comunică acceptul pentru vânzarea acestuia prin licitație publică.

Conform C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, terenul în suprafață de 42mp, ocupat de Casă de locuit P+M, situată în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții, fiind situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 130492-C1, având suprafața construită la sol de 42mp și la Mansardă 30mp, Casă de locuit P+M, proprietatea numiților Porumb Vasile și Porumb Aurica.

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 42/03.02.2014 emisă pentru

" Intrare în legalitate anexe în curtea interioară a blocului " de către numiții Porumb Vasile, Schneider Maria, Măgurean Floare, Lenghel Alexandru.

A fost întocmit Proces Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014.

Terenul este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 447/1/29.11.2023 și a Actului Adițional nr. 1A/447/1/20.09.2024. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 42mp, care sunt solicitați spre cumpărare.

Conform referatului nr. 130/11.03.2025, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 10 ani, din care au rămas 7ani, 10 luni și 28 de zile, iar redevența pentru concesionarea terenului este de 5170,07 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 40.848,06 lei.

- Doamna Porumb Aurica, depune Certificatul de Urbanism nr. 81/05.02.2025 favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă suma de 12.541,03lei, echivalenta a 2.520Euro, la cursul BNR din data de 10.03.2025 (1Euro = 4,9766 lei), echivalentul în lei la data plății, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sau **16.800 lei** conform Studiului de piață Grila Notarilor pentru anul 2025 sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

Dacă terenul ar rămâne în continuare în concesiune până la data de 28.11.2033, s-ar încasa o redevență totală de **40.848,06lei**, aproximativ **8.208,027EURO** (la cursul BNR din data de 10.03.2025 de 4,9766lei/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.”

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 42mp, situat în Baia Mare, strada Rozelor nr. 10A.

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare