



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.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 14 mp, situat pe Aleea Dobrogei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare al domnului Cătălin Cherecheș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. \_\_\_\_/2023 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 14 mp, situat pe Aleea Dobrogei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Raportul de specialitate nr. \_\_\_\_/2023 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 14 mp, situat pe Aleea Dobrogei, nr. 5, înscris în C.F. 130211 Baia Mare, nr. cadastral 130211, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa domnului ....., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 20272/04.05.2023,
- Extrasul de carte funciară nr. 130211 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 102323-C1-U6 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 21/09.01.2023,
- Certificatul de Urbanism nr. 1445/02.12.2021,
- Contractul de concesiune nr. 360/01.11.2022,
- Contractul de închiriere nr. 360/01.11.2022,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 22/2022,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 360/2022,
- Autorizația de Construire nr. 33/20765/27.01.1999,
- Contractul de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 2013/19.10.2015 de către Notar Public .....,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 2666/03.05.2023;

#### **Având în vedere:**

- 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 14 mp, identificat prin C.F. 130211 Baia Mare, nr. cadastral 130211, situat în Baia Mare, Aleea Dobrogei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 14 mp, identificat prin C.F. 130211 Baia Mare, nr. cadastral 130211, situat în Baia Mare, Aleea Dobrogei, nr. 5, 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:

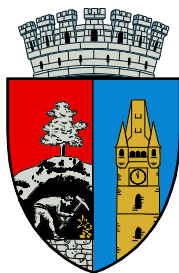
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Urbanism Arhitect Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl. ....;
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Inițiator,

Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primar al Municipiului Baia Mare

Avizat pentru legalitate,

Jur. Lia Muresan  
Secretar General al Municipiului Baia Mare



## MUNICIPIUL BAIA MARE

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](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

### 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 14 mp, situat pe Aleea Dobrogei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 20272/04.05.2023, domnul ....., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 14 mp, situat pe Aleea Dobrogei, nr. 5.

Conform C.F. 130211 Baia Mare, terenul în suprafață de 14 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Aleea Dobrogei, nr. 5, 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 130211-C1, având suprafața construită la sol de 14 mp, extindere cabinet medical, proprietatea domnului .... Extinderea a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 33/20765/27.01.1999 – Construirea a două balcoane la parterul blocului de locuințe și deschiderea unui acces din exterior.

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietatea privată a domnului ..., așa cum rezultă din C.F. 102323-C1-U6 Baia Mare, având suprafața utilă de 56 mp.

Prin HCL nr. 22/2022 a fost însușită documentația cadastrală de dezmembrare și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 16 mp, situat în Baia Mare, Aleea Dobrogei, nr. 5.

Prin HCL nr. 360/2022 a fost aprobată modificarea suprafeței din Contractul de concesiune nr. 1157/A/18.12.2015 de la 16 mp la 14 mp ocupată de extindere, podest și trepte și închirierea diferenței de 2 mp ocupată de aleea de acces la cabinetul stomatologic, situat pe Aleea Dobrogei, nr.5/1, în favoarea lui .....

Drept urmare, Contractul de concesiune nr. 1157/A/18.12.2015 a fost înlocuit de Contractul de concesiune nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 14 mp aferent extindere apartament, podest și trepte la cabinetul medical și de Contractul de închiriere nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 2 mp aferent alea de acces.

Durata contractului de concesiune nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 14 mp aferent extindere apartament, podest și trepte la cabinetul medical este până la data de 18.12.2023, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.351,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

Certificatul de Urbanism nr. 21/09.01.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 14 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **840 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 18.12.2023, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **1098,77 lei**, aproximativ **222.77 EURO** (la cursul BNR din data de 12.05.2023 de 4.9324 lei/EURO).

Deoarece, tot terenul de sub bloc este proprietatea locatarilor, opinăm că și acesta ar trebui să urmeze același regim juridic.

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de Art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Conform prevederilor 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.

Jur. Cameliu Vasile Gligan  
Director General  
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Erica Laura Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Ing. Buzdugan Dănuț  
Șef Serviciu Patrimoniu



## **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](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.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 14 mp, situat pe Alea Dobrogei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 20272/04.05.2023, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 14 mp, situat pe Alea Dobrogei, nr. 5.

Conform C.F. 130211 Baia Mare, terenul în suprafață de 14 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, Alea Dobrogei, nr. 5, 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 130211-C1, având suprafața construită la sol de 14 mp, extindere cabinet medical, proprietatea domnului Birta Bogdan Călin. Extinderea a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 33/20765/27.01.1999 – Construirea a două balcoane la parterul blocului de locuințe și deschiderea unui acces din exterior.

Apartamentul la care este construită extinderea, este proprietatea privată a domnului ... .., așa cum rezultă din C.F. 102323-C1-U6 Baia Mare, având suprafața utilă de 56 mp.

Prin HCL nr. 22/2022 a fost însușită documentația cadastrală de dezmembrare și atestată apartenența la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 16 mp, situat în Baia Mare, Alea Dobrogei, nr. 5.

Prin HCL nr. 360/2022 a fost aprobată modificarea suprafeței din Contractul de concesiune nr. 1157/A/18.12.2015 de la 16 mp la 14 mp ocupată de extindere, podest și trepte și închirierea diferenței de 2 mp ocupată de alea de acces la cabinetul stomatologic, situat pe Alea Dobrogei, nr.5/1, în favoarea lui ....

Drept urmare, Contractul de concesiune nr. 1157/A/18.12.2015 a fost înlocuit de Contractul de concesiune nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 14 mp aferent extindere apartament, podest și trepte la cabinetul medical și de Contractul de închiriere nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 2 mp aferent alea de acces.

Durata contractului de concesiune nr. 360/01.11.2022 care are ca obiect terenul în suprafață de 14 mp aferent extindere apartament, podest și trepte la cabinetul medical este până la data de 18.12.2023, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.351,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

Certificatul de Urbanism nr. 21/09.01.2023 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 14 mp.

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

**Inițiator,**  
**Dr.ec. Cătălin Cherecheș**  
**Primar al Municipiului Baia Mare**