



SAPL 329 / 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 constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. George Coșbuc nr. 9 ap. 47 ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial și închirierea terenului în suprafață de 16 mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor spațiului comercial.

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. 415 /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 str. GEORGE COȘBUC nr. 9 ap.47, în favoarea proprietarilor construcției și închirierea terenului în suprafață de 16 mp aferent aleii de acces.
- Solicitarea d-lui DRULEA DINU RADU, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 31014/30.05.2025
- HCL 306/2024 privind aprobarea prelungirii duratei locațiunii pentru terenurile, ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alei) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor.

Având în vedere:

- 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 551/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025
- HCL 231/2024 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. 295/6862/11.06.1999 pentru execuția lucrărilor de deschidere acces din exterior și amenajare spațiu comercial;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.11.2010;
- Contract de închiriere nr. 1184/18.09.2024;

- Extras CF nr. 102193-C1-U8;
- Extras CF nr. 135377;
- Certificat de Urbanism nr.753/26.05.2025.

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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, identificat prin CF 135377 nr.cadastral 135377, situat pe str. GEORGE COȘBUC nr. 9 ap.47, ocupat de accesul din exterior, în favoarea proprietarilor spațiului comercial și a construcției edificată - DRULEA DINU RADU și DRULEA MONICA
- Art. 2 (1) Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 5 ani în vederea întăbulării 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. 1184/18.09.2024.
- Art. 4 Se stabilește prețul pentru superficia terenului situat în Baia Mare, pe str. GEORGE COȘBUC nr. 9 ap.47, conform prevederilor HCL nr.26/2018 cum a fost modificată 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 Se aprobă închirierea terenului în suprafață de 16 mp identificat prin CF 102350 - nr. topo 1764/189/7, situat pe str. GEORGE COȘBUC nr. 9 ap.47 ocupat de aleea de acces la spațiul comercial, pe durata contractului de superficie, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, cu chiria stabilită la 105 lei/an, conform HCL 551/2024, chirie care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv
- Art. 7 Sumele anuale se vor achita trimestrial până la data de 30 din ultima lună a trimestrului. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,02% pentru persoane fizice, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.
- Art. 8 Superficiarul are obligația să intre în legalitate cu construcția și să întăbuleze, 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. 295/6862/11.06.1999, 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. 9 Superficiarul are obligația de a se prezenta la notar pentru încheierea contractului de suprafață în formă autentică în termen de 90 zile de la comunicarea prezentei hotărâri.
- Art. 10 Costurile cu încheierea contractului de suprafață vor fi suportate de proprietarul construcției.
- Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului autentic de suprafață.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la :
- Primarul Municipiului Baia Mare
 - Instituția Prefectului Județului Maramureș
 - Direcția Patrimoniu
 - Serviciul Administrație Publică Locală
 - DRULEA DINU RADU și DRULEA MONICA

Initiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



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





MUNICIPIUL BAIA 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 SAPC 329/2025

Nr. 415/15.07.2025

RAPORT

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. George Coșbuc nr. 9 ap. 47 ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial și închirierea terenului în suprafață de 16 ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor spațiului comercial.

Din documentația prezentată reiese că pe str. George Coșbuc la parterul blocului nr. 9 ap. 47 este edificat un acces din exterior. Dl. DRULEA DINU RADU a încheiat contractul de concesiune nr. 1184/07.04.1999 pentru suprafața de 13 mp, pe o durată de 25 ani, durată care a expirat anul 2024, iar în baza Autorizației de Construire nr. 295/6862/11.06.1999 au fost realizate accesul din exterior și alea de acces.

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 DRULEA DINU RADU s-a încheiat contractul de închiriere 1184/18.09.2024 pentru aceeași suprafață (13 mp).

Pentru ca accesul/extinderea să poată fi înscrisă în CF și eventual cumpărat terenul ocupat de aceasta propunem încheierea unui contract de suprafață pentru cei 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.

Terenul ocupat de alea de acces în suprafață de 16 mp, identificat prin CF 102350 nr. topo 1764/189/8, se va închiria pe o durată egală cu cea a contractului de 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 sume 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.753/26.05.2025, 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 str. George Coșbuc nr. 9 ap. 47 ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial și închirierea terenului în suprafață de 16 ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor spațiului comercial - dl. DRULEA DINU RADU și dna. DRULEA MONICA.

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





SAPC 329/2025

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

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 str. George Coșbuc nr. 9 ap. 47 ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial și închirierea terenului în suprafață de 16 mp ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor spațiului comercial.

Din documentația prezentată rezultă că pe str. GEORGE COȘBUC la parterul blocului nr. 9 ap 47 este edificat un acces din exterior. În anul 1999 dl. DRULEA DINU RADU a încheiat contractul de concesiune nr. 1184/07.04.1999 pentru terenul în suprafață de 13 mp, pe o durată de 25 de ani iar în baza Autorizației de Construire nr. 295/6862/11.06.1999 a fost realizat accesul din exterior și aleea de acces.

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 DRULEA DINU RADU s-a încheiat contractul de închiriere nr. 1184/18.09.2024 pentru suprafața din contractul anterior (13mp).

Pentru ca accesul/extinderea să poată fi înscris/ă în CF și eventual cumpărat terenul ocupat de aceasta, propunem încheierea unui contract de suprafață pentru cei 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.

Pentru terenul ocupat de aleea de acces în suprafață de 16 mp propunem încheierea unui contract de închiriere pe o durată egală cu contractul de 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