

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea sistării stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă, asupra terenului în suprafață de 6/808 mp, aflat în proprietate privată a Municipiului Baia Mare, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Decebal nr. 17, în favoarea coproprietății subscrise SC ILIES GD & CO SRL

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 41424/29.07.2025, doamna ... în calitate de administrator al SC ILIES GD & CO , solicită cumpărarea terenului în suprafață de 22 mp înscris în CF 135483 Baia Mare proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, respectiv cota de 6/808 mp teren identificat prin C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602.

Prin HCL nr. 160/28.03.2024 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 6 mp situate în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 17, respectiv însusire a documentației de alipire a trei parcele de teren identificate prin CF 134392 Baia Mare, nr. topo 2708/803, în suprafața de 6 mp, CF 134385 Baia Mare, nr. topo 2708/676/1 în suprafață de 81 mp și CF nr. 129401 Baia Mare, nr. topo 2708/577/2/2, în suprafață de 721 mp și intrarea în indiviziune.

În urma alipirii parcelor, a rezultat o parcelă de 808 mp, identificată în CF 136602 Baia Mare, nr. Cadastral 136602, din care suprafața de 6mp este proprietatea Municipiului Baia Mare, fiind închiriată de subscrisa SC ILIES GD & CO SRL , iar suprafața de 802mp este proprietatea SC ILIES GD & CO SRL. Această documentație de alipire a fost necesară, motivat de faptul că supraedificatul Complex comercial (D+P+1) proprietatea solicitantei, ocupă întreaga suprafață de 808mp.)

CAP. I. OBIECTUL PARTAJULUI

Imobilul care face obiectul sistării stării de coproprietate, este terenul în suprafață de 6/808 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, identificat prin CF 136602 Baia Mare, nr. Cadastral 136602, teren ocupat de supraedificatul complex comercial (D+P+1) și concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 713/13.09.2024.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1005/07.07.2025 , favorabil pentru operațiuni notariale – emitere Hotărâre de Consiliul Local pentru vânzare –cumpărare teren în suprafață de 22 mp, identificat prin CF nr. 135483 și teren în suprafață de 6 mp (cotă actual 6/808) identificat prin CF nr. 136602 .

Deoarece partajarea prin împărțirea terenului între coproprietari ar duce la imposibilitatea proprietarului spațiului, de a exploata această imobil, propunem sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea întregului teren celui alt coproprietar în schimbul unei sulte, care se va stabili în baza unui raport de evaluare, conform prevederilor legale.

Cap. II. MOTIVATIA

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun în această situație ieșirea din indiviziune cu sultă, sunt următoarele:

- art. 670 Cod Civil, conform căruia, partajul poate fi făcut prin bună învoială sau pe cale judecătorească;
- art. 676 Cod Civil, care prevede următoarele:

„(1) Partajul bunurilor comune se va face în natură, proporțional cu cota-parte a fiecărui coproprietar.

(2) Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

a)atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

b)vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cu cota-parte a fiecăruia dintre ei “;

- art. 355 din OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, conform căreia :

„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. [287/2009](#), republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Prețul terenului, stabilit prin HCL nr. 371/2007,este 80EURO/mp plus TVA, echivalent în lei la data plății.

3.2. Chiria stabilită pentru închirierea terenului este următoarea:

- Contractul de închiriere nr. 713/12.09.2024 (pentru 6 mp) – 738,58 Lei pe anul în curs , perioada rămasă 4ani = 3469,27 lei

Valoarea terenului calculată în baza HCL nr. 371/2007, este de **480,00 EURO** plus TVA.

3.3. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca în situația în care se aprobă sistarea stării de coproprietate, să se recupereze de la coproprietarul subscrisa SC ILIES GD &CO SRL

3.4. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a actului de partaj voluntar prin sultă, vor fi achitate de către SC ILIES GD &CO SRL

Cap. IV. MODALITATEA DE ÎNCETARE A COPROPRIETATII

Procedura DE INCETARE A COPROPRIETATII ESTE PRIN INCHEIEREA UNUI ACT DE PARTAJ VOLUNTAR CU SULTA în favoarea subscrisei SC ILIES GD &CO SRL, care deține în proprietate cota de 802/808 mp din terenul în suprafață de 808 mp, aferent extinderii, având în vedere modalitățile legale de încetare a stării de coproprietate prevazute de art. 676 alin. (2) Cod Civil, la un preț stabilit de către Consiliul Local în baza unui raport de evaluare realizat de un expert evaluator atestat ANEVAR, însușit de către consiliul local în condițiile legii.

Încheierea ACTULUI AUTENTIC se va face după însușirea raportului de evaluare de consiliul local și stabilirea prețului SULTEI, care poate fi egal sau mai mare decât cel rezultat din raportul de evaluare și se va face venit la bugetul local.

Jur. Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,
Ing. Strîmb Simona
Consilier Superior

