



SAPL 239/2025

**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 constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe b-dul UNIRII 3/21 ocupat de acces din exterior la spațiu comercial, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Având în vedere:

- Referat de aprobare a proiectului de hotărâre nr.
- Solicitarea d-lui Gheție Teodor, în calitate de reprezentant al SC BESTSELL SRL, cu sediul în Baia Mare pe str. Progresului 50/3, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 47403/2024.
- Raportul de specialitate nr. 74/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu -Compartimentul Monitorizare Contracte, prin care se propune constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, situat pe b-dul. Unirii nr. 3/21, în favoarea proprietarilor construcției SC BESTSELL SRL.
- HCL 306/2024 privind aprobarea prelungirii duratei locațiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor.

În baza :

- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, art.355;
- Art 693-701 din Codul Civil;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 70487/MDLPA/23.04.2025
- HCL 26/2018 privind stabilirea sumelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip, modificată prin HCL nr.301/2022;
- HCL 22/2024 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 13 mp;
- Autorizația de construire nr. 607/27.10.1997 pentru execuția lucrărilor de deschidere acces din exterior
- Certificat de Urbanism nr.1470/25.09.2024.

În temeiul prevederilor:

- Art.108 ,art.129 alin.2,lit.c,alin.14,art.139,art.355, din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, identificat prin CF 135077 nr.cadastral 135077, situat pe b-dul Unirii 3/21, ocupat de accesul din exterior, în favoarea proprietarilor spațiului comercial și a extinderii edificată - SC BESTSELL SRL.

- Art. 2 (1) Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 5 ani în vederea întăbulării și intrării în legalitate a construcției.
- (2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi prelungit cu acordul părților, dacă s-a realizat intrarea în legalitate cu construcția.
- (3) Dreptul de superficie asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.
- Art. 3 La data încheierii în formă autentică a contractului de superficie încetează contractul de închiriere nr. 930/CC/17.09.2024.
- Art. 4 Se stabilește prețul pentru superficia terenului situat în Baia Mare, pe b-dul Unirii 3/21, conform prevederilor HCL nr.26/2018 cum a fost modificata prin HCL nr.301/2022, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.
- Art. 5 Se aprobă inserarea în contractul de superficie a clauzei potrivit căreia în situația în care terenul care face obiectul contractului de superficie este necesar realizării unor investiții de către Municipiul Baia Mare, aprobate prin Hotărâre de Consiliu Local, contractul se va rezilia înainte de termen, în baza unei notificări formulate de proprietarul terenului, iar superficiarul se obligă să predea terenul liber de sarcini și eliberat de construcții în termen de 60 de zile de la primirea notificării de încetare a contractului.
- Art. 6 Sumele anuale se vor achita trimestrial până la data de 30 din ultima lună a trimestrului. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04% pentru persoane juridice, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.
- Art. 7 Superficiarul are obligația să intre în legalitate cu construcția și să întabuleze, pe cheltuială proprie, extinderea în cartea funciară în termen de 24 luni de la data contractului, precum și notarea destinației de spațiu comercial atât a apartamentului cât și a extinderii conform A.C. nr.607/2.10.1997, în caz contrar contractul de superficie nu va mai fi prelungit, urmând ca titularul contractului să desființeze construcția și să predea terenul liber de sarcini proprietarului acestuia.
- Art. 8 Superficiarul are obligația de a se prezenta la notar pentru încheierea contractului de superficie în formă autentică în termen de 90 zile de la comunicarea prezentei hotărâri.
- Art. 9 Costurile cu încheierea contractului de superficie vor fi suportate de proprietarul construcției.

Art. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului autentic de suprafață.

Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală
- SC BESTSELL SRL

Initiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



Avizat pentru legalitate,
Jur.Lia Augustina Mureșan
Secretarul General al Municipiului Baia
Mare





MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT MONITORIZARE CONTRACTE

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 239/2025

Nr. 44/2025

RAPORT

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe bd. Unirii 3/21, ocupat de EXTINDERE și acces din exterior, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată rezultă că pe bd. UNIRII la parterul blocului nr. 3 ap. 21 este edificată o extindere cu acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea societății MONEDA SRL care în anul 1997 a încheiat contractul de concesiune pentru terenul în suprafață de 8,63 mp iar în baza Autorizației de Construire nr. 607/27.10.1997 a fost realizat accesul din exterior. În anul 2005 conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 157/06.04.2005 autentificat de N.P. Corpadea Corina Raluca noul proprietar al apartamentului este societatea comercială BESTSELL SRL, în favoarea căreia s-a încheiat, în anul 2008, contractul de concesiune nr. 930/28.02.2008 pentru suprafața de 9 mp, pe o durată de 14 ani, durată care a expirat anul 2022.

Prin HCL 306/2024 s-a aprobat prelungirea duratei locațiunii pentru terenurile, ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor. Urmare prevederilor acestei HCL și a solicitării d-lui GHEȚIE TEODOR în calitate de administrator al SC BESTSELL SRL s-a încheiat contractul de închiriere pe suprafața din contractul anterior (9mp).

În urma măsurărilor efectuate, a însușirii documentației cadastrale și a atestării apartenenței terenurilor la domeniul privat al Municipiului Baia Mare s-au constatat diferențe de suprafață, în sensul depășirii suprafeței autorizate prin A.C. 607/27.10.1997 cu 4 mp, astfel că se impune încheierea unui nou contract, de această dată de suprafață, pentru întreaga suprafață ocupată de construcție – 13 mp - și înscrisă în CF 135077.

Pentru ca extinderea să poată fi înscrisă în CF și eventual cumpărat terenul ocupat de aceasta propunem încheierea unui contract de suprafață pe întreaga suprafață (13 mp). Contractul se va încheia pe o durată de 5 ani cu obligativitatea de a întăbula construcția în 24 de luni de la data încheierii actului autentic pentru suprafață.

La nivelul Municipiului Baia Mare Consiliul Local constituie un drept de suprafață asupra terenurilor aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în favoarea proprietarilor unor construcții (extinderi, spații comerciale), pentru a realiza întăbularea acestor construcții, exploatarea și menținerea lor.

Menționăm că asupra acestor terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare au existat anterior fie contracte de concesiune care au expirat, fie contracte de închiriere sau contracte de asociere în participațiune care de asemenea au expirat, modalitatea de prelungire a utilizării fiind aleasă suprafața în schimbul unei sulte anuale.

Soluția aleasă "suprafața" se constituie în favoarea proprietarilor construcțiilor edificate pe terenurile respective conform art. 693-702 Cod Civil ca o continuare a dreptului real constituit ca concesiune, asociere în participațiune sau închiriere, dar aceste contracte au expirat nefiind preluate anterior ajungerii la termen. Motivația acestui tip de constituire a unui drept real este dată și de faptul că nu am identificat o altă posibilitate raportat la prevederile art. 15 din Legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție sau în Codul Administrativ, ca excepție de la regula licitației. În capitolul III din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 363, vânzarea este o excepție de la regula licitației pentru proprietarii unor

terenuri pe care sunt edificate construcții („(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”).

De asemenea prin adresa nr. 70487/MDLPA/23.04.2025 Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației concluzionează: „având în vedere prevederile art.108 conform căruia: „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege” opinăm că acesta este competent să aprobe constituirea unui drept de suprafață asupra unui teren proprietate privată, în condițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare.”

Considerăm că nu sunt impedimente, având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 1470/25.09.2024, în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe bd. Unirii nr. 3 ap.21, ocupat de acces din exterior, în favoarea proprietarului spațiului comercial și a extinderii edificată - SC BESTSELL SRL.

Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Jur. FLORINA VASILICA NARIȚA
Șef Serviciu
Serviciul Contracte Imobiliare



Întocmit,
Ec. ANA-MARIA DĂRĂBAN
Inspector superior
Comp. Monitorizare Contracte





SAPL 239/2025

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.

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe b-dul UNIRII nr. 3 ap 21, ocupat de acces din exterior, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată rezultă că pe bd. UNIRII la parterul blocului nr. 3 ap. 21 este edificată o extindere cu acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea societății MONEDA SRL care în anul 1997 a încheiat contractul de concesiune pentru terenul în suprafață de 8,63 mp iar în baza Autorizației de Construire nr. 607/27.10.1997 a fost realizat accesul din exterior. În anul 2005 conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 157/06.04.2005 autentificat de N.P.Corpadea Corina Raluca noul proprietar al apartamentului este societatea comercială BESTSELL SRL, în favoarea căreia s-a încheiat în anul 2008 contractul de concesiune nr. 930/28.02.2008 pentru suprafața de 9 mp, pe o durată de 14 ani care a expirat anul 2022.

Prin HCL 306/2024 s-a aprobat prelungirea duratei locațiunii pentru terenurile, ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor. Urmare prevederilor acestei HCL și a solicitării d-lui GHEȚIE TEODOR în calitate de administrator al SC BESTSELL SRL s-a încheiat contractul de închiriere nr. 930/CC/17.09.2024 pentru suprafața din contractul anterior (9mp).

În urma măsurătorilor efectuate, a însușirii documentației cadastrale și a atestării apartenenței terenurilor la domeniul privat al Municipiului Baia Mare s-au constatat diferențe de suprafață, în sensul depășirii suprafeței autorizate prin A.C. 607/27.10.1997 cu 4 mp, astfel că se impune încheierea unui nou contract, de această dată de suprafață, pentru întreaga suprafață ocupată de construcție (13 mp) și înscrisă în CF 135077.

Pentru ca extinderea să poată fi înscrisă în CF și eventual cumpărat terenul ocupat de aceasta propunem încheierea unui contract de suprafață pentru întreaga suprafață (13 mp). Contractul se va încheia pe o durată de 5 ani cu obligativitatea de a întăbula construcția în 24 de luni de la data încheierii actului autentic pentru suprafață.

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supun atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Initiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS