



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare, nr. cadastral 124040 ocupat de extindere și închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte, situat în Baia Mare, bd. Unirii nr.1 ap.36, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A 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. 120/10.03.2026 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 8 mp, identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare, nr. cadastral 124040 ocupat de extindere și închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte, situat în Baia Mare, bd. Unirii nr.1 ap.36, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe acesta.
- Solicitarea dnei. TIMIS ANGELICA reprezentată prin dna. PÂRJOL ELVIRA ADELA, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 2844/22.01.2026 și completare nr. 12743/10.03.2026;
- Autorizația de Construire nr. 704/08.11.1996 pentru amenajare acces din exterior - spațiu comercial;
- Autorizația de Construire nr.41/01.02.1999 pentru extindere magazin și amenajări interioare;
- Contract de închiriere nr. 22/13.12.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 941/11.06.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 3/08.01.2026;
- Extras C.F. nr. 124040 Baia Mare;
- Extras C.F. nr. 136783 Baia Mare;
- Extras C.F. nr. 100791-C1-U30 Baia Mare;
- Act de alipire și Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4750/23.08.2017 de N.P. Niculina Căpușan;
- Procură specială autentificată sub nr. 4960/30.12.2024 de N.P. Stoica Ioan Alin;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1731/20.01.2026.

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. 189//2018 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. 183/2025 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 suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr 124040 Baia Mare - nr. cadastral 124040, ocupat de extindere în favoarea proprietarilor construcției edificată.
- (2) Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 10 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 Se aprobă închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare - nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață.
- Art. 3 Prețul pentru suprafață și închirierea 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 și 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. 41/01.02.1999, 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 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 la 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. 7 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. 22/13.12.2024 încetează la data încheierii contractului de suprafață.

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
- Dne. TIMIȘ ANGELICA și dl. TIMIȘ ISTRATE prin dna. PÂRJOL ELVIRA ADELA, str. INOCENȚIU MICU KLEIN nr. 7, 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 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 8 mp, identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare, nr. cadastral 124040 ocupat de extindere și închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte, situat în Baia Mare, bd. Unirii nr.1 ap.36, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe acesta.

Din documentația prezentată reiese că pe b-dul Unirii la parterul blocului nr. 1 la apartamentul nr. 36 (rezultat din alipirea ap. 19 și 36) este edificat un acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea soților PÂRJOL ALEXANDRU și PÂRJOL ELVIRA-ADELA.

În prezent actualii proprietari ai spațiului comercial sunt dna. TIMIȘ ANGELICA și dl. TIMIȘ ISTRATE așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr. 100791-C1-U30 Baia Mare, în favoarea căroră, în conformitate cu prevederile art. 2 și art. 4 din H.C.L. nr. 306/2024, s-a încheiat pe o durată de 5 ani, contractul de închiriere nr. 22/13.12.2024.

Prin H.C.L. nr. 189/2018 terenul în suprafață de 8 mp, care în prezent face obiectul contractului de închiriere nr. 22/13.12.2024, s-a însușit și atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și este identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare - nr. cad. 124040 este edificată partea de extindere autorizată prin A.C. nr. 41/01.02.1999.

Prin H.C.L. nr. 183/2025 terenul în suprafață de 8 mp, care în prezent este ocupat de treptele de acces și podest, așa cum reiese din P.A.D.-ul întocmit de Alexandru Gabriel Botoș, s-a însușit și atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare prin H.C.L. nr. 183/2025 și este identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare - nr. cad. 136783.

Având în vedere prevederile art. 5 din H.C.L. nr. 306/2024 respectiv ale art. 15 din contractul de închiriere nr. 22/13.12.2024, în vederea asigurării folosinței asupra terenului ocupat de construcție sau pentru a putea fi cumpărat terenul, propun încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare. Contractul de suprafață se va încheia pe o durată de 10 ani, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților.

În ceea ce privește terenul în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, propun încheierea unui contract de închiriere pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață.

Prețul suprafeței și chiria se vor calcula la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 26/2018 modificată și completată prin H.C.L. nr. 301/2022 (135 lei/mp/an la nivelul anului 2026) și se vor indexa cu indicii anual al inflației, dacă este pozitiv.

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

Initiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
IOAN DORU DANCUȘ



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. 120/10.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare, nr. cadastral 124040 ocupat de extindere și închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte, situat în Baia Mare, bd. Unirii nr.1 ap.36, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe acesta.

Din documentația prezentată reiese că pe b-dul Unirii la parterul blocului nr. 1 la apartamentul nr. 36 (rezultat din alipirea ap. 19 și 36) este edificat un acces din exterior. Apartamentul a fost proprietatea soților PÂRJOL ALEXANDRU și PÂRJOL ELVIRA ADELA. În anul 1996 prin A.C. nr. 704/08.11.1996, înregistrată pe numele d-nei Pârjol Elvira Adela, s-a autorizat amenajarea unui acces din exterior - spațiu comercial (proiect nr.43/1996 elaborat de S.C. ABRUFLO PROD S.R.L.). Ulterior în anul 1999 prin A.C. nr. 41/01.02.1999, înregistrată pe S.C. AUGUSTINA PROD S.R.L. reprezentată prin d-na PÂRJOL ELVIRA ADELA s-a autorizat executarea lucrărilor de extindere magazin și amenajări ulterioare (proiect nr.49/1998 elaborat de SC. ABRUFLO PROD S.R.L.).

În anul 1999 societatea AUGUSTINA PROD SRL reprezentată prin d-na PÂRJOL ELVIRA ADELA a încheiat cu Primăria Municipiului Baia Mare contractul de concesiune nr. 22/16.08.1999, pe o durată de 25 ani, având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 8 mp aferent acces din exterior la spațiu comercial (podest + trepte acces) avizat conform C.U. nr. 22/14.01.1998 și A.C. nr. 704/08.11.1996 iar în anul 2006 acesta s-a transferat d-nei Pârjol Elvira Adela (C.C. nr. 22/06.04.2006).

În prezent actualii proprietari ai spațiului comercial sunt dna. TIMIȘ ANGELICA și dl. TIMIȘ ISTRATE așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr. 100791-C1-U30 Baia Mare, în favoarea căroră, în conformitate cu prevederile art. 2 și art. 4 din H.C.L. nr. 306/2024, s-a încheiat pe o durată de 5 ani, contractul de închiriere nr. 22/13.12.2024.

Prin H.C.L. nr. 189/2018 terenul în suprafață de 8 mp, care în prezent face obiectul contractului de închiriere nr. 22/13.12.2024, s-a însușit și atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare și este identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare - nr. cad. 124040 este edificată partea de extindere autorizată prin A.C. nr. 41/01.02.1999.

Prin H.C.L. nr. 183/2025 terenul în suprafață de 8 mp, care în prezent este ocupat de treptele de acces și podest, așa cum reiese din P.A.D.-ul întocmit de Alexandru Gabriel Botoș, s-a însușit și atestat la domeniul privat al Municipiului Baia Mare prin H.C.L. nr. 183/2025 și este identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare - nr. cad. 136783.

Având în vedere prevederile art. 5 din H.C.L. nr. 306/2024 respectiv ale art. 15 din contractul de închiriere nr. 22/13.12.2024, 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. 124040 Baia Mare. Contractul de suprafață se va încheia pe o durată de 10 ani, la împlinirea termenului dreptul de suprafață putând fi prelungit prin acordul părților.

În ceea ce privește terenul în suprafață de 8 mp, identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, propunem încheierea unui contract de închiriere pe o durată egală cu cea a contractului de suprafață.

Prețul suprafeței și al chiriei se va calcula la tarifele stabilite prin H.C.L. nr. 26/2018 modificată și completată prin H.C.L. nr. 301/2022 (135 lei/mp/an la nivelul anului 2026) și se vor indexa cu indicii anual al inflației, dacă 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.

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 prelungite 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.”

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.”

Fată de cele mai sus prezentate, considerăm că nu sunt impedimente cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 124040 Baia Mare, nr. cadastral 124040 ocupat de extindere și închirierea terenului în suprafață de 8 mp identificat prin C.F. nr. 136783 Baia Mare, nr. cadastral 136783, ocupat de podest și trepte, situat în Baia Mare, bd. Unirii nr.1 ap.36, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe acesta.

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

