

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 Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea 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 SC ILIES GD&CO SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare nr. _____/2025 a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea 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 SC ILIES GD&CO SRL ;
- Raportul de specialitate nr. _____/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea 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 SC ILIES GD&CO SRL ;
- Adresa doamnei ..., în calitate de administrator al SC ILIES GD&CO SRL, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 41424/29.07.2025, prin care solicită cumpărarea cotei de teren în suprafață de 6/808 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, teren identificat prin C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602 și precum și cumpărarea terenului în suprafață de 22 mp înscris în CF 135483, nr. cadastral 135483;
- Contractul de concesiune nr. 193/30.05.2007;
- Act aditional nr. 1A/193/22.09.2025;
- Contractul de închiriere nr. 713/12.09.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 1005/07.07.2025 favorabil pentru operațiuni notariale – emitere hotărâre de consiliul local pentru vânzarea –cumpărare teren în suprafață de 22 mp, identificat prin CF nr. 135483 și teren în suprafață de 6 mp (cota actuală 6/808) identificat prin CF nr. 136602 Baia Mare
- CF nr.136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602;
- CF nr. 135483 Baia Mare, nr. cadastral 135483;
- Certificat de atestare fiscală nr. 1745/28.07.2025
- Autorizația de construire nr. 520/13/07.2007
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 11/16.09.2011.

Având în vedere:

- art. 669, art. 676 și art. 680 Cod civil.

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. 14, art. 139, art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, privind sistarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă, asupra terenului în suprafață de 6/808mp, înscris în C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat pe Bd. Decebal nr. 17, în favoarea coproprietății SC ILIES GD&CO.

Art. 2. Se aprobă întocmirea unui Raport de Evaluare pentru terenul situat în Baia Mare, Bd. Decebal nr. 17, în cota de 6/808 mp, înscris în C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602.

Art. 3. Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul sistării stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă, și va fi recuperată de la coproprietara SC ILIES GD&CO, în cazul în care se aprobă sistarea stării de coproprietate.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art .5. Prezenta hotărâre se comunică la

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
-;
- Serviciul Administrație Publică Locală Registru Agricol;

Initiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primar al Municipiului Baia Mare

Contrasemnat de legalitate,
Secretar General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan

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 parcelelor, 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, înșușit 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

Nr. / /2025

RAPORT

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea 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 SC ILIES GD&CO SRL

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

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

Terenul în suprafață de 6/808mp, identificat prin C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, iar cota de 802/808mp este teren proprietate SC ILIES GD&CO SRL .

Pe terenul în suprafață de 6/808 mp există edificată o extindere aferent complex comercial-extindere la spațiul existent, proprietatea SC ILIES GD&CO SRL .

Terenul în cotă de 6/808mp, este închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 713/12.09.2024.

Pe terenul în suprafață de 22 mp există edificată o extindere spațiul comercial, proprietatea SC ILIES GD&CO SRL

Terenul în suprafață de 22 mp, este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 193/30.05.2007 și a Actului Adicional nr. 1A/193/22.09.2025

În vederea promovării proiectului de hotărâre, se depune 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 (cota actuală 6/808), identificat prin CF 136602

Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat, s-ar încasa următoarele redevențe:

- Contract de inchiriere nr. 713/12.09.2024 (pentru 6mp) – 738,58 lei pe anul în curs, perioada rămasă 4 ani = 3.469,27 lei.

- Contractul de concesiune nr. 193/30.05.2007 (pentru 22mp) – 937,38 lei pe anul în curs, perioada rămasă 31 ani = 28.508,37 lei.

Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui Raport de Evaluare, raport care va fi înaintat Consiliului Local, în vederea însușirii.

Potrivit prevederilor **art. 670 Cod Civil**:

„Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.”

Regulile privitoare la modul de împărțire sunt reglementate prin dispozițiile **art. 676 Cod Civil**, după cum urmează:

„Art. 676: Regulile privitoare la modul de împărțire

(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.”

Efectele juridice ale partajului sunt reglementate prin dispozițiile **art. 680 Cod Civil**, care dispun următoarele:

„Art. 680: Efectele juridice ale partajului

(1) Fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor sau, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost atribuite numai cu începere de la data stabilită în actul de partaj, dar nu mai devreme de data încheierii actului, în cazul împărțelii voluntare, sau, după caz, de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

(2) În cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se produc numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, au fost înscrise în cartea funciară.”

De asemenea, prevederile **art. 355 din OUG nr. 57/2019**, cu modificările și completările ulterioare, referitor la regimul juridic al proprietății private a unităților administrativ-teritoriale, dispun următoarele:

„Art.355: Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

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.”

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

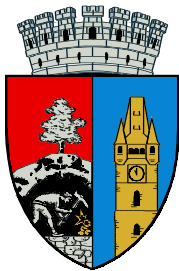
Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

”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 mai sus prezentate opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterea în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

jur. Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Intocmit ,
Ing. Strîmb Simona
Consilier superior



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. _____/2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea 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 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 SRL, solicită cumpărarea cotei de teren 6/808 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, teren identificat prin C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602 și cumpărarea terenului în suprafață de 22 mp înscris în CF 135483, nr. cadastral 135483.

Terenul în suprafață de 6/808mp, identificat prin C.F. 136602 Baia Mare, nr. cadastral 136602, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, iar cota de 802/808mp este teren proprietatea SC ILIES GD&CO SRL.

Pe terenul în suprafața de 6/808 mp există edificată o extindere aferent complex comercial- extindere la spațiul existent, proprietatea SC ILIES GD&CO SRL.

Terenul în cotă de 6/808mp, este închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 713/12.09.2024.

Pe terenul în suprafață de 22 mp există edificată o extindere spațiul comercial, proprietatea SC ILIES GD&CO SRL

Terenul în suprafață de 22 mp, este concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 193/30.05.2007 și a Actului Adicional nr. 1A/193/22.09.2025, dar nu este întabulată construcția pe acesta.

În vederea promovării proiectului de hotărâre, se depune Certificatul de Urbanism nr. 1005/07.07.2025, favorabil pentru operațiuni notariale – emitere de consiliul local pentru vânzare – cumpărare teren în suprafață de 22 mp, identificat prin CF nr. 135483 și teren în suprafață de 6 mp (cota actuală 6/808), identificat prin CF 136602

Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui Raport de Evaluare, raport care va fi înaintat Consiliului Local.

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supun atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primar al Municipiului Baia Mare