



## **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 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, bd. Regele Ferdinand, nr. 75,

### **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 întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, înscris în C.F. nr. 104207 Baia Mare, nr. cadastral 104207, în favoarea numitei ...
- Adresa doamnei ..., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 48062/08.09.2025, completată prin adresa nr. 22320/23.04.2026,
- Extrasul de carte funciară nr. 104207 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100548-C1-U15 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1431/02.10.2025,
- Contractul de concesiune nr. 23/05.06.2018,
- Autorizația de construire nr. 121/12.03.2012,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.01.2015,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 100/2026 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 76 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, ocupat de extindere la spațiul comercial
- Certificatul de atestare fiscală nr. 2582/23.04.2026;

#### **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 76 mp, identificat prin C.F.

104207 Baia Mare, nr. cadastral 104207, ocupat de extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, în favoarea numitei ....., proprietara spațiului comercial.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 76 mp, identificat prin C.F. 104207 Baia Mare, nr. cadastral 104207, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, în favoarea numitei ..., proprietara spațiului comercial.
- 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;
  - .....
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare  
Vasile Cameliu Gligan

## STUDIU DE OPORTUNITATE

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 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr. 75, în favoarea numitei ...

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48062/08.09.2025, completată prin adresa nr. 22320/23.04.2026 doamna Țânță Maria, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75.

Conform C.F. 104207 Baia Mare, terenul în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere de spațiu comercial parter, proprietatea privată a numitei ..., așa cum rezultă din C.F. 104207 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 71 mp.

Prin Autorizația de Construire nr. 121/12.03.2012 s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.01.2015.

Certificatul de Urbanism nr. 1431/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind însușire documentație cadastrală, atestare apartenență la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și cumpărare teren concesionat în suprafață de 76mp, aferent extinderii spațiului comercial

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 76 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 104207 Baia Mare, nr.cadastral 104207, imobil situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr. 75, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 23/05.06.2018. Obiectul contractului este concesionarea terenului situate în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand (fostă str. Granicerilor) nr. 75, ap. 1A, în suprafață de 76mp, identificat prin CF 104207, nr. cadastral 104207, aferent extindere spațiu comercial.

### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*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 HCL nr 371/2007, prin care au fost stabilite prețurile unitare de vânzare, actualizate, pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Baia Mare, afectate de supraedificate proprietate privată, în natură extinderi și accese la spațiile de locuit, supuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor,

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care definesc notiunea 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.”

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, 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 220 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **16.720 lei** aproximativ **3.209,02 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5,2103 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de concesiune, până la data de 04.06.2043, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **105.359,54 LEI**, aproximativ **20.221,39 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5,2103 lei/EURO).

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

3.5. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca, în situația în care se aprobă vânzarea, să se recupereze de la cumpărător.

### Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea directă în favoarea concesionarului terenului aferent imobilului, conform prevederilor art. 364, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

### Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.040 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 04.06.2043, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **105.359,54 lei**, aproximativ **20.221,39 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5,2103 lei/EURO).

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevența.

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

- 29.05.2026 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 30.06.2026 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.07.2026 – aprobarea vânzării;
- 31.08.2026 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Erica Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,  
Strîmb Simona  
Consilier superior

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

## **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 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48062/08.09.2025, completată prin adresa nr. 22320/23.04.2026, doamna .... solicită cumpărarea terenului în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 100/2026 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 76 mp situat în Baia Mare , Bd. Regele Ferdinand, nr. 75 , ocupat de extindere la spațiul comercial .

Conform C.F. 104207 Baia Mare, terenul în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere de spațiul comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere spațiu comercial - parter, proprietatea privată a numitei Țânța Maria, așa cum rezultă din C.F. 104207 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 71 mp.

Prin Autorizația de Construire nr. 121/12.03.2012 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.01.2015.

Contractul de concesiune nr. 23/05.06.2018, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și ...., în calitate de concesionar, are ca obiect concesionarea terenul în suprafață de 76 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand (fosta str. Grănicerilor) nr. 75, ap. 1A, identificat prin CF 104207, nr. cadastral 104207, aferent, extindere spațiu comercial, cu o durată de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.800,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.413,53 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1431/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru însușire documentație cadastrală, atestare apartenență la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și cumpărare teren concesionat în suprafață de 76 mp, aferent extinderii spațiului comercial.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.040 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 04.06.2043, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **105.359,54 lei**, aproximativ **20.221,39 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5,2103 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, având valoarea de 220 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **16.720 lei** aproximativ **3.209,02 EURO** (la cursul BNR din data de 13.05.2026 de 5,2103 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Regele Ferdinand , nr. 75, înscris în C.F. nr. 104207 Baia Mare, nr. cadastral 104207, în suprafață de 76 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **15.200 lei**

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.”

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre 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.”*

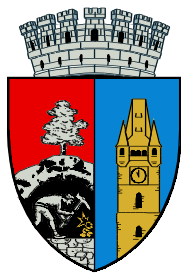
Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Erica Laura Cozma  
Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Strîmb Simona  
Consilier 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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_

### **REFERAT DE APROBARE**

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 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48062/08.09.2025, completată prin adresa nr. 22320/23.04.2026, doamna Țânța Maria, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere la spațiul comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 100/2026 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 76 mp situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, ocupat de extindere la spațiul comercial.

Conform C.F. 104207 Baia Mare, terenul în suprafață de 76 mp, ocupat de extindere de spațiu comercial, situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 75, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere spațiu comercial - parter, proprietatea privată a numitei Țânța Maria, așa cum rezultă din C.F. 104207 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 71 mp.

Prin Autorizația de Construire nr. 121/12.03.2012 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.01.2015.

Contractul de concesiune nr. 23/05.06.2018, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și Țânța Maria, în calitate de concesionar, are ca obiect concesiunea terenul în suprafață de 76 mp, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand (fosta str. Grănicerilor) nr. 75, ap. 1A, identificat prin CF 104207, nr. cadastral 104207, aferent, extindere spațiu comercial, cu o durată de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.800,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.413,56 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1431/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru însușire documentație cadastrală, atestare apartenență la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și cumpărare teren concesionat în suprafață de 76 mp, aferent extinderii spațiului comercial.

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

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