

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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin nr. cadastral 137338, situat în Baia Mare pe str. Alexandru Odobescu nr. 2 ap.1, ocupat de acces din exterior și închirierea terenului în suprafață de 7 mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. ;
- Raportul de specialitate nr. 69/10.02.2026 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 8 mp, situat pe str. Alexandru Odobescu nr. 2 ap.1, ocupat de acces din exterior și închirierea terenului în suprafață de 7 mp ocupat de alea de acces în favoarea proprietarilor construcției;
- Solicitarea dnei. VUȚĂ FLORICA înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 5437/03.02.2026 reprezentată prin procură specială de către dna. Crăciun Laura Andra Ioana;
- Autorizația de Construire nr. 338/15148/02.08.2000 pentru executarea lucrărilor de deschidere acces din exterior și amenajări interioare - reautorizare la A.C. nr. 186/1999;
- Contract de închiriere nr. 5/27.01.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 80/19.01.2026;
- Extras C.F. nr. 137338 Baia Mare;
- Extras C.F. nr. 102221-C1-U17 Baia Mare;
- Certificat de moștenitor nr. 113/16.07.2013 emis de N.P. Dragoș Ioana;
- Procură specială autentificată sub nr. 21-25-409 din 20.01.2025 de Consulatul General al Romaniei la Bilbao;
- Procură specială autentificată sub nr. 307/28.01.2025 de N.P. Stoica Ioan Alin;
- Plan de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Kalmar Tiberiu;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 546/04.02.2026;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 545/04.02.2026;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 544/04.02.2026.

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. 472/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 8 mp.
- H.C.L. nr. 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 acestora.

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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr 137338 Baia Mare - nr. cadastral 137338, ocupat de acces din exterior în favoarea proprietarilor construcției edificată.
- (2) Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 10 ani cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.
- (3) Dreptul de superficie asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.
- Art. 2 Prețul pentru superficiea 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 135,01 lei/mp/an rezultând un total de 1080,08 lei/an, sumă care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.
- Art. 3 Se aprobă închirierea terenului în suprafață de 7 mp identificat din C.F. nr. 9582 Baia Mare - din nr. topo 4270/4/22/2/2/3/2/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 472/2025, ocupat de alea de acces de la trotuarul străzii Ciprian Porumbescu la terenul identificat prin C.F. nr 137338 Baia Mare - nr. cadastral 137338, pe durata contractului de superficie, la tariful de 100,00 lei/an stabilit conform 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 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 superfiarul 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 Superfiarul 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. 338/15148/02.08.2000, 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. 7 (1) La încetarea superficiei 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 Suprafațiarul 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 Contractul de închiriere nr. 5/27.01.2025 încetează la data încheierii contractului de suprafață/inchiriere.

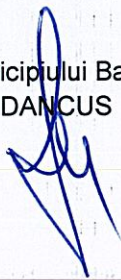
Art. 11 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului autentic de suprafață.

Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:

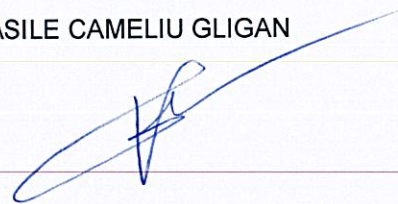
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol
- Doamnelor Vuță Florica, Vuță Alina Raluca și Vuță Georgeta Ramona, str. Alexandru

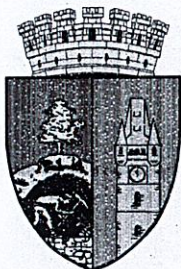
Odobescu nr. 2 ap.1, Baia Mare.

Initiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUS



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





PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE

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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin nr. cadastral 137338, situat în Baia Mare pe str. Alexandru Odobescu nr. 2 ap.1, ocupat de acces din exterior și închirierea terenului în suprafață de 7 mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată reiese că pe str. Alexandru Odobescu la parterul blocului nr. 2 la apartamentul nr. 1 este edificat un acces din exterior. În prezent apartamentul se află în proprietatea doamnelor Vuță Florica, Vuță Alina Raluca și Vuță Georgeta Ramona. În anul 1999, prin Contractul de Concesiune nr. 5/20.04.1999, s-a concesiionat de către A.F. VUȚĂ GHEORGHE terenul în suprafață de 15 mp, aferent construirii accesului din exterior la spațiu comercial (podest + trepte + alea de acces), pe o durată de 25 de ani. În baza Autorizației de Construire nr. 338/15148/02.08.2000 s-au realizat deschiderea accesului din exterior și amenajări interioare – reautorizare la A.C. nr. 186/1999, respectiv alea de acces.

În anul 2006 concesiunea s-a transferat societății comerciale CASA RONDA SRL reprezentată de dl. Vuță Gheorghe prin Contractul de Concesiune nr. 5/13.07.2006 care a ajuns la termen la data de 13.07.2024. În conformitate cu prevederile art. 2 și art. 4 din H.C.L. nr. 306/2024, în anul 2025 s-a încheiat pe o durată de 5 ani Contractul de Închiriere nr. 5/27.01.2025, în favoarea actualilor proprietari. Terenul ocupat de podest și treptele de acces, în suprafață de 8 mp, a fost parcelat și însușit la domeniul privat al Municipiului Baia Mare prin H.C.L. nr. 472/2025 și înscris în C.F. nr. 137338 Baia Mare.

Având în vedere prevederile art. 5 din H.C.L. nr. 306/2024 respectiv ale art. 15 din Contractul de Închiriere nr. 5/27.01.2025, în vederea asigurării folosinței asupra terenului ocupat de construcție sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propunem încheierea unui contract de superficie pentru terenul în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 137338 Baia Mare, ocupat de accesul din exterior. Contractul de Superficie se va încheia pe o durată de 5 ani, la împlinirea termenului dreptul de superficie putând fi prelungit prin acordul părților. Prețul superficiei 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 1080,16 lei/an, tarif care se va indexa cu indicii anual al inflației, dacă este pozitiv.

În ceea ce privește terenul în suprafață de 7 mp, identificat din C.F. nr. 9582 Baia Mare - din nr. topo 4270/4/22/2/2/3/2/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 472/2025, ocupat de alea de acces de la trotuarul străzii Ciprian Porumbescu la terenul identificat prin C.F. nr. 137338 Baia Mare - nr. cadastral 137338, propunem încheierea unui contract de închiriere pe o durată egală cu cea a contractului de superficie, la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 576/2025, privind stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru anul 2026 (100 lei/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

Nr. 69 / 10.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin nr. cadastral 137338, situat în Baia Mare pe str. Alexandru Odobescu nr. 2 ap.1, ocupat de acces din exterior și închirierea terenului în suprafață de 7 mp ocupat de alea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată.

Din documentația prezentată reiese că pe str. Alexandru Odobescu la parterul blocului nr. 2 la apartamentul nr. 1 este edificat un acces din exterior. În prezent apartamentul se află în proprietatea doamnelor Vuță Florica, Vuță Alina Raluca și Vuță Georgeta Ramona. În anul 1999, prin Contractul de Concesiune nr. 5/20.04.1999, s-a concesionat de către A.F. VUȚĂ GHEORGHE terenul în suprafață de 15 mp, aferent construirii accesului din exterior la spațiu comercial (podest + trepte + alea de acces), pe o durată de 25 de ani. În baza Autorizației de Construire nr. 338/15148/02.08.2000 s-au realizat deschiderea accesului din exterior și a amenajări interioare – reautorizare la A.C. nr. 186/1999, respectiv alea de acces.

În anul 2006 concesiunea s-a transferat societății comerciale CASA RONDA SRL reprezentată de dl. Vuță Gheorghe prin Contractul de Concesiune nr. 5/13.07.2006 care a ajuns la termen la data de 13.07.2024.

În conformitate cu prevederile art. 2 și art. 4 din H.C.L. nr. 306/2024 în anul 2025 s-a încheiat pe o durată de 5 ani Contractul de Închiriere nr. 5/27.01.2025 în favoarea actualilor proprietari.

Terenul ocupat de podest și treptele de acces, în suprafață de 8 mp, a fost parcelat și înșușit la domeniul privat al Municipiului Baia Mare prin H.C.L. nr. 472/2025 și înscris în C.F. nr. 137338 Baia Mare.

Având în vedere prevederile art. 5 din H.C.L. nr. 306/2024 respectiv ale art. 15 din Contractul de Închiriere nr. 5/27.01.2025, în vederea asigurării folosinței asupra terenului ocupat de construcție sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propunem încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 137338 Baia Mare, ocupat de accesul din exterior. 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 1080,16 lei/an, tarif care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.

În ceea ce privește terenul în suprafață de 7 mp, identificat din C.F. nr. 9582 Baia Mare - din nr. topo 4270/4/22/2/3/2/2/2 conform Anexa 1 la H.C.L. nr. 472/2025, ocupat de alea de acces de la trotuarul străzii Ciprian Porumbescu la terenul identificat prin C.F. nr. 137338 Baia Mare - nr. cadastral 137338, propunem încheierea unui contract de închiriere pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață, la tariful de 100,00 lei/an stabilit conform H.C.L. nr. 576/2025, chirie care se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv.

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.

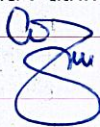
Menționăm că asupra acestor terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare au existat anterior fie contracte de concesiune care au expirat, fie contracte de închiriere sau contracte de asociere în participațiune care de asemenea au expirat, modalitatea de prelungire a utilizării fiind aleasă suprafața în schimbul unei suite 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 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 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”).

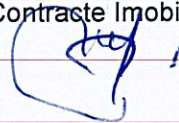
De asemenea prin adresa nr. 70487/MDLPA/23.04.2025 Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației concluzionează: „având în vedere prevederile art. 108 conform căruia: „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile 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 al proiectului de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp identificat prin nr. cadastral 137338 situat în Baia Mare pe bd. Unirii nr. 6 ap.2 ocupat de acces din exterior la spațiu comercial și închirierea terenului terenului în suprafață de 7 mp, ocupat de aleea de acces, în favoarea proprietarilor construcției edificată – dna. Vuță Florica, dna. Vuță Alina Raluca și dna. Vuță Georgeta Ramona reprezentate prin mandatară dna. Crăciun Laura Andra Ioana.

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

