



SAP L 345 / 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 Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, 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. 2133/07/2025, 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirilor fără acte;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 34980/24.06.2025, prin care domnul Neghela Voicu, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aferent construcțiilor proprietatea acestuia;
- C.F. nr. 118965 Baia Mare;
- Certificatul de urbanism nr. 1756/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.
- Certificat fiscal nr. 4565/24.06.2025

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:

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

3 ex. / P.P. / 17.07.2025

• 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe acesta.

Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face constituirea 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.

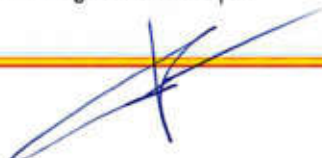
Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Dl-ui Neghela Voicu, str. Vlad Țepeș, nr. 11/54, 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





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

Ad SAPC 365/2025

Nr. 2133 / 07 / 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, 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 sub nr. 34980/24.06.2025, domnul Neghela Voicu, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, situat în Baia Mare, Bd-ul București nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea acestuia – Hală Metalică.

Conform C.F. nr. 118965 Baia Mare, terenul în suprafață de 314mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren există edificată o Hală metalică construită în anul 1960, proprietatea solicitantului, identificată astfel :

- nr. cadastral 118965-C1 – Hală metalică, edificată în anul 1960, având suprafața construită desfășurată la sol de 247mp

Domnul Neghela Voicu dorește să primească în folosință acest teren pentru reglementarea situației juridice a construcțiilor existente pe teren – Hală Metalică.

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

Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, este situată în zona 3, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 200,00 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 200,00 lei/mp : 25 ani = 8,00 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 314mp, ar fi 2.512lei/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 B în care este situată Bd. Regele Mihai I ,nr. 57, este de 20 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I ,nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea solicitantului, prețul pentru suprafața terenului este de 6.280 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. 1756/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

"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."

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră 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,
Păcurar Paul
Inspector superior





SAPC 345 / 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

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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea numitului Neghela Voicu, 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 sub nr. 34980/24.06.2025, domnul Neghela Voicu, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, situat în Baia Mare, Bd-ul București nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea acestuia – Hală Metalică.

Conform C.F. nr. 118965 Baia Mare, terenul în suprafață de 314mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren există edificată o Hală metalică construită în anul 1960, proprietatea solicitantului, identificată astfel:

- nr. cadastral 118965-C1 – Hală metalică, edificată în anul 1960, având suprafața construită desfășurată la sol de 247mp

Domnul Neghela Voicu dorește să primească în folosință acest teren pentru reglementarea situației juridice a construcțiilor existente pe teren – Hală Metalică.

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

Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, este situată în zona 3, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 200,00 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 200,00 lei/mp : 25 ani = 8,00 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 314mp, ar fi 2.512lei/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

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

titlu, pentru zona B în care este situate Bd. Regele Mihai I ,nr. 57, este de 20 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 314mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd. Regele Mihai I ,nr. 57, aferent construcțiilor proprietatea solicitantului, prețul pentru suprafața terenului este de 6.280 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. 1756/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare