



SAPC 428/2025

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 13 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent balcon și acces din exterior la apartament, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 2451/09/2025 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, aferent balcon și acces din exterior la apartament, în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28, aferent balcon și acces din exterior la apartament,
- Adresa domnului Demian Ioan, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39854/18.07.2025, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 133643 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 133642 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 101745-C1-U14 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1202/13.08.2025,
- Contractul de închiriere nr. 926/23.09.2024,
- Autorizația de Construire nr. 181/10347/26.03.1998 pentru construire balcon la fațada principală în limitele geometrice ale celor existente la nivelele superioare și deschidere acces din exterior,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 121/2025 privind însușirea documentației cadastrale de dezmembrare și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 20 mp, aferent balcon și acces din exterior la apartament, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28
- Certificatul de atestare fiscală nr. 6320/05.09.2025.

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și 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, aferent balcon și acces din exterior la apartament, în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorii 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 Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Demian Ioan, Sat Clit, nr. 26, Com. Băbeni, jud. Sălaj;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan



MUNICIPIUL BAI A 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 423/2025

Nr. 2451 / 09 2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 13 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent balcon și acces din exterior la apartament, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39854/18.07.2025, domnul Demian Ioan, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent balcon și acces din exterior la apartament.

De asemenea, domnul Demian Ioan, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, proprietate privată a municipiului, este situat pe Bd. Republicii, nr. 28, fiind ocupat de balcon și acces din exterior la apartament.

Apartamentul, identificat prin nr. topo 2737/339 în C.F. nr. 101745-C1-U14 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Demian Ioan și Demian Gina Claudia și are suprafața construită de 67,69 mp.

Contractul de închiriere nr. 926/23.09.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și numiții Demian Ioan și Demian Gina Claudia, are ca obiect închirierea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28, ap. 30, în suprafață de 20 mp, identificat prin nr. cadastral 113279, cuprins în C.F. nr. 113279 Baia Mare, aferent acces din exterior și construire balcon, fiind încheiat pe o perioadă de 5 ani. Prețul închirierii este o chirie valorică de 2.341,60 lei/an, care va fi actualizată în fiecare an cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul închirierii pentru anul 2025 este de 2.461,96 lei.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 121/2025 a fost aprobată dezmembrarea în două loturi a terenului în suprafață totală de 20 mp, identificat prin nr. cadastral 113279, cuprins în C.F. nr. 113279 Baia Mare, în vederea încheierii unui contract de concesiune pe suprafața aferentă construcției și a unui contract de închiriere pe suprafața aferentă aleii de acces. Loturile rezultate în urma dezmembrării sunt identificate astfel:

- LOT 1, teren în suprafață de 7 mp, identificat prin nr. cadastral 133642 în C.F. nr. 133642 Baia Mare
- LOT 2, teren în suprafață de 13 mp, identificat prin nr. cadastral 133643 în C.F. nr. 133643 Baia Mare

În cazul în care se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 13 mp, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, în formă autentică, Contractul de închiriere nr. 926/23.09.2024, se va modifica, prin act adițional, obiectul acestuia fiind doar suprafața de 7 mp, înscrisă în C.F. nr. 133642 Baia Mare, nr. cadastral 133642, aferentă aleii de acces.

Extinderea, aflată în proprietatea privată a numiților Demian Ioan și Demian Gina Claudia, așa cum rezultă din C.F. 133643 Baia Mare, a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 181/10347/26.03.1998 – Lucrări de construire balcon la fațada principală în limitele geometrice ale celor existente la nivelele superioare și deschidere acces din exterior.

Având în vedere că nu a fost respectat proiectul tehnic care a stat la baza emiterii autorizației de construire nr. 181/10347/26.03.1998, vânzarea acestui teren se poate face doar prin licitație publică, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.560 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.

Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat, până la data de 22.09.2029, când se încheie contractul de închiriere, s-ar încasa o chirie totală de **11.637,40 lei**, aproximativ **2.292,09 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5,0772 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 500 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **6.500 lei** aproximativ **1.280,23 EURO** (la cursul BNR din data de 04.09.2025 de 5,0772 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 28, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, în suprafață de 13 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **7.020 lei**.

Certificatul de Urbanism nr. 1202/13.08.2025, poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare cumpărare teren de sub construcție (extindere).

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 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, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior





SAPC 428/2025

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 în suprafață de 13 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent balcon și acces din exterior la apartament, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39854/18.07.2025, domnul Demian Ioan, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, aferent balcon și acces din exterior la apartament.

De asemenea, domnul Demian Ioan, ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 133643 Baia Mare, nr. cadastral 133643, proprietate privată a municipiului, este situat pe Bd. Republicii, nr. 28, fiind ocupat de balcon și acces din exterior la apartament.

Apartamentul, identificat prin nr. topo 2737/339 în C.F. nr. 101745-C1-U14 Baia Mare, este proprietatea privată a numiților Demian Ioan și Demian Gina Claudia și are suprafața construită de 67,69 mp.

Contractul de închiriere nr. 926/23.09.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și numiții Demian Ioan și Demian Gina Claudia, are ca obiect închirierea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 28, ap. 30, în suprafață de 20 mp, identificat prin nr. cadastral 113279, cuprins în C.F. nr. 113279 Baia Mare, aferent acces din exterior și construire balcon, fiind încheiat pe o perioadă de 5 ani. Prețul închirierii este o chirie valorică de 2.341,60 lei/an, care va fi actualizată în fiecare an cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul închirierii pentru anul 2025 este de 2.461,96 lei.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 121/2025 a fost aprobată dezmembrarea în două loturi a terenului în suprafață totală de 20 mp, în vederea încheierii unui contract de concesiune pe suprafața aferentă construcției și a unui contract de închiriere pe suprafața aferentă aleii de acces. Loturile rezultate în urma dezmembrării sunt identificate astfel:

- LOT 1, teren în suprafață de 7 mp, identificat prin nr. cadastral 133642 în C.F. nr. 133642 Baia Mare
- LOT 2, teren în suprafață de 13 mp, identificat prin nr. cadastral 133643 în C.F. nr. 133643 Baia Mare

În cazul în care se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 13 mp, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, în formă autentică, Contractul de închiriere nr. 926/23.09.2024, se va modifica, prin act adițional, obiectul acestuia fiind doar suprafața de 7 mp, înscrisă în C.F. nr. 133642 Baia Mare, nr. cadastral 133642, aferentă aleii de acces.

Extinderea, aflată în proprietatea privată a numiților Demian Ioan și Demian Gina Claudia, așa cum rezultă din C.F. 133643 Baia Mare, a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 181/10347/26.03.1998 – Lucrări de construire balcon la fațada principală în limitele geometrice ale celor existente la nivelele superioare și deschidere acces din exterior.

Având în vedere că nu a fost respectat proiectul tehnic care a stat la baza emiterii autorizației de construire nr. 181/10347/26.03.1998, vânzarea acestui teren se poate face doar prin licitație publică, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

