



SAPL 18/2026

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp, identificat prin nr. cadastral 137103, situat în Baia Mare pe bd. Unirii nr. 6 ap.2, ocupat de acces din exterior la spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 4 mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr.
- Raportul de specialitate nr. 2/16.01.2026 întocmit de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare - Compartimentul Monitorizare Contracte, prin care se propune constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp, situat pe bd. UNIRII nr. 6 ap.2, în favoarea proprietarului construcției
- Solicitarea dnei DAVID-BRATU EVA-ELISABETA, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 57969/29.10.2025 privind obținerea unui drept de suprafață asupra terenului situat pe bd. UNIRII nr. 6 ap.2
- Autorizația de Construire nr. 193/14.05.1996 pentru executarea lucrărilor de deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial
- Contract de Concesiune nr. 18886/19.11.1998
- Certificatul de Urbanism nr. 1794/19.12.2025
- Extras C.F. nr. 137109 Baia Mare
- Extras C.F. nr. 100039-C1-U57 Baia Mare
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 540 din 04.02.2022 de N.P. Căpușan Niculina
- Declarație notarială autentificată sub nr. 541 din 04.02.2022 de N.P. Căpușan Niculina
- Plan de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Benea Ovidiu Vasile
- Certificatul de atestare fiscală nr. 152/16.01.2026

Având în vedere :

- Art. 355 din O.U.G. 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
- H.C.L. nr. 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 H.C.L. nr.301/2022
- H.C.L. nr. 227/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 9 mp.

În temeiul prevederilor:

- Art.108, art.129 alin.2,lit.c,alin.14,art.139, art.355 din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 (1) Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp, identificat prin C.F. nr 137109 Baia Mare - nr. cadastral 137109, ocupat de acces din exterior (podest și trepte), în favoarea d-nei DAVID-BRATU EVA-ELISABETA căsătorită cu dl. DAVID-BRATU ION.
- (2) Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 5 ani cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.
- (3) Dreptul de suprafață asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.
- Art. 2 Prețul pentru suprafața terenului se va stabili potrivit prevederilor H.C.L. nr. 26/2018 modificată și completată prin H.C.L. nr. 301/2022. La nivelul tarifelor aplicabile în anul 2026 prețul este de 135,02 lei/mp/an rezultând un total de 1215,18 lei/an, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.
- Art. 3 Se aprobă închirierea terenului în suprafață de 4 mp identificat din C.F. nr. 6 Baia Mare - din nr. topo 1739/20/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 227/2025, ocupat de aleea de acces de la trotuarul bulevardului Unirii la terenul ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial, pe durata contractului de suprafață, la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 576/2025, chirie care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.
- Art. 4 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. 5 Se aprobă inserarea în contractul de suprafață a clauzei potrivit căreia în situația în care terenul care face obiectul contractului de suprafață 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 suprafațiarul 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 Suprafațiarul are obligația notării în cartea funciară, în termen de 24 luni de la data contractului, a destinației de spațiu comercial atât a apartamentului cât și a extinderii conform A.C. nr. 193/14.05.1996, în caz contrar contractul de suprafață nu va mai fi prelungit, urmând ca titularul contractului să desființeze construcția și să predea terenul liber de sarcini proprietarului acestuia.
- Art. 7 (1) La încetarea suprafeței prin expirarea termenului, Municipiul Baia Mare va dobândi construcția care face obiectul contractului de suprafață doar dacă își exprimă opțiunea în acest sens în termen de maxim 90 de zile de la expirarea contractului de suprafață și după îndeplinirea procedurilor prevăzute în anexa 1 a H.C.L. nr. 398/2020 și a altor prevederi legale incidente în materia privind dobândirea de către entitățile publice de imobile construcții.
- (2) În cazul în care Municipiul Baia Mare nu își exprimă intenția achiziționării construcției, suprafațiarul are obligația să desființeze construcția și să predea terenul liber de sarcini proprietarului acestuia, într-un termen de 60 de zile de la împlinirea termenului indicat la al.(1).

- Art. 8 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. 9 Costurile cu încheierea contractului de suprafață vor fi suportate de proprietarul construcției.
- Art. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului autentic de suprafață.
- Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol
- dna. DAVID-BRATU EVA-ELISABETA, str. Mălinului nr. 21, Baia Mare

Initiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



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





SAPL 18/2026

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 A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp, identificat prin nr. cadastral 137103, situat în Baia Mare pe bd. Unirii nr. 6 ap.2 ocupat de acces din exterior la spațiu comercial și închirierea terenului suprafață de 4 mp ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată reiese că pe bd. Unirii la parterul blocului nr. 6 la apartamentul nr. 2 este edificat un acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea d-nei Pașca Mariana Nicoleta. În anul 1998 societatea comercială MALEKRIS SRL reprezentată prin d-na Pașca Mariana Nicoleta a concesiionat terenul în suprafață de 15 mp prin Contractul de Concesiune nr. 18886/19.11.1998, pe o durată de 25 ani. În baza Autorizației de Construire nr. 193/14.05.1996 s-a realizat accesul din exterior și s-a amenajat spațiul comercial, respectiv aleea de acces.

În anul 2022 apartamentul s-a vândut d-nei David-Bratu Eva-Elisabeta căsătorită cu dl. David-Bratu Ion prin Contractul de Vânzare – Cumpărare nr. 540 din 04.02.2022 autentificat de notarul public Căpușan Nicoleta. Totodată societatea comercială MALEKRIS SRL prin asociat, administrator și împuternicit Pașca Liviu Titus a transmis d-nei David-Bratu Eva-Elisabeta căsătorită cu dl. David-Bratu Ion accesul din exterior (proprietate extratabulară) edificat pe terenul concesiionat, respectiv beneficiul Autorizației de Construire nr. 193/14.05.1996, conform Declarației nr. 541 din 04.02.2022 autentificată de notarul public Căpușan Niculina.

Întrucât Contractul de Concesiune nr. 18886/19.11.1998 a expirat, în vederea asigurării folosinței asupra terenului sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propunem încheierea unui contract de suprafață terenul în suprafață de 9 mp identificat prin C.F. nr. 137109 Baia Mare, ocupat de accesul din exterior (podest și trepte). Contractul de Suprafață se va încheia pe o durată de 5 ani, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților. Prețul suprafeței se va calcula la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 26/2018 modificată și completată prin H.C.L. nr. 301/2022, indexat pentru anul 2026 tariful este de 135,02 lei/mp/an rezultând un total de 1215,18 lei/an.

Terenul ocupat de aleea de acces la spațiul comercial, în suprafață de 4 mp situat între trotuarul bulevardului UNIRII - identificat prin C.F. nr. 123717 Baia Mare și terenul ocupat de accesul din exterior identificat prin C.F. nr. 137109 Baia Mare, teren fără nr. cadastral atribuit și care provine din C.F. nr. 6 Baia Mare - din nr. topo 1739/20/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 227/2025, se va închiria pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață la tarifele stabilite prin Hotărârea Consiliului Local nr. 576/2025 privind stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru anul 2026 (100lei/an pentru suprafețe până la 15 mp).

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

Initiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE
COMPARTIMENT MONITORIZARE CONTRACTE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

SAPL 18/2026

Nr. 2/16.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp, identificat prin nr. cadastral 137103, situat în Baia Mare pe bd. Unirii nr. 6 ap.2, ocupat de acces din exterior la spațiu comercial și închirierea terenului în suprafață de 4 mp ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată reiese că pe b-dul Unirii la parterul blocului nr. 6 la apartamentul nr. 2 este edificat un acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea d-nei Pașca Mariana Nicoleta. În anul 1998 societatea comercială MALEKRIS SRL reprezentată prin d-na Pașca Mariana Nicoleta a concesionat terenul în suprafață de 15 mp prin Contractul de Concesiune nr. 18886/19.11.1998, pe o durată de 25 ani. În baza Autorizației de Construire nr. 193/14.05.1996 s-au realizat accesul din exterior (podest și trepte) și s-a amenajat spațiul comercial, respectiv aleea de acces.

În anul 2022 apartamentul s-a vândut d-nei David-Bratu Eva-Elisabeta căsătorită cu dl. David-Bratu Ion prin Contractul de Vânzare – Cumpărare nr. 540 din 04.02.2022 autentificat de notarul public Căpușan Nicoleta. Totodată societatea comercială MALEKRIS SRL prin asociat, administrator și împuternicit Pașca Liviu Titus a transmis d-nei David-Bratu Eva-Elisabeta căsătorită cu dl. David-Bratu Ion accesul din exterior (proprietate extratabulară) edificat pe terenul concesionat, respectiv beneficiul Autorizației de Construire nr. 193/14.05.1996 conform Declarației nr. 541 din 04.02.2022 autentificată de notarul public Căpușan Niculina.

Prin H.C.L. nr. 227/2025 terenul ocupat de accesul din exterior (podest și trepte) în suprafață de 9 mp, a fost parcelat și însușit la domeniul privat al Municipiului Baia Mare conform H.C.L. nr. 227/2025. Întrucât Contractul de Concesiune nr. 18886/19.11.1998 a expirat, în vederea asigurării folosinței asupra terenului sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propunem încheierea unui contract de suprafață terenul în suprafață de 9 mp identificat prin C.F. nr. 137109 Baia Mare, ocupat de accesul din exterior (podest și trepte). Contractul de Suprafață se va încheia pe o durată de 5 ani, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților. Prețul suprafeței se va calcula la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 26/2018 modificată și completată prin H.C.L. nr. 301/2022, indexat pentru anul 2026 tariful este de 135,02 lei/mp/an rezultând un total de 1215,18 lei/an.

Terenul ocupat de aleea de acces la spațiul comercial, în suprafață de 4 mp situat între trotuarul bulevardului UNIRII - identificat prin C.F. nr. 123717 Baia Mare și terenul ocupat de accesul din exterior identificat prin C.F. nr. 137109 Baia Mare, teren fără nr. cadastral atribuit și care provine din C.F. nr. 6 Baia Mare - din nr. topo 1739/20/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 227/2025, se va închiria pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață la tarifele stabilite prin Hotărârea Consiliului Local nr. 576/2025 privind stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru anul 2026 (100lei/an pentru suprafețe până la 15 mp).

La nivelul Municipiului Baia Mare, Consiliul Local aprobă constituirea un drept de suprafață asupra terenurilor aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în favoarea proprietarilor unor construcții (extinderi, spații comerciale), pentru a realiza întabularea 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 "suprafața" 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 prelunghite 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 directă 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, să 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 în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 9 mp identificat prin nr. cadastral 137103 situat în Baia Mare pe bd. Unirii nr. 6 ap.2 ocupat de acces din exterior la spațiu comercial și închirierea terenului ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificate - d-na David-Bratu Eva-Elisabeta căsătorită cu dl. David-Bratu Ion.

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

