



SAPC 387/2025

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8mp situat în Baia Mare, Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior pentru amenajare spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 8mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarului spațiului

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 2299/08/2025 întocmit de Serviciul Patrimoniu, prin care se propune unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8mp situat în Baia Mare, Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior pentru amenajare spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 8mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarului spațiului
- Solicitarea d-lui Mihiș Liviu, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 42470/04.08.2025
- Certificatul de urbanism nr. 1131/29.07.2025 favorabil pentru acordare drept de suprafață pentru terenul în suprafață de 8mp, identificat prin CF 136826 Baia Mare, nr. cadastral 136826
- 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.
- Autorizația de construire nr. 6487/05.08.1998, pentru deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial;
- Contractul de închiriere nr. 378/06.08.2024;

Având în vedere:

- art.355 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ,;
- 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 nr. 551/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025;
- HCL nr. 68/18.02.2025, privind însușirea unei documentații cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 8mp, situat în Baia Mare, Bd. Republicii nr. 26;

- Extras CF nr. 101161-C1-U49;
- Extras CF nr. 136826 Baia Mare, nr. cadastral 136826;

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 8mp, identificat prin CF 136826 Baia Mare, nr.cadastral 136826, situat pe Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior, în favoarea proprietarului apartamentului Mihiș Liviu.
- 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. 378/06.08.2024.
- Art. 4 Se stabilește prețul pentru superficia terenului situat în Baia Mare, pe Bd-ul Republicii nr. 26, 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 8mp identificat conform PAD întocmit de topograf Andrei Moga, situat pe Bd-ul Republicii nr. 26 ocupat de aleea de acces la spațiul comercial, pe durata contractului de superficie, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, cu chiria stabilită la 100 lei/an, conform HCL nr. 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 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. 6487/05.08.1998, 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, Registrul Agricol
- Mihiș Liviu, Baia Mare ,str. Grigore Ureche nr. 24A

Initiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



Avizat de legalitate,
Lia Augustina Mureșan
Secretarul General al 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. 2299/08 /2025

RAPORT

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8mp situat în Baia Mare, Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior pentru amenajare spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 8mp ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarului spațiului

Din documentația prezentată reiese că pe Bd-ul Republicii nr. 26, la parterul blocului nr. 26, apartament 21, este edificat un acces din exterior. Domnul Mihiș Liviu a încheiat contractul de concesiune nr. 378/02.06.1998 la data prezentei expirat, pentru suprafața de 15,75mp, pe o durată de 25 ani, durată care a expirat în anul 2024, iar în baza Autorizației de Construire nr. 6487/05.08.1998, pentru deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial au fost realizate 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 Mihiș Liviu s-a încheiat contractul de închiriere 378/06.08.2024 pentru aceeași suprafață (15,75 mp).

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 8mp, pentru care s-a deschis coală funciară în favoarea Municipiului Baia Mare, domeniul privat. 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 aleea de acces în suprafață de 8mp, identificat conform planului de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Moga Andrei, se va închiria pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață.

La nivelul Municipiului Baia Mare, Consiliul Local aprobă constituirea unui 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 "suprafață" 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, sa 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. 1131/29.07.2025, în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8mp situat pe Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior și închirierea terenului în suprafață de 8mp, ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarului apartamentului domnul Mihiș Liviu.

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



Jur. Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,
Ing. Păcurar Paul
Inspector superior





SA PL 387/2025

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

NR. _____/2025

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8mp situat în Baia Mare, Bd-ul Republicii nr. 26, ocupat de accesul din exterior pentru amenajare spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 8mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarului spațiului

Din documentația prezentată reiese că pe Bd-ul Republicii nr. 26, la parterul blocului nr. 26, apartament 21, este edificat un acces din exterior. Domnul Mihiș Liviu a încheiat contractul de concesiune nr. 378/02.06.1998 la data prezentei expirat, pentru suprafața de 15,75mp, pe o durată de 25 ani, durată care a expirat anul 2024, iar în baza Autorizației de Construire nr. 6487/05.08.1998, pentru deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial 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 Mihiș Liviu s-a încheiat contractul de închiriere 378/06.08.2024 pentru aceeași suprafață (15,75 mp).

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 8mp, pentru care s-a deschis coală funciară în favoarea Municipiului Baia Mare, domeniul privat. 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 8mp, identificat conform planului de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Moga Andrei, se va închiria pe o durată egală cu cea a contractului 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