

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 prelungirii duratei concesiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor acestora

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr. _____ /2025;
- Raportul de specialitate nr. _____ /2025, întocmit de Direcția Patrimoniu – Serviciul Contracte Imobiliare – Compartimentul Monitorizare Contracte prin care se propune prelungirea duratei contractelor de concesiune pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor spațiilor, deoarece contractele de concesiune urmează să expire, iar construcțiile realizate nu pot fi înscrise în Cartea Funciară;
Necesitatea luării în concret și de urgență a măsurilor pentru reglementarea situației juridice a terenurilor proprietatea publică/privată a municipiului utilizate pentru extinderi și accese directe din exterior la spațiile comerciale realizate prin transformarea apartamentelor de locuit de la parterul blocurilor, cu privire la contracte încheiate fără identificarea cu C.F. propriu a terenului.

Având în vedere :

- O.U.G. 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;
- H.C.L. nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip;
- art.306 alin.3, art.327, alin 1, lit.a, alin.2, art. 362, din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificări și completări.

În temeiul prevederilor:

- Art. 108, art. 129 alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 139, art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificări și completări.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă prelungirea concesiunii terenurilor pe care sunt realizate extinderi și accese din exterior la spațiile comerciale (podest, trepte și alee) în favoarea proprietarilor spațiilor comerciale, cuprinși în Anexa 1 și Anexa 2, anexe parte componentă a prezentei hotărâri, în baza solicitărilor care vor fi transmise în acest sens în cursul anului 2026.

- (2) Prelungirea contractelor de concesiune se va face pe o durată de maxim 15 ani, fără a depăși cumulativ durata de 49 ani.
- (3) Redevența este cea aprobată prin H.C.L. nr. 26/2018 indexată pentru anul 2026, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.
- (4) Se aprobă modelul de contract cadru de concesiune pentru prelungirea duratei concesiunii, conform Anexei 3 parte componentă a prezentei hotărâri.

Art. 2 Redevența anuală stabilită conform H.C.L. nr. 26/2018, se va achita trimestrial până în ultima zi a trimestrului. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,02% pentru persoane fizice și 0,04 % pentru persoane juridice pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.

Art. 3 În cazul în care s-a transferat dreptul de proprietate asupra spațiului comercial extins/transformat contractul se va încheia în favoarea noului proprietar.

Art. 4 Concesionarul are obligația ca în termen de 12 luni de la încheierea contractului, să depună la sediul autorității locale măsurătorile executate de un topograf autorizat, în vederea revizuirii contractelor încheiate, în sensul stabilirii suprafeței care urmează a fi concesiionată pentru construcție (extindere, podest, scari) și cea a aleii pentru care se va încheia un contract de închiriere, la prețul stabilit prin H.C.L., în caz contrar, va achita valoarea stabilită prin contract pentru întreaga suprafață, excepție fac cazurile în care la data încheierii contractului situația de carte funciară este clarificată, sens în care contractele se vor încheia conform datelor de carte funciară.

Art. 5 Se aprobă inserarea în contractul de concesiune a clauzei potrivit căreia în situația în care terenul care face obiectul contractului de concesiune este necesar realizării unor lucrări de interes public 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 concesionarul 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 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Poliția Locală;
- Direcția Taxe și Impozite;
- Persoanele juridice nominalizate în Anexa 1;
- Persoanele fizice nominalizate în Anexa 2;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DĂNCUȘ

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretarul General al Municipiului
Baia Mare
Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN

ANEXA 1 la HCL

**TABEL NOMINAL CU PERSOANELE JURIDICE - DETINATORI DE CONTRACTE DE CONCESIUNE TEREN
PENTRU EXTINDERI SI ACCESE LA SPATII COMERCIALE (IN CURS DE EXPIRARE)**

NR. CRT.	DENUMIRE SOCIETATE COMERCIALĂ	SEDIU			AMPLASAMENT			CONTRACT /	DATA	SUPR.
		strada	nr	ap	strada	nr	ap			
1	STUPINA SRL	REPUBLICII	8		REPUBLICII	8		247	12.07.2001	80
2	BIS PENTIC MUNTELE SIONULUI	OITUZ	1		VLAD TEPES	10	2	963	23.02.2017	14

**TABEL NOMINAL CU PERSOANELE FIZICE - DETINATORI DE CONTRACTE DE CONCESIUNE TEREN (IN CURS DE EXPIRARE)
PENTRU EXTINDERI SI ACCESE LA SPATII COMERCIALE**

NR CRT	NUME SI PRENUME	DOMICIULIU			AMPLASAMENT			CONTRACT/	DATA	SUPR.
		strada	nr.	ap.	strada	nr.	ap.			
1	...	...	...	...	REPUBLICII	1	59	135	18.03.2003	10MP
2	...	...	...	...	REPUBLICII	54	29	318	12.11.2012	4MP
3	...	...	...	...	MARASESTI	15	16	10497	31.12.2024	8.5MP

CONTRACT DE CONCESIUNE**NR. /****I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Baia Mare, reprezentat de IOAN DORU DĂNCUȘ - PRIMAR, în calitate de concedent, pe de o parte și:

SC, cu sediul în, str. nr. ... ap. ... , înregistrată în Registrul Comerțului nr. J...../..... și CUI -....., reprezentată prin, domiciliat în, str. nr. ap., C.N.P., C.I. seria nr., eliberat de SPCLEP la data de, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

În temeiul Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, H.C.L. nr. 26/2018, H.C.L. nr. 665/2018, H.C.L. nr. 392/2017, H.C.L. nr. privind concesionarea directă fără licitație publică și conform: C.U. nr., A.C. nr. ... , Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. ... - N.P., Certificat de moștenitor nr. / Certificat de căsătorie nr. / Contract de Donație Imobiliară nr. / Sentință Civilă nr. ,etc, solicitare C.I.C. nr., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului este concesionarea terenului situat în Baia Mare, str. nr. ... ap. ... , în suprafață demp, identificat prin C.F. nr. - nr. topo - nr. cadastral , conform P.A.D. avizat sub nr. de O.C.P.I. Maramureș, aferent

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 Durata contractului de concesiune este de 15 ani conform termen ce curge de la data încheierii prezentului contract, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 3 Prețul concesiunii este o redevență valorică de lei/an conform H.C.L. nr. 26/2018. Redevența anuală va fi actualizată la 01 ianuarie a fiecărui an cu indicele inflației, în cazul în care acesta este pozitiv.

V. MODALITATE DE PLATĂ

Art. 4 Plata redevenței valorice se va face numerar la casieriile din B-dul Independenței nr.2C și str. Vasile Lucaciu nr.2 sau în contul concedentului nr. RO12TREZ43621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Baia Mare, C.I.F. 3627692, beneficiar Municipiul Baia Mare.

Art. 5 Sumele anuale prevăzute se vor plăti trimestrial, până la 30 a ultimei luni din fiecare trimestru. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,02 / 0,04 % pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată, urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile consecutive să se procedeze la rezilierea contractului de concesiune.

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- Art. 6 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face cu acordul părților.
- Art. 7 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - b) prin acordul părților;
 - c) prin denunțarea unilaterală a contractului;
 - d) alte situații expres prevăzute de lege;
- Art. 8 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:
- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără acordul concedentului. Nu se admite schimbarea destinației apartamentului și extinderii realizate, în spațiu de locuit, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;
 - b) a subconcesionat în tot sau în parte terenul;
 - c) a cedat folosința terenului unor terți, fără acordul prealabil al concedentului, excepție făcând situația în care închirierea are ca obiect exploatarea investiției;
 - d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive;
 - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată;
- Art. 1 (1) Contractul încetează înainte de termen, în situația în care terenul concesionat afectat de construcție, este necesar realizării unor investiții de către Municipiul Baia Mare, în condițiile legii
- (2) La încetarea contractului de concesiune prin oricare dintre modalitățile de la art. 7 sau art. 9 alin (1) concesionarul obligându-se să desființeze construcția, ca urmare a unei notificări prealabile de 30 de zile, emisă de autoritatea locală. În caz contrar se va proceda la desființarea construcției pe cale administrativă, pe cheltuielile proprietarului supraedificatului, în condițiile Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI:

- Art. 2 Concesionarul se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice.
- Concesionarul are obligația de a amenaja și întreține zona verde și curățenia din spațiul adiacent amenajării. În cazul încetării concesiunii, concesionarul va desființa supraedificatul într-un termen de 60 de zile de la data încetării contractului de concesiune.
- Art. 3 Concesionarul se obligă să achite redevența restantă și eventualele penalități de întârziere până la data înstrăinării supraedificatului indiferent de modalitate și să anunțe în mod expres cumpărătorul în vederea semnării contractului de concesiune. În caz contrar sumele restante îi revin concesionarului, până la data încheierii contractului de concesiune cu noul proprietar.

- Art. 4 Să plătească pe toată durata concesiunii redevența, impozitele și taxele datorate bugetului local.
- Art. 5 Concesionarul are obligația actualizării situației de Carte Funciară a terenului și reglementarea juridică a terenului și supraedificatului în termen de maxim 12 luni de la încheierea contractului, în caz contrar, la împlinirea termenului contractul va înceta și construcția se va desființa.
- Art. 6 Concesionarul are obligația ca în termen de 12 luni de la încheierea contractului, să depună la sediul autorității locale măsurătorile executate de un topograf autorizat, în vederea revizuirii contractelor încheiate, în sensul stabilirii suprafeței care urmează a fi concesionată / constituită suprafață pentru construcție (extindere, podest, scari) și cea a aleii pentru care se va încheia un contract de închiriere, la prețul stabilit prin HCL, în caz contrar, va achita valoarea stabilită prin contract pentru întreaga suprafață.

OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI:

- Art. 7 Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

VIII. DREPTURILE PĂRȚILOR

DREPTURILE CONCESIONARULUI:

- Art. 8 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune;
- Art. 9 Concesionarul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul concesiunii, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

DREPTURILE CONCEDENTULUI:

- Art. 10 Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- Art. 11 În cazul transmiterii concesiunii indiferent de modalitate, concedentul poate modifica redevența conform Hotărârilor Consiliului Local, în vigoare.
- Art. 12 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- Art. 13 Nerespectarea prevederilor: Art. 5, 8 atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate,

X. LITIGII

- Art. 14 Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun, competente material și teritorial.

XI. ALTE CLAUZE

Art. 15 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face cu acordul părților, în condițiile legii.

Art. 16 Forța majoră așa cum este definită prin lege, apără de răspundere partea care o invocă, comunicarea se face celeilalte părți în 5 zile de la apariția cazului de forță majoră.

Art. 17 Contractul de concesiune se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară; dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției care face obiectul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT

CONCESIONAR

Nr. _____ 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea prelungirii duratei concesiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor acestora

În anul 1996 s-a adoptat Hotărârea nr. 198 prin care s-a aprobat „concesionarea fără licitație publică, a terenurilor necesare realizării unor extinderi la clădirile existente, constând în accese directe la spațiile situate la parterul blocurilor de locuit având altă destinație decât cea de locuință”. Aceasta este prima hotărâre care reglementează regimul concesiunilor în Municipiul Baia Mare. La art. 2 este aprobată suprafața terenului care urmează a fi concesionat, astfel ”la realizarea accesului podestul să nu depășească 6 mp, plus o suprafață minimă necesară realizării scărilor și amenajării căilor de acces la acestea”. De aceea contractele încheiate în baza acestei hotărâri cuprind în concesiune și aleile de acces.

Construcțiile (extindere, podest, scări), realizate pe teren concesionat în baza H.C.L. nr. 198/1996 nu ocupă suprafețe mari de teren și nu sunt închise, fapt pentru care nu pot fi înscrise în Cartea Funciară. H.C.L. nr. 392/2017 prevede că terenul ocupat de extindere, podest și scări se concesionează, iar cel ocupat de calea de acces (aleea) se închiriază, fapt pentru care am solicitat printr-un articol din proiectul de hotărâre, întocmirea de măsurători exacte pentru accese și separat pentru alei.

Numărul contractelor de concesiune care ajung la termen în cursul anului 2026 se ridică la 5, iar pentru unele dintre ele sumele încasate sunt mici, nefiind în concordanță cu prețul pieței și cu redevențele practicate în prezent, acesta este unul din motivele pentru care s-a inițiat acest proiect de hotărâre. Pentru Municipiul Baia Mare avantajul primordial este creșterea cu o sumă considerabilă a veniturilor la bugetul local.

De asemenea adoptarea acestui proiect de hotărâre ar mulțumi cetățenii prin faptul că pot să primească un titlu pe terenul ocupat de extindere, podest, scări și alee, urmând să perfecteze celelalte acte ulterior. Acest lucru este și în sprijinul celor care doresc să înstrăineze supraedificatul sau pentru transmiterea dreptului de proprietate prin diverse căi (moșteniri, donații, partaj etc).

Totodată prin prelungirea contractelor existente, se încearcă reglementarea situației de carte funciară și încheierea unor contracte de concesiune cu prevederi contractuale care obligă proprietarii spațiilor să ia măsuri de reglementare a situației juridice a terenurilor sub sancțiunea desființării amenajărilor/extinderilor.

În susținerea prezentei propuneri în O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ sunt prevăzute următoarele:

”Art. 306 alin. 3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

”Art. 327 alin. 1 Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.”

”Art. 362 (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

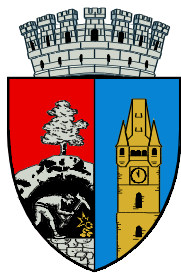
(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Față de cele mai sus prezentate opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei concesiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor acestora.

Jur. ERICA – LAURA COZMA
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. FLORINA VASILICA NARIȚA
Șef Serviciu
Serviciul Contracte Imobiliare

Întocmit,
Ec. ANA-MARIA DĂRĂBAN
Inspector superior
Comp. Monitorizare Contracte



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 PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea prelungirii duratei concesiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor acestora

În perioada 1996-2024 la nivelul autorității locale au fost încheiate mai multe contracte prin care s-a concesionat teren proprietate de stat aflat în administrarea municipiului, în scopul realizării unor extinderi la spațiile situate la parterul blocurilor de locuit având altă destinație decât cea de locuință.

În perioada amintită nu se solicita în mod expres ca terenul să fie identificat individual cu date de carte funciară proprie și înscris ca proprietate a Municipiului Baia Mare în temeiul art. 36 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, astfel că o parte dintre aceste contracte care vor ajunge la termen în 2026 sunt afectate de problema lipsei datelor de identificare cadastrală și întăbularea construcțiilor pe acestea.

De asemenea tarifele percepute pentru aceste contracte sunt mult sub nivelul tarifelor percepute acum, așa cum au fost stabilite prin H.C.L. nr. 26/2018, indexate cu inflația. Contractele care vor expira în anul 2026 sunt în număr de 5.

Prin acest proiect de hotărâre se încearcă reglementarea situației prin prelungirea contractelor existente și încheierea unor contracte de concesiune, cu prevederi contractuale care obligă proprietarii spațiilor să ia măsuri de reglementare a situației juridice a terenurilor sub sancțiunea desființării amenajărilor/extinderilor, precum și realizarea justă a încasărilor din aceste contracte la bugetul local.

Raportat la cele de mai sus, vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei concesiunii pentru terenurile ocupate de extinderi și accese din exterior (podest, trepte, alee) la spațiile comerciale, în favoarea proprietarilor acestora.

Inițiator,

Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DĂNCUȘ