

**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: clbm@baiamare.ro
Siteweb: www.baiamare.ro

| Nr. 12540 / 09.03.2026 |

PROCES-VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 9 martie 2026 cu ocazia ședinței comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare, având ca obiect negocierea unui schimb de terenuri pentru cauză de interes public, pentru un teren adiacent străzii Dumbravei, aflat în proprietatea SC Carmangeria Dalia SRL sau a asociatului /asociaților acestei societăți, care dețin teren front la stradă cu teren proprietate privată a Municipiului Baia Mare.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 46924/01.09.2025, domnul Opriș Gheorghe în calitate de administrator al SC Carmangeria Dalia S.R.L., solicită cumpărarea terenului situat în Baia Mare, strada Dumbravei, motivat de faptul că acesta este un teren folosit exclusiv ca și cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile SC Carmangeria Dalia S.R.L., Opriș Gheorghe și Opriș Ovidiu Ștefan.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 405/25.09.2025 s-a aprobat Studiul de oportunitate și a fost aprobată întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207, în suprafață de 1631mp, situat în Baia Mare, str. Dumbravei.

Prin adresa nr. 54986/13.10.2025 dl Opriș Gheorghe ne comunică acceptul pentru realizarea schimbului de terenuri, după comunicarea de către municipiul Baia Mare a suprafeței de teren afectată de investiție pe care acesta vrea să o realizeze pe str. Dumbravei nr. 13.

* În urma discuțiilor purtate în prezența domnului Gligan Vasile Cameliu și a domnului Viceprimar Pap Zsolt, domnul Opriș Gheorghe spune că este de acord în principiu cu efectuarea schimbului de terenuri, în următoarea formulă

- Din teren identificat prin CF 132394 Baia Mare, nr. cadastral 132394, proprietatea numitului Opriș Gheorghe, acesta a parcelat terenul în 2 Loturi, conform documentației cadastrale vizate de către OCPI Maramureș sub nr. 1751/15.01.2026, după cum urmează
 - LOT 1, nr. cadastral atribuit 137471, în suprafață de 1307mp
 - LOT 2, nr. cadastral atribuit 137472, în suprafață de 117mpurmând ca terenul identificat ca LOT 2, să fie pus la dispoziția comisiei pentru realizarea schimbului de teren cu sultă
- După întocmirea rapoartelor de evaluare, în cazul în care părțile sunt de acord cu sulta rezultată, domnul Opriș Gheorghe va deschide coli funciare pentru efectuarea actelor notariale în vederea realizării schimbului.

- Domnul Viceprimar Pap Zsolt propune dezmembrarea terenului proprietate privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207, conform documentației cadastrale vizate de către OCPI Maramureș sub nr. 1975/16.01.2026, după cum urmează
 - LOT 1, nr. cadastral atribuit 137475, în suprafață de 315mp
 - LOT 2, nr. cadastral atribuit 137476, în suprafață de 1316mp
 urmând ca terenul identificat ca LOT 2, să fie pus la dispoziția comisiei pentru realizarea schimbului de teren cu sultă, iar terenul identificat ca LOT 1, nr. cadastral 137475, în suprafață de 315mp, să fie atestat ca drum public, proprietatea Municipiului Baia Mare. Pentru terenurile astfel parcelate sunt deschise coli funciare, terenurile rezultate fiind proprietatea Municipiului – domeniul privat

Terenul în suprafață de 1631 mp înscris în CF nr.134207 Baia Mare aparține domeniului privat al Municipiului Baia Mare.

Terenul în suprafață de 1239 mp (din acte) și 1424 mp (măsurată) înscris în CF nr.132394 Baia Mare aparține dlui Opreș Gheorghe.

Procesul verbal de negociere va fi suous discuțiilor din comisiile de specialitate ale Consiliului Local, urmând a fi emisă o hotărâre de Consiliu Local, pentru întocmirea unor rapoarte de evaluare a celor două terenuri supuse schimbului cu sultă.*

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207, în suprafață de 1631mp , situat în Baia Mare, str. Dumbravei, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile SC Carmangeria Dalia S.R.L., Opreș Gheorghe și Opreș Veronica, pe acesta fiind amplasate două construcții deținute de solicitant și platformă betonată;
- realizarea posibilității dezvoltării zonei conform documentațiilor urbanistice legal aprobate , având în vedere forma și dimensiunile acestei parcele de teren , lucru care-i stabilește o utilitate privată fiind acces doar la terenurile aflate la data prezentei în proprietatea S.C .Carmangeria Dalia S.R.L., Opreș Gheorghe și Opreș Ovidiu Ștefan, care au calitatea de acționar al S.C. Carmangeria Dalia S.R.L.

Terenul suspus schimbului este un teren proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, având categoria de folosință curți – construcții, situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, având o suprafață de 1631mp, pe acesta fiind notate două supraedificate , construcții anexă – Magazii, nivel Parter, edificate fără autorizație de construire, achiziționate de la SC CONROM SA (fostul AGECOM), terenul fiind deținut de actualul utilizator, SC Carmangeria Dalia S.R.L.

Acest teren este parțial asfaltat, parțial pietruit , lucrările fiind realizate de către SC Carmangeria Dalia S.R.L, drept urmare considerăm că vânzarea acestuia prin licitație este oportună, ducând astfel la reglementarea juridică a unei situații de fapt.

Forma terenului nu permite utilizarea lui pentru construcții, spații verzi, alte funcțiuni publice sau private , iar fiind proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în aplicarea prevederilor art. 355 OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, prin procedura reglementată de art. 363 din actul normativ precizat

Acest teren este un teren folosit exclusiv ca și cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile SC Carmangeria Dalia SRL, Opreș Gheorghe și Opreș Ovidiu Ștefan, pe toate laturile se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea acestora, identificate prin CF nr. 132431, CF nr. 132445, CF nr. 122920, CF nr. 104095, CF nr. 132438, CF nr. 132394, CF nr. 132432, CF nr. 132436, CF nr. 132954, neavând altă funcțiune care să justifice menținerea lui ca teren proprietatea Municipiului Baia Mare, astfel prin vânzarea acestuia vom obține venituri la bugetul local, impozite suplimentare și asigură posibilitatea societății să-și dezvolte locația.

"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."

Având în vedere cele relatate, membrii comisiei și participanții își exprimă următoarele puncte de vedere:

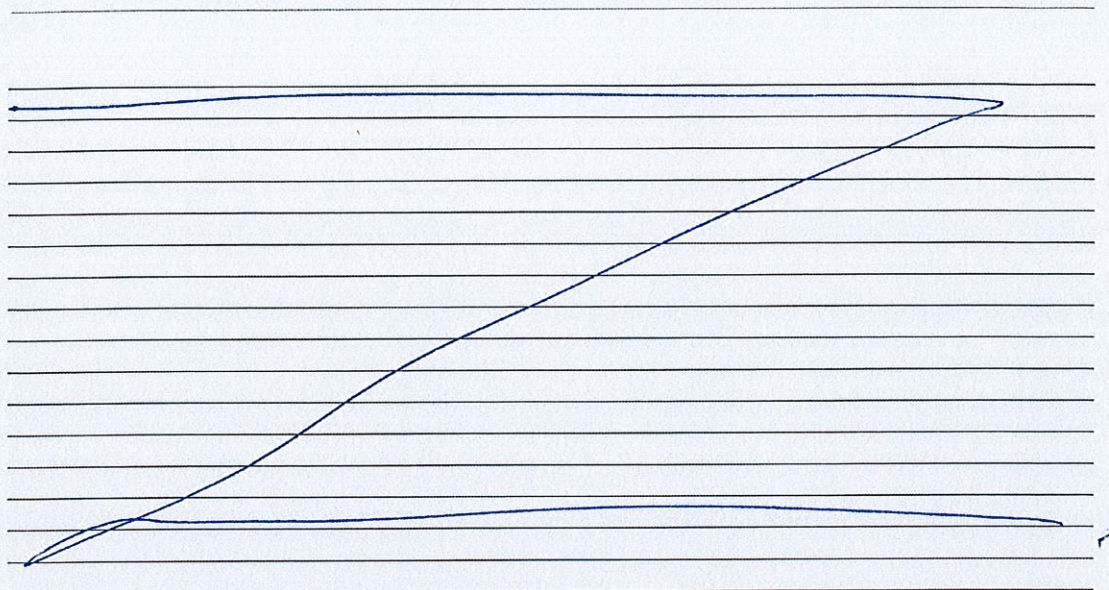
Simona Stămb - prezintă situația
Pl. Popp - explică de ce s-a ajuns la schimb de teren
ce s-a întâmplat.

Pentru 9 pers .

Comisia a luat la cunoștință și nu are obiecții.

Pl. Opreș - este de acord .

Se va întocmi Proiect HCL .



Procesul-verbal se încheie într-un singur exemplar, participanții putând primi o copie a acestuia la finalul ședinței, după semnarea de către toți membrii prezenți și participanți.

Membrii comisiei

1. Pîrvu Ionuț Rareș - președinte
2. Pap Zsolt-Istvan - vicepreședinte
3. Vărgaș Marius Emil - membru
4. Mărincaș Ioana - membru
4. Varga Cornel - membru supleant
5. Ilieș Marius - membru
6. Hofer Gabriela - membru
7. Câmpan Mihaela-Elena - membru
8. Gligan Vasile Cameliu - membru
9. Morth Izabella - membru
10. Luca Cornelia - membru
11. Mihali Cristina - membru supleant
12. Albu Paul - membru

Fagi Ramona - secretar tehnic
Strîmb Simona - secretar tehnic

Participanți:

Dl. Opreș Gheorghe