



## 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 diminuării suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 de la 21,00 mp la 12 mp, aferent extinderii spațiului comercial și realizarea accesului la ap. nr. 7 și ap. nr. 8 și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", la imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare  
întrunit în ședință ordinară, azi .....2025,

Examinând: Raportul de specialitate nr. 65199 / 02.02.2026 întocmit de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții, prin care se propune aprobarea diminuării suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017, aferent extinderii spațiului comercial și realizarea accesului la ap. nr. 7 și ap. nr. 8 și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024, teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", la imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

Solicitarea d-lui Mihali Claudiu Flaviu înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 65119/08.12.2025

• Hotărârea nr. 155/2024 și 156/2024, modificate prin HCL nr 270/2025 și 271/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, teren identificat prin CF 136975, 136979 Baia Mare.

- Autorizația de construire nr. 183/07.05.1997; nr. 589/18.12.2000
- Contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 pentru terenul în suprafață de 21 mp
- Contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 pentru terenul în suprafață de 15 mp

Având în vedere :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea/inchirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale;
- HCL nr. 26/2018 modificată și completată de Hotărârea nr. 301/2022, privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare; Art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Art. 129 alin. 6 lit. b, din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul comisiilor de specialitate I și II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare .



În temeiul prevederilor:

Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări,

## HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă diminuarea suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 de la 21,00 mp la 12 mp; respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 7 - teren identificat prin CF. nr. 136979 Baia Mare, respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 8 - teren identificat prin CF. nr. 136975 Baia Mare, la imobilul situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

Art. 2 Se aprobă majorarea suprafeței de teren închiriat din contractul de închiriere nr. 275 / 04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, cu modificarea obiectului închirierii din "teren afectat extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial" în "teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", la imobilul situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

*Redevența* pentru suprafața concesionată se va stabili conform HCL nr. 26/2018, modificată și completată prin HCL nr. 301/2022, la nivelul tarifelor aplicabile în anul 2026. *Chiria* pentru suprafața ocupată de aleea de acces se va stabili conform HCL nr. 576/2025, la nivelul tarifelor din anul 2026. Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte, va întocmi contractele de concesiune și închiriere ținând seama de prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Beneficiarul se va prezenta în termen de cel mult 90 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri la Direcția Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte, pentru a semna contractul de concesiune și contractul de închiriere (sau actele adiționale la contracte)

Art. 4 Nerespectarea termenului prevăzut la art. 3 alin. atrage încetarea aplicabilității prezentei hotărâri, fără nicio altă formalitate.

Art. 5 Taxele ocazionate de înscrierea în Cartea Funciară a Contractului de concesiune și de închiriere vor fi suportate de către solicitant.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte și Arhitectul Șef - Direcția Urbanism prin Serviciul Autorizare Construcții.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții
- Direcția Administrare Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
- Beneficiar
- Serviciul Administrație Publică.

Inițiator

Primar al Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș

Avizat

Secretar General  
Jur. Gligan Vasile Cameliu





## MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUCȚII

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. 65119/02.02.2026

### RAPORT

Privind aprobarea diminuării suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 de la 21,00 mp la 12 mp; respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 7 - teren identificat prin CF. nr. 136979 Baia Mare, respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 8 - teren identificat prin CF. nr. 136975 Baia Mare și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, cu modificarea obiectului închirierii din "teren afectat extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial" în "teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", la imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

#### Din documentația prezentată rezultă:

- proveniență: Mihali Claudiu - Flaviu
- Amplasament: Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16, ap. 7 și ap. 8
- Folosința conform CF: spații comerciale (conf. A.C. nr. 183/1997 și A.C. nr. 589/2000)
- Destinația propusă: se menține cea existentă,
- Hotărârea nr. 155/2024 și 156/2024, modificate prin HCL nr 270/2025 și 271/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare
- Certificatul de Urbanism nr. 111/29.01.2026, 113/29.01.2026,
- Contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 pentru terenul în suprafață de 21 mp
- Contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 pentru terenul în suprafață de 15 mp.

Din verificarea în teren din data de 16.01.2026 se constată următoarele:

- Lucrările de construire au fost autorizate prin A.C. nr. 183/1997 pentru executarea lucrărilor de „Extindere și deschidere acces din exterior” la ap. Nr. 7 și A.C. nr. 589/2000 pentru executarea lucrărilor de construire „Extindere și deschidere acces din exterior” la ap. Nr. 8 din b-dul. Independenței nr.16, Baia Mare.
- Potrivit Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 1090/26.02.2015 încheiat de BNP Căpușan Niculina, respectiv Act de Adjudecare întocmit la 18.12.2015 de BEJ Mărgineanu Viorel Victor Daniel în dosarul de executare nr. 123/2015, apartamentul nr. 7 înscris în CF nr. 100152-C1-U90 Baia Mare nr. topo. 2692/12-7 și apartamentul nr. 8 înscris în CF nr. 100152-C1-U81 Baia Mare nr. topo. 2692/12-8, sunt proprietate Mihali Claudiu - Flaviu și Mihali Annamaria Antonia.

A fost încheiat contractul de concesiune nr. 346 / 21.11.2017 a terenului situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16 ap. 8 în suprafață de 21 mp, teren identificat prin C.F. nr. 2801 - nr. topo 2692/38/1 aferent: „extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial”, pe o durată de 25 ani.

A fost încheiat contractul de închiriere nr. 275 / 04.10.2024 a terenului situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16 ap. 7, în suprafață de 15 mp – aferent „extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial”, pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei prin acordul părților.

- Cu ocazia actualizării datelor din aceste contracte, s-a constatat o eroare privind suprafața ocupată de extinderile și accesele realizate la spațiile comerciale, în loc de 21 mp, suprafața reală a extinderilor este de doar 6,00 mp + 6,00 mp, conform Planului de Amplasament și Delimitare (PAD) întocmit de ing. top. Armeanu Alexandru Andrei. În consecință, se solicită diminuarea corespunzătoare a suprafeței concesionate, conform măsurătorilor din teren.

Este necesară modificarea contractului de concesiune nr. 346/21.11.2017 în sensul diminuării suprafeței concesionate de la 21,00 mp aferent extinderii și acceselor la spațiile comerciale, la 6,00 mp aferent ap. 7 - teren identificat prin C.F. nr. 136979 + 6,00 mp aferent ap. 8 - teren identificat prin C.F.136975 Baia Mare, întrucât au fost constatate aceste diferențe odată cu lucrările topografice de identificare cadastrală a terenului.

- Este necesară deasemenea modificarea contractului de închiriere nr. 275/04.10.2024 în sensul majorării suprafeței de teren închiriate de la 15 mp la 25 mp și modificarea obiectului închirierii din “teren afectat extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial” în “teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8”, conform PAD întocmit de ing. top. Armeanu Alexandru Andrei.
- Prin HCL 155/2024 și HCL 156/2024, modificate prin HCL 270/2025 și HCL 271/2025 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 6,00 mp + 6,00 mp, aferent extinderii și accesului realizat la spațiile comerciale din Baia Mare, bd. Independenței nr. 16, ap. 7 și ap. 8.
- Conform art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare\*), terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență;
- Redevența se va stabili conform HCL nr. 26/2018 modificată și completată de Hotărârea nr. 301/2022, privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane, respectiv HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile – bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea / închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile - bloc de locuințe și circulațiile pietonale.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 133 alin.1, art. 139, art. 196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări

**Analizând actele din dosar se propune :**

Promovarea documentației în CL, în vederea aprobării diminuării suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017, de la 21 mp la 12,00 mp (6,00 mp + 6,00 mp) aferent extinderilor și realizarea acceselor la ap. 7 și ap. 8, teren identificat prin C.F. nr. 136975 și CF nr. 136979 Baia Mare și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, aferent aleii de acces la extinderile realizate, pentru imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu – Flaviu.

Drd.Urb.Arh.Morth Izabella Mihaela  
Arhitect Șef

**ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

2 ex. / M.V. / 02-02-2026





Nr. 65199/ 02.02.2026

#### **REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotărâre privind aprobarea diminuării suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017 de la 21,00 mp la 12 mp; respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 7 - teren identificat prin C.F. nr. 136979 Baia Mare, respectiv 6,00 mp aferent extinderii și realizarea accesului la apartamentul 8 - teren identificat prin C.F. nr. 136975 Baia Mare și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, cu modificarea obiectului închirierii din "teren afectat extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial" în "teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", la imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu - Flaviu.

#### **În temeiul prevederilor:**

- Art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

Justificarea necesității aprobării proiectului de hotărâre:

Lucrările de construire au fost autorizate prin A.C. nr. 183/1997 pentru executarea lucrărilor de „Extindere și deschidere acces din exterior” la ap. Nr. 7 și A.C. nr. 589/2000 pentru executarea lucrărilor de construire „Extindere și deschidere acces din exterior” la ap. Nr. 8 din b-dul. Independenței nr.16, Baia Mare.

Potrivit Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 1090/26.02.2015 încheiat de BNP Căpușan Niculina, respectiv Act de Adjudecare întocmit la 18.12.2015 de BEJ Mărgineanu Viorel Victor Daniel în dosarul de executare nr. 123/2015, apartamentul nr. 7 înscris în CF nr. 100152-C1-U90 Baia Mare nr. topo. 2692/12-7 și apartamentul nr. 8 înscris în CF nr. 100152-C1-U81 Baia Mare nr. topo. 2692/12-8, sunt proprietate Mihali Claudiu - Flaviu și Mihali Annamaria Antonia.

A fost încheiat contractul de concesiune nr. 346 / 21.11.2017 a terenului situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16 ap. 8 în suprafață de 21 mp, teren identificat prin C.F. nr. 2801 - nr. topo 2692/38/1 aferent: „extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial”, pentru 25 ani.

A fost încheiat contractul de închiriere nr. 275 / 04.10.2024 a terenului situat în Baia Mare, b-dul. Independenței nr. 16 ap. 7, în suprafață de 15 mp – aferent „extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial”, pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei prin acordul părților.

Cu ocazia actualizării datelor din aceste contracte, s-a constatat o eroare privind suprafața ocupată de extinderile și accesele realizate la spațiile comerciale, în loc de 21 mp, suprafața reală a extinderilor este de doar 6,00 mp + 6,00 mp, conform Planului de Amplasament și Delimitare (PAD) întocmit de ing. top. Armeanu Alexandru Andrei. În consecință, se solicită diminuarea corespunzătoare a suprafeței concesionate, conform măsurătorilor din teren.

Este necesară modificarea contractului de concesiune nr. 346/21.11.2017 în sensul diminuării suprafeței concesionate de la 21,00 mp aferent extinderii și acceselor la spațiile comerciale, la 6,00 mp aferent ap. 7 - teren identificat prin C.F. nr. 136979 + 6,00 mp aferent ap. 8 - teren identificat prin C.F.136975 Baia Mare, întrucât au fost constatate aceste diferențe odată cu lucrările topografice de identificare cadastrală a terenului. Este necesară deasemenea modificarea contractului de închiriere nr. 275/04.10.2024 în sensul majorării suprafeței de teren închiriate de la 15 mp la 25 mp și modificarea obiectului închirierii din "teren afectat extindere apartament și acces din exterior la spațiul comercial" în "teren afectat aleii de acces la extinderile realizate la ap. nr. 7 și ap. nr. 8", conform PAD întocmit de ing. top. Armeanu Alexandru Andrei.

Prin HCL 155/2024 și HCL 156/2024, modificate prin HCL 270/2025 și HCL 271/2025 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 6,00 mp + 6,00 mp, aferent extinderii și accesului realizat la spațiile comerciale din Baia Mare, bd. Independenței nr. 16, ap. 7 și ap. 8.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 133 alin.1, art. 139, art. 196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări,

Ținând cont de :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea /închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile - bloc de locuințe și circulațiile pietonale;
- HCL nr. 26/2018 modificată și completată de Hotărârea nr.301/2022, privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 600/08.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Propun aprobarea **proiectului de hotărâre** pentru diminuarea suprafeței din contractul de concesiune nr. 346/21.11.2017, de la 21 mp la 12,00 mp (6,00 mp + 6,00 mp) aferent extinderilor și realizarea acceselor la ap. 7 și ap. 8, teren identificat prin C.F. nr. 136975 și CF nr. 136979 Baia Mare și majorarea suprafeței închiriate din contractul de închiriere nr. 275/04.10.2024 de la 15 mp la 25 mp, aferent aleei de acces la extinderile realizate, pentru imobilul situat în b-dul. Independenței nr. 16, în favoarea d-lui Mihali Claudiu – Flaviu.

Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș