



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

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)

---

### **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 C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080 în suprafață de 15mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

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

Întrunit în ședința din \_\_\_\_\_

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. \_\_\_\_\_/2026,
- Raportul de specialitate nr. \_\_\_\_\_/2026 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 C.F. nr.133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.,
- Adresa Doamnei ..., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 17720/30.03.2026, și completările ulterioare cu nr.19551/07.04.2026, prin care se solicită cumpărarea imobilului concesionat în suprafață de 15mp, aferent terenului ocupat de extindere situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100
- Autorizația de Construire nr. 601/15.11.2001
- Autorizația de Construire nr. 263 / 04.09.2025
- Extrasul de Carte Funciară nr. 133080 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 101056-C1-U23 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 402/19.03.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1559/18.03.2026,
- Contractul de Concesiune nr. 48/251/20.03.2023,

#### **Având în vedere:**

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/14.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- art.36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare
- art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

**În temeiul prevederilor:**

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 si art. 363 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 15 mp, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 100.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 15 mp, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 100.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.
- 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 Generală Juridică și Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
  - Direcția Economică;
  - Doamna ....;
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș

Contrasemnat pentru legalitate,  
Secretarul General al Municipiului Baia Mare  
Vasile Cameliu Gligan

## STUDIU DE OPORTUNITATE

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 C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080 în suprafață de 15mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

Prezentul studiu de oportunitate este realizat ca urmare a solicitării Doamnei .... privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 402/19.03.2026 care poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost realizată cu nerespectarea autorizației de construire nr. 601 din anul 2001.

## CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 15mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, imobil situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 14, dat în folosință în baza Contractului de concesiune cu nr. 168/16.05.2025. Obiectul contractului reprezintă constituirea unui drept de concesiune asupra terenului în suprafața de 30 mp, aferent construcției, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100.

## Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri și construcții, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament
- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile
- asigurarea și îmbunătățirea confortului unor locuințe construite anterior anului 1990

## Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, în valoare de 1.800 euro, a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 120 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3-Periferică Industrial Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.300lei aproximativ 648,33 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de 5,09 lei/EURO).

3.3 Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd Regele Ferdinand, nr.100, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 3.000 lei.

3.3. Conform contractului de concesiune până la data de 20.03.2046, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **40.952,74 lei**, aproximativ **8.045,72 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de **5,09 lei/EURO**), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.4. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

3.5. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

#### **Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE**

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din Codul Administrativ.

#### **Cap. V. CONCLUZII**

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren și construcție edificată pe acesta.

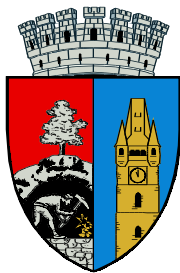
Dacă se aprobă vânzarea, termenele estimate pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi :

- 20.05.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 22.06.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.07.2026 - organizarea licitației

Încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului .

Cozma Erica Laura  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Întocmit,  
Anca Feher  
Șef Serviciu Patrimoniu



## 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

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_2026

### 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 C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080 în suprafață de 15mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu 17720/30.03.2026, și completările ulterioare cu nr. 19551/07.04.2026, Doamna ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent terenului concesionat ocupat de extindere, 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. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, este situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100.

Construcția, identificată prin nr. cadastral 133080-C1, înscrisă în C.F. nr. 133080 Baia Mare, este proprietatea privată a Doamnei .... Terenul în suprafață de 15 mp, aferent construcției, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 133080 Baia Mare.

Construcția identificată prin nr. cadastral 133080-C1, aferentă cabinetului de mediere, a fost edificată cu nerespectarea autorizație de construire nr. 601 din anul 2001, iar în anul 2025 s-a obținut autorizația de construire pentru intrare în legalitate cu nr. 263 . Lucările executate în baza autorizației de construire cu nr. 263 din anul 2025, au fost recepționate prin procesul verbal nr.1/06.10.2025.

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bună-credință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 48/251/20.03.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare și Doamna ..., are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100, în suprafață de 15 mp pe o durată de 23 de ani. Conform contractului de concesiunea, redevența valorică pentru concesiunea terenului este de 1647,34 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru concesiunea terenului aferentă anului 2026, este de 2025,42 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.800 EURO plus TVA**, respectiv 120 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.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3-Periferică Industrial Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.300lei aproximativ 648,33 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de 5,09 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **3.000 lei**

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 20.03.2046, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **40.952,74 lei**, aproximativ **8.045,72 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de 5,09 lei/EURO).

Certificatul de Urbanism nr. 402/19.03.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

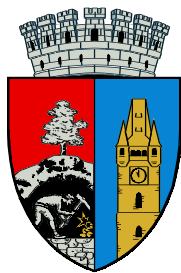
Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărare se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice."*

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 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 C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100.

Cozma Erica Laura  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Întocmit,  
Anca Feher  
Șef Serviciu Patrimoniu



## 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)

Nr. \_\_\_\_\_ / 2026

### 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 C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080 în suprafață de 15mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu 17720/30.03.2026, și completările ulterioare cu nr. 19551/07.04.2026, Doamna ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent terenului concesionat ocupat de extindere, 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. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, este situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100.

Construcția, identificată prin nr. cadastral 133080-C1, înscrisă în C.F. nr. 133080 Baia Mare, este proprietatea privată a Doamnei ..... Terenul în suprafață de 15 mp, aferent construcției, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, așa cum rezultă din C.F. nr. 133080 Baia Mare.

Construcția identificată prin nr. cadastral 133080-C1, aferentă cabinetului de mediere, a fost edificată cu nerespectarea autorizație de construire nr. 601 din anul 2001, iar în anul 2025 s-a obținut autorizația de construire pentru intrare în legalitate cu nr. 263 . Lucările executate în baza autorizației de construire cu nr. 263 din anul 2025, au fost recepționate prin procesul verbal nr.1/06.10.2025.

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bunăcredință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică.

Contractul de concesiune nr. 48/251/20.03.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare și Doamna ..., are ca obiect constituirea unei concesiuni asupra terenului situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100, în suprafață de 15 mp pe o durată de 23 de ani. Conform contractului de concesiunea, redevența valorică pentru concesiunea terenului este de 1647,34 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației.

La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru concesiunea terenului aferentă anului 2026, este de 2025,42 lei.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.800 EURO plus TVA**, respectiv 120 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.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3-Periferică Industrial Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.300lei aproximativ 648,33 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de 5,09 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr.100, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **3.000 lei**

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 20.03.2046, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **40.952,74 lei**, aproximativ **8.045,72 EURO** (la cursul BNR din data de 17.04.2026 de 5,09 lei/EURO).

Certificatul de Urbanism nr. 402/19.03.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

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 terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 133080 Baia Mare, nr. cadastral 133080, în suprafață de 15 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr.100, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

**Inițiator ,**

**Ioan Doru Dăncuș**  
**Primarul Municipiului Baia Mare**