



**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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioșcuri/ spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora

Avand in vedere

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare cu nr. /2025;
- Raportul de specialitate nr. 426/2025, întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune prelungirea duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioșcuri/spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora;
- Necesitatea luării în concret și de urgență a măsurilor pentru reglementarea situației juridice a terenurilor proprietatea publică/privată a municipiului utilizate pentru terenurile ocupate de chioșcuri/spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora cu privire la contracte încheiate în perioada 2000-2021

Având în vedere :

- 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,
- H.C.L. 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,
- art.306 alin.3, art.327, alin 1, lit.a, alin.2, art. 362, din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

În temeiul prevederilor:

- Art. 108, art. 129 alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 139, art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă prelungirea duratei de închiriere/concesionare pentru terenurile ocupate de chioșcuri/spații comerciale în favoarea proprietarilor/deținătorilor legali ale acestora, cuprinși în Anexa 1, anexa parte componentă a prezentei hotărâri, în baza solicitărilor transmise în acest sens.

(2) Prolungirea contractelor de închiriere/concesionare se va face pe o durată de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

(3) Chiria/redevența se stabilește la quantumul prevăzut prin H.C.L. 26/2018, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.

(4) Solicitățile pentru prelungirea duratei de închiriere/concesionare vor fi făcute cu cel puțin 5 zile anterior expirării termenului contractului.

Art. 2 (1) Se aprobă prelungirea locațiunii prin încheierea unor noi contracte de închiriere pentru terenurile ocupate de chioșcuri/spații comerciale, în favoarea proprietarilor/deținătorilor legali ai supraedificatului, ale căror contracte au expirat la data prezentei, prevăzuți în Anexa 2, parte componentă a prezentei hotărâri, în baza solicitărilor transmise în acest sens.

(2) Contractele de închiriere se vor încheia pe o durată de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

(3) Chiria se stabilește la cuantumul prevăzut prin H.C.L. 26/2018, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.

(4) Solicitățile pentru încheierea unor noi contracte de închiriere vor fi făcute nu mai târziu de 31.12.2025.

Art. 3 Chiria anuală stabilită se va achita trimestrial până în ultima zi a trimestrului. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,02 % pentru persoane fizice și 0,04 % pentru persoane juridice pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.

Art. 4 În cazul în care s-a transferat dreptul de proprietate asupra supraedificatului, contractul se va încheia în favoarea noului proprietar/deținător legal.

Art. 5 (1) Locatarul/concesionarul are obligația ca în termen de 12 luni de la încheierea contractului să realizeze lucrările de reafacere/modernizare după caz ale supraedificatului.

(2) Locatarul/concesionarul are obligația ca în termen de 12 luni de la încheierea contractului să realizeze și reglementarea situației juridice a construcției și terenului dacă terenul este domeniul privat al statului sau al municipiului.

(3) Terenurile proprietate publică pe care sunt amplasate aceste construcții nu pot fi dezmembrate/parcelate și nu vor fi transferate din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Baia Mare.

(4) Proprietarul/deținătorul legal al supraedificatelor prevăzute în anexele 1 și 2 la prezenta hotărâre care nu solicită în termenele prevăzute de prezenta prelungirea sau încheierea unor noi contracte de închiriere/concesiune sau refuză încheierea contractelor va fi notificat să desființeze supraedificatul într-un termen de până la 60 zile, iar în situația în care nu dă curs obligației de desființare aceasta se va realiza de către autoritatea publică locală.

Art. 6 Se aprobă inserarea în contractul de închiriere/concesiune a clauzei potrivit căreia în situația în care terenul care face obiectul contractului de închiriere este necesar realizării unor lucrări de interes public de către Municipiul Baia Mare, aprobate în condițiile legii, sau fac obiectul unor retrocedări, contractul se va rezilia înainte de termen, în baza unei notificări formulate de proprietarul terenului, iar locatarul/concesionarul 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. 7 În cazul nerespectării prevederilor art. 1 și art. 2 se va proceda la notificarea proprietarului supraedificatului pentru desființarea construcției pe cheltuiala acestuia, în caz de neconformare se va proceda la desființarea supraedificatului de către autoritatea publică locală pe cheltuiala deținătorului acestuia.

Art. 8 Se aprobă modelul de contract cadru de închiriere/concesiune pentru prelungirea duratei închirierii, conform Anexei 3 parte componentă a prezentei hotărâri.

Art. 9 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Serviciului Contracte Imobiliare;
- Direcția Poliția Locală;
- Direcția taxe și impozite;
- Persoanele nominalizate în Anexa 1 și Anexa 2
Serviciul Administrație Publică Locală.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dancuș



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





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA 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. __426__ / __07__ 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioscuri /spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora

În perioada 2000-2021 la nivelul autorității publice locale au fost încheiate contracte prin care s-a concesionat sau închiriat teren proprietate de stat aflat în administrarea Municipiului Baia Mare în scopul realizării unor chioscuri.

Deoarece numărul contractelor a căror durată va expira / a expirat se ridică la peste 20, contracte pentru care sumele încasate sunt mici, nefiind în concordanță cu prețul pieței și cu prețurile practicate, acesta este unul din motivele pentru care s-a inițiat acest proiect de hotărâre.

De asemenea adoptarea acestui proiect de hotărâre ar mulțumi cetățenii prin faptul că pot să primească un titlu pe terenul ocupat de supraedificat, urmând să perfecteze celelalte acte ulterior, pentru care vor avea cheltuieli mai mici.

Acest lucru este și în sprijinul celor care doresc să înstrăineze supraedificatul. De asemenea este util și pentru transmiterea dreptului de proprietate prin diverse căi (moșteniri, donații, partaj etc).

Pentru Municipiul Baia Mare avantajul primordial este creșterea cu o sumă considerabilă a veniturilor la bugetul local.

Art. 362 prevede următoarele:

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Referitor la contractele cuprinse în Anexa 2 s-au constatat următoarele:

- SC Adix SRL aflată în faliment, contract expirat în 2008, s-a înstrăinat supraedificatul către SC Nordpharm SRL, administrator Beres Sebastian, plăți neachitate din 2021, la Taxe și Impozite figurează SC Nordpharm SRL cu plăți la zi;
- Marinescu Ion, contract expirat în 2009, a înstrăinat supraedificatul către SC Nordpharm SRL, administrator Beres Sebastian, plăți neachitate din 2024, la Taxe și Impozite a plătit la zi taxa pe teren;
- Monatanari Fabrizio, contract expirat în 2015, la verificarea în teren s-a constatat că spațiul este abandonat dar stația de autobuz este funcțională, la Taxe și Impozite

impozitul aferent anului în curs nu a fost achitat;

- Vinț Maria Sorina, contract expirat în 2015, cu taxa de folosință neachitată trim. II 2025;
- Mateșan Daniela, contract expirat în 2019, a solicitat prelungirea contractului, cu taxa de folosință neachitată din 2022, la verificarea în teren s-a constatat că în spațiu funcționează un magazin de covoare, închis la momentul verificării;
- SC Kamaveda SRL, administrator Baciuc Ioan, contract expirat în 2020, cu taxa de folosință neachitată trim. II 2025;
- SC Giropa Prod Com srl, contract expirat în 2020, cu taxa de folosință achitată la zi;
- Nemeti Liliana, contract expirat în 2020, cu taxa de folosință achitată la zi, construcție întăbulată;
- Chira Maria, contract expirat în 2020, cu taxa de folosință achitată la zi, construcție întăbulată;
- Tămăian Ioan, contract expirat în 2021, cu taxa de folosință neachitată trim. I 2024, la verificarea în teren s-a constatat că nu se desfășoară nicio activitate, spațiul fiind dezafectat;
- Costea Susana, contract expirat în 2021, cu taxa de folosință neachitată trim. IV 2024, în spațiu funcționează o plăcintărie, construcția este vândută;
- SC AL&DA SRL, contract expirat în 2022, cu plata la zi;
- SC Sir Com SRL, contract expirat în 2023, cu plata la zi, în spațiu funcționează o firmă de asigurări/reparații gsm, construcție întăbulată;
- Crișan Teofil, contract expirat în 2023, cu taxa de folosință neachitată trim. II 2025;
- Ciprian Com srl, contract expirat în 2023, cu taxa de folosință neachitată trim. II 2025;
- Benciu Nina, contract de suprafață expirat în anul 2024, cu taxa de folosință neachitată trim. I 2024, la verificarea în teren s-a constatat că în spațiu funcționează cabinet medical de psihiatrie, construcție întăbulată, cu impozitele achitate la zi;
- SC Surunc Prest SRL, contract expirat în anul 2025, cu taxa de folosință neachitată trim. II 2024 și solicitare de prelungire depusă;
- Berintan Eugenia, contract expirat în anul 2025, cu taxa de folosință neachitată trim. I 2025.

Prin acest proiect de hotărâre se încearcă reglementarea situației prin prelungirea contractelor existente și încheierea unor contracte de închiriere în cazul celor expirate, cu prevederi contractuale care obliga proprietarii supraedificatelor să realizeze lucrările de refacere/modernizare asupra edificatului sub sancțiunea desființării amenajărilor precum și realizarea justă a încasărilor din aceste contracte la bugetul local.

Față de cele mai sus prezentate opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbaterile în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioșcuri în favoarea proprietarilor acestora.

Jur. Vasile Cameliu Gligan

Director general
Direcția Patrimoniu

Sef serviciu
Jur. Narita Florina

Cons. jur. Mihalj Cristina



**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

Nr. _____/2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioscuri /spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora

În perioada 2000-2021 la nivelul autorității publice locale au fost încheiate contracte prin care s-a concesionat sau închiriat teren proprietate de stat aflat în administrarea Municipiului Baia Mare în scopul realizării unor chioscuri.

Deoarece numărul contractelor a căror durată va expira / a expirat se ridică la peste 20, contracte pentru care sumele încasate sunt mici, nefiind în concordanță cu prețul pieței și cu prețurile practicate, acesta este unul din motivele pentru care s-a inițiat acest proiect de hotărâre.

Prin acest proiect de hotărâre se încearcă reglementarea situației prin prelungirea contractelor existente și încheierea unor contracte de închiriere în cazul celor expirate, cu prevederi contractuale care obliga proprietarii supraedificatelor să realizeze lucrările de refatadizare/modernizare asupra edificatului respectiv reglementarea terenurilor pe care sunt acestea amplasate în cazul în care terenurile nu sunt domeniul public, sub sancțiunea desființării amenajărilor precum și realizarea justă a încasărilor din aceste contracte la bugetul local.

Totodată se va realiza o eradicare a unor construcții comerciale realizate în anii 90-2000 și care dacă nu mai sunt fezabile urbanistic sau economic se vor desființa.

Raportat la cele de mai sus, vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de privind aprobarea prelungirii duratei de închiriere pentru terenurile ocupate de chioscuri /spații comerciale în favoarea proprietarilor acestora.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăneș

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE