



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 Studiului de oportunitate și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând :

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 547/03 /2026, promovat de Serviciul Patrimoniu, privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii;
- Adresa domnului Neghela Voicu, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14892/18.03.2026, privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aferent construcției proprietatea acestuia;
- C.F. nr. 118965 Baia Mare;
- Certificatul de urbanism nr. 1756/18.11.2024, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 718/31.07.2014;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 129/2015 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 628 mp, situat în Baia Mare, b-dul București nr. 57;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 576/2025 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 70487/MDLPA/23.04.2025, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 26569/08.05.2025
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1561/2026,

Având în vedere:

- Art. 693-702 din Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 576/2025 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026.

În temeiul prevederilor:

- Art.108, lit.e, art. 129, alin.(2), lit.c, alin.(14),art. 133, art.139 și art. 355 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.
- Art. 2 Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.
- Art. 3 (1) Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 5 de ani.
- (2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi prelungit cu acordul părților, dacă situația juridică a clădirii fără acte, este reglementată.
- (3) Dreptul de superficie asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției.
- Art. 4 Prețul pentru suprafața terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, se stabilește la valoarea de 20 lei/mp/an, valoarea totală fiind de 6.280 lei/an, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.
- Art. 5 Suma anuală se va 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. 6 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 superficialul 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. 7 Superficiarul are obligația de a se prezenta la notar pentru încheierea contractului de superficie 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 contractului de suprafață în formă autentică.

Art. 10 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu;
- Dl. Neghela Voicu, str. Vlad Țepeș, nr. 11/54, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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. 547 / 03. 2026

RAPORT

privind aprobarea Studiului de oportunitate și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14892/18.03.2026, domnul Neghela Voicu, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, în vederea intabulării construcției edificate pe acesta.

Conform C.F. nr. 118965 Baia Mare, terenul în suprafață de 314 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren este edificată o construcție, cu suprafața construită la sol de 247 mp, hală metalică, fără acte, proprietatea numitului Neghela Voicu, fiind edificată în anul 1960. Construcția hală metalică, a intrat în proprietatea numitului Neghela Voicu în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 718/31.07.2014, încheiat între Societatea Cooperativă de Consum FEDERALCOOP Baia Mare, în calitate de vânzător și numitul Neghela Voicu, în calitate de cumpărător.

Dreptul de suprafață se va constitui pe o perioadă de 5 ani,

Conform Grilei Notarilor Publici, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57 este situat în zona imobiliară 3 Periferică – Industrial - Logistică, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 220,00 lei/mp, între 1.000 mp până la 2.500 mp, au valoarea de 170,00 lei/mp, iar pentru ce depășește această suprafață, valoarea este de 120,00 lei/mp.

Propunem să se aibă în vedere valoarea cea mai mare, respectiv 220,00 lei/mp.

Conform punctului 9 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr 576/2025 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026, taxa de utilizare pentru terenurile de stat sau ale Municipiului aferente clădirilor /spațiilor realizate anterior anului 1990 (altele decât locuințe) asupra cărora proprietarul construcțiilor nu deține titlu, pentru zona A, în care este situat Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, este de 20 lei/mp/an.

Taxele prevăzute la punctul 9 se percep și devin tarife în cazul încheierii unor contracte de suprafață pentru terenul aferent unor astfel de construcții realizate fără autorizație până în anul 2021, în vederea intrării în legalitate.

Astfel că, pentru terenul în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul

Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, **prețul pentru suprafața terenului este de 6.280 lei/an**, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

De asemenea, se va avea în vedere că titularul dreptului de suprafață va avea de achitat și impozitul pe teren.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, în suprafață de 314 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **69.080 lei**.

Certificatul de urbanism nr. 1756/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.

Dreptul de suprafață se va dobândi cu respectarea prevederilor HCL nr. 80/2013, HCL nr. 410/2014, HCL nr. 65/2017 și HCL nr. 446/2017 privind aprobarea Regulamentului pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare.

Prin adresa nr. 70487/MDLPA/23.04.2025, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 26569/08.05.2025, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, ne comunică un punct de vedere referitor la constituirea unui drept de suprafață, din care reiese că, Consiliul Local este competent să aprobe constituirea unui drept de suprafață asupra unui teren proprietate privată, raportat la prevederile art. 108 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, conform căruia *"Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege"*.

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: *"Aprecieria 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."*

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.

Cozma Erica
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu

Pescaru Anca
Inspector Superior

3 ex. / P.A. / 23.03.2026



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

Nr. _____ / 2026

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre:

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14892/18.03.2026, domnul Neghela Voicu, solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, în vederea intabulării construcției edificate pe acesta.

Conform C.F. nr. 118965 Baia Mare, terenul în suprafață de 314 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren este edificată o construcție, cu suprafața construită la sol de 247 mp, hală metalică, fără acte, proprietatea numitului Neghela Voicu, fiind edificată în anul 1960. Construcția hală metalică, a intrat în proprietatea numitului Neghela Voicu în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 718/31.07.2014, încheiat între Societatea Cooperativă de Consum FEDERALCOOP Baia Mare, în calitate de vânzător și numitul Neghela Voicu, în calitate de cumpărător.

Dreptul de suprafață se va constitui pe o perioadă de 5 ani,

Conform Grilei Notarilor Publici, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57 este situat în zona imobiliară 3 Periferică – Industrial - Logistică, iar terenurile din această zonă, cu suprafața de până la 1.000 mp au valoarea de 220,00 lei/mp, între 1.000 mp până la 2.500 mp, au valoarea de 170,00 lei/mp, iar pentru ce depășește această suprafață, valoarea este de 120,00 lei/mp.

Propunem să se aibă în vedere valoarea cea mai mare, respectiv 220,00 lei/mp.

Conform punctului 9 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr 576/2025 stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026, taxa de utilizare pentru terenurile de stat sau ale Municipiului aferente clădirilor /spațiilor realizate anterior anului 1990 (altele decât locuințe) asupra cărora proprietarul construcțiilor nu deține titlu, pentru zona A, în care este situat Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, este de 20 lei/mp/an.

Taxele prevăzute la punctul 9 se percep și devin tarife în cazul încheierii unor contracte de suprafață pentru terenul aferent unor astfel de construcții realizate fără autorizație până în anul 2021, în vederea intrării în legalitate.

Astfel că, pentru terenul în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57,

aferent construcției proprietatea numitului Neghela Voicu, **prețul pentru suprafața terenului este de 6.280 lei/an**, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

De asemenea, se va avea în vedere că titularul dreptului de suprafață va avea de achitat și impozitul pe teren.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, identificat prin C.F. nr. 118965 Baia Mare, nr. cadastral 118965, în suprafață de 314 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **69.080 lei**.

Certificatul de urbanism nr. 1756/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare