



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 constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 25 mp identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare - nr. cadastral 121897, situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, ocupat de "Clădire SRM CT1" în favoarea proprietarului construcției edificată.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.
- Raportul de specialitate nr. 139/17.03.2026 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 25 mp identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare, nr. cadastral 121897, situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, ocupat de "Clădire SRM CT1" în favoarea proprietarului construcției edificată.
- Solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 57436/27.10.2025 prin care doamna Pașca Margareta în calitate de administrator al S.C. INTER TEHNIC S.R.L. cu sediul în Baia Mare str. George Coșbuc, nr. 12/33, solicită obținerea unui drept de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 121897;
- Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 11444/03.03.2026 formulată de dna. Pașca Margareta prin care solicită repunerea proiectului pe ordinea de zi a Consiliului Local;
- Certificatul de Urbanism nr. 1507/13.10.2025;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 121897 Baia Mare;
- Contractul de Vânzare-Cumpărare nr. 5941 din 05.12.2002;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 443 din 17.03.2026.

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. 70/2017 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 25 mp, situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, aferent construcției "Clădire SRM CT1" aflată în proprietatea S.C. INTER TEHNIC S.R.L.

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 identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare - nr. cadastral 121897, în suprafață de 25 mp, situat în Baia Mare pe str. PETRE DULFU nr. f.n, aferent construcției "Clădire SRM CT1", în favoarea proprietarului acesteia - S.C. INTER TEHNIC S.R.L.
- (2) Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 25 ani.
- (3) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi prelungit cu acordul părților.
- (4) Dreptul de suprafață asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.
- Art. 2 Se stabilește prețul pentru suprafața terenului situat în Baia Mare, pe str. PETRE DULFU nr. f.n, conform prevederilor H.C.L. nr. 26/2018 cum a fost modificată prin H.C.L. nr. 301/2022, (135 lei/mp/an la nivelul anului 2026) și se va indexa cu indicele anual al inflației, dacă acesta este pozitiv.
- Art. 3 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. 4 Sumele anuale se vor achita trimestrial până la data de 30 din ultima lună a trimestrului. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04% pentru persoane juridice, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.
- Art. 5 Suprafațiarul are obligația notării în cartea funciară a construcției, în termen de 24 luni de la data contractului, 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. 6 (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 art.6 al.(1).
- Art. 7 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. 8 Costurile cu încheierea contractului de suprafață vor fi suportate de proprietarul construcției.

Art. 9 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare cu semnarea actului autentic de suprafață.

Art. 10 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol
- S.C. INTER TEHNIC S.R.L., Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 12/33.

Initiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DĂNCUȘ



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





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 AL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 25 mp identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare, nr. cadastral 121897, situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, ocupat de "Clădire SRM CT1" în favoarea proprietarului construcției edificată.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 57436/27.10.2025, formulată de doamna Pașca Margareta în calitate de administrator al S.C. INTER TEHNIC S.R.L. cu sediul în Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 12/33, se solicită acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 25 mp situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu f.n., ocupat de "Clădire SRM CT1".

Terenul în suprafață de 25 mp, identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare – nr. cadastral 121897 aparține domeniului privat al Municipiului Baia Mare și este situat pe str. Petre Dulfu între blocul nr.3, gardul Universității de Nord Baia Mare și str. Gheorghe Marinescu.

Construcția denumită "Clădire SRM CT1" a aparținut societății comerciale DISTRIGAZ NORD S.A. TG. MUREȘ - SUCURSALA BAIA MARE și a fost vândută societății comerciale S.C. INTER TEHNIC S.R.L. conform Contractului de vânzare - cumpărare nr. 5941 din data de 05.12.2002.

În vederea asigurării folosinței asupra terenului sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propun încheierea unui contract de suprafață pentru cei 25 mp ocupați de construcția "Clădire SRM CT1", ținând cont de faptul că pentru folosința acestuia nu se încasează nicio taxă la bugetul local. Contractul de Suprafață se va încheia pe o durată de 25 ani, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților.

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.

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

Inițiator,
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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 139/17.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 25 mp identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare, nr. cadastral 121897, situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, ocupat de "Clădire SRM CT1" în favoarea proprietarului construcției edificată.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 57436/27.10.2025, formulată de doamna Pașca Margareta în calitate de administrator al S.C. INTER TEHNIC S.R.L. cu sediul în Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 12/33, se solicită acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 25 mp situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu f.n., ocupat de "Clădire SRM CT1".

Proiectul de hotărâre a fost înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Local Baia Mare din data de 28.11.2025, însă nu a întrunit numărul necesar de voturi pentru adoptarea hotărârii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 11444/03.03.2026 dna. Pașca Margareta solicită repunerea proiectului pe ordinea de zi a Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 25 mp, identificat prin C.F. nr. 121897 Baia Mare – nr. cadastral 121897 aparține domeniului privat al Municipiului Baia Mare și este situat pe str. Petre Dulfu între blocul nr.3, gardul Universității de Nord Baia Mare și str. Gheorghe Marinescu.

Construcția – fără acte - denumită "Clădire SRM CT1" a aparținut societății comerciale DISTRIGAZ NORD S.A. TG. MUREȘ - SUCURSALA BAIA MARE și a fost vândută societății comerciale INTER TEHNIC S.R.L. conform Contractului de vânzare - cumpărare nr. 5941 din data de 05.12.2002.

În vederea asigurării folosinței asupra terenului sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propunem încheierea unui contract de suprafață pentru cei 25 mp ocupați de construcția "Clădire SRM CT1", ținând cont de faptul că pentru folosința acestuia nu se încasează nicio taxă la bugetul local.

Se propune încheierea unui contract de suprafață pe o durată de 25 ani conform art.3 din C.U. nr. 1507/13.10.2025, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților. Prețul pentru suprafața terenului se va calcula conform prevederilor H.C.L. nr. 26/2018 cum a fost modificată prin H.C.L. nr. 301/2022 (135 lei/mp/an la nivelul anului 2026) și se va indexa cu indicii anual ai inflației, dacă acesta este pozitiv.

La nivelul Municipiului Baia Mare, Consiliul Local aprobă constituirea unui 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.

Soluția aleasă "suprafață" se constituie în favoarea proprietarilor construcțiilor edificate pe terenurile respective conform art. 693-702 Cod Civil. Motivația acestui tip de constituire a unui drept real este dată și de faptul că nu am identificat o altă posibilitate raportată la prevederile art. 15 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție sau în Codul Administrativ, ca excepție de la regula licitației. În capitolul III din O.U.G. nr. 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, sa 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.”

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.”*

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 25 mp situat în Baia Mare pe str. Petre Dulfu, ocupat de "Clădire SRM CT1" în favoarea proprietarului construcției edificată - S.C. INTER TEHNIC S.R.L.

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

