



SAF 295/2025

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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte.

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. 1650/05/2025, promovat de Serviciul Patrimoniu, privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 13675/07.03.2025, prin care CLUB SPORTIV SIMARED solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 3.270 mp mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aferent construcțiilor proprietatea acestuia;
- C.F. nr. 134595 Baia Mare;
- Certificatul de urbanism nr. 126/12.02.2025, favorabil pentru constituirea unui drept de suprafață;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 70487/MDLPA/23.04.2025, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 26569/08.05.2025,

Având în vedere:

- Art. 693 - 702 din Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 551/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025.

În temeiul prevederilor:

- Art.108, lit.e, art. 129, alin.(2), lit.c, alin.(14),art. 133, art.139 și art. 355 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte..

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare a terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în vederea stabilirii prețului suprafeței.

~~Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, valoare care va fi recuperată de la superficial, în cazul în care se aprobă suprafața.~~

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- CLUB SPORTIV SIMARED, str. Petofi Șandor, nr. 11, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

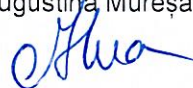
Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 13675/07.03.2025, CLUB SPORTIV SIMARED, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, situat în municipiul Baia Mare, str. Imașului, nr. 26.

Conform C.F. nr. 134595 Baia Mare, terenul în suprafață de 3.270 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren sunt edificate trei construcții, proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, identificate astfel :

- nr. cadastral 134595-C1 – Baza nautică Firiza, edificată în anul 1975, având suprafața construită la sol de 188 mp
- nr. cadastral 134595-C2 – parte construcție, având suprafața construită la sol de 72 mp, fără acte
- nr. cadastral 134595-C3 – anexă, având suprafața construită la sol de 187 mp, fără acte

Clubul Sportiv Simared dorește să primească în folosință acest teren pentru construirea unor noi funcțiuni posibile, amenajarea unei parcuri, căi de acces și a unor construcții anexă, care să permită desfășurarea unor activități cu caracter artistic și de alimentație publică.

Dreptul de suprafață se va constitui pe o perioadă de 5 ani,

Strada Imașului este situată în zona imobiliară Firiza, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 80,00 lei/mp, peste 1.000 mp până la 2.500 mp, au valoarea de 60,00 lei/mp, iar pentru ce depășește această suprafață, valoarea este de 20,00 lei/mp.

Propunem să se aibă în vedere valoarea cea mai mare, respectiv 80,00 lei/mp.

Dacă s-ar aplica modul de calcul prevăzut de art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind modul de calcul al valorii redevenței terenurilor concesionate pentru construcții, raportat la valoarea maximă a terenului stabilită prin Studiul de piață fond imobiliar - Județul Maramureș pentru anul 2025, ar rezulta următoarele:

V teren 80,00 lei/mp : 25 ani = 3,20 lei/mp/an.

Valoarea suprafeței, calculată conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru terenul în suprafață de 3.270 mp, ar fi 10.464 lei/an.

Conform punctului 9 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr 551/2024 stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025, taxa de utilizare pentru terenurile de stat sau ale Municipiului aferente clădirilor /spațiilor realizate anterior anului 1990 (altele decât locuințe) asupra cărora proprietarul construcțiilor nu deține titlu, pentru zona C în care este situată str. Imașului, este de 10 lei/mp/an. Taxele prevăzute la punctul 9 se percep și devin tarife ca urmare a încheierii contractelor de închiriere conform HCL 470/2004 sau în cazul încheierii unor contracte de suprafață pentru terenul aferent unor astfel de construcții realizate fără autorizație până în anul 2021, în vederea intrării în legalitate.

Astfel că, pentru terenul în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, prețul pentru suprafața terenului este de 32.700 lei/an, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

De asemenea, se va avea în vedere că titularul dreptului de suprafață va avea de achitat și impozitul pe teren.

Certificatul de urbanism nr. 126/12.02.2025 este favorabil pentru constituirea unui drept de suprafață
Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș

Primarul Municipiului Baia Mare



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. 1650/05. /2025

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 13675/07.03.2025, CLUB SPORTIV SIMARED, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, situat în municipiul Baia Mare, str. Imașului, nr. 26.

Conform C.F. nr. 134595 Baia Mare, terenul în suprafață de 3.270 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren sunt edificate trei construcții, proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, identificate astfel :

- nr. cadastral 134595-C1 – Baza nautică Firiza, edificată în anul 1975, având suprafața construită la sol de 188 mp
- nr. cadastral 134595-C2 – parte construcție, având suprafața construită la sol de 72 mp, fără acte
- nr. cadastral 134595-C3 – anexă, având suprafața construită la sol de 187 mp, fără acte

Clubul Sportiv Simared dorește să primească în folosință acest teren pentru construirea unor noi funcțiuni posibile, amenajarea unei parcuri, căi de acces și a unor construcții anexă, care să permită desfășurarea unor activități cu caracter artistic și de alimentație publică.

Dreptul de suprafață se va constitui pe o perioadă de 5 ani,

Strada Imașului este situată în zona imobiliară Firiza, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 80,00 lei/mp, peste 1.000 mp până la 2.500 mp, au valoarea de 60,00 lei/mp, iar pentru ce depășește această suprafață, valoarea este de 20,00 lei/mp.

Propunem să se aibă în vedere valoarea cea mai mare, respectiv 80,00 lei/mp.

Dacă s-ar aplica modul de calcul prevăzut de art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind modul de calcul al valorii redevenței terenurilor concesionate pentru construcții, raportat la valoarea maximă a terenului stabilită prin Studiul de piață fond imobiliar - Județul Maramureș pentru anul 2025, ar rezulta următoarele:

V teren 80,00 lei/mp : 25 ani = 3,20 lei/mp/an.

Valoarea suprafeței, calculată conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru terenul în suprafață de 3.270 mp, ar fi 10.464 lei/an.

Conform punctului 9 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr 551/2024 stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025, taxa de utilizare pentru terenurile de stat sau ale Municipiului aferente clădirilor /spațiilor realizate anterior anului 1990 (altele decât locuințe) asupra cărora proprietarul construcțiilor nu deține titlu, pentru zona C în care este situată str. Imașului, este de 10 lei/mp/an. Taxele prevăzute la punctul 9 se percep și devin tarife ca urmare a încheierii contractelor de închiriere conform HCL 470/2004 sau în cazul încheierii unor contracte de suprafață pentru terenul aferent unor astfel de construcții realizate fără autorizație până în anul 2021, în vederea intrării în legalitate.

Astfel că, pentru terenul în suprafață de 3.270 mp, identificat prin C.F. nr. 134595 Baia Mare, nr. cadastral 134595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, str. Imașului, nr. 26, aferent construcțiilor proprietatea CLUB SPORTIV SIMARED, prețul pentru suprafața terenului este de 32.700 lei/an, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

De asemenea, se va avea în vedere că titularul dreptului de suprafață va avea de achitat și impozitul pe teren.

Certificatul de urbanism nr. 126/12.02.2025 este favorabil pentru constituirea unui drept de suprafață.

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.

Cameliu Vasile Gligan

Director General

Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Laura Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Pescaru Anca
Inspector superior

