

## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

---

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul. Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL

#### **Având în vedere:**

- Raportul de specialitate nr.                    întocmit de Direcția Patrimoniu -Serviciul Monitorizare Contracte, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață totală de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul. Unirii nr.8A, teren aferent restaurantului, proprietatea PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL proprietarul construcției edificată pe acest teren
- adresa PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL, cu sediul în București, Sos. N. Titulescu nr.4-8, clădirea AMERICA HOUSE, Aripa de Vest, et.5, sector 1, înregistrată cu nr.11185/09.03.2023
- Contractul de asociere nr.188/30.11.1998
- Extras CF 131323 Baia Mare

#### **În temeiul prevederilor:**

- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ
- Art. 693-702 din Codul Civil, Notiunea „(1) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință”
- art. 697 Cod Civil
- art. 1661 Cod Civil
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip
- Autorizația de Construire nr.126/5321 din 19 martie 1999
- Procesul verbal al ședinței comisiei de negociere nr.1176/13.03.2023

#### **În conformitate cu prevederile:**

- Art.108, art.129 alin.2, lit.c, alin.14, art.139, art.355, art.362 alin.1 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

#### **HOTĂRÂSTE :**

Art.1. Se ia act de Procesul verbal al ședinței comisiei de negociere nr.1176/13.03.2023 prin care s-a negociat prețul, durata și clauzele contractuale pentru contractul de suprafață, Anexa 1 la prezenta și de adresa de acceptare a propunerilor comisiei nr. 509/17.03.2023, Anexa 2 la prezenta, înaintată de către SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr.13105/20.03.2023

Art 2. Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pe terenul în suprafață de 1.600 mp, identificat prin CF 131323, nr.cadastral 131323, situat în Baia Mare , b-dul.Unirii nr.8A, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL, pentru exploatarea, menținerea, reabilitarea , extinderea și modernizarea construcțiilor, cu respectarea regulamentului de Urbanism, în baza unei Autorizații de Construire.

Art.3(1) Dreptul de superficie se constituie pe o durata de 10 ani calculată de la data de 01.01.2024

(2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi prelungit cu acordul părților.

(3) Dreptul de superficie asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

Art.4 (1) Se aprobă prețul pentru superficia terenului situat în Baia Mare, b-dul. Unirii nr.8A, care va fi format dintr-o sumă fixă la valoarea de 154.400 lei/an, care se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv și o suma variabilă, reprezentând cota de 2% din vânzările nete lunare ale restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, dar nu mai puțin de suma minimă de plată 25.000 lei/lună.

(2) Plata sumei reprezentând suma fixă și suma variabilă se va efectua lunar, până la data de 25 a lunii, pentru luna precedentă. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04 %, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.

(3) Întârzierile la plată de 4 luni consecutive duc la încetarea contractului de superficie.

Art. 5 Se aprobă modelul cadru al contractului de superficie, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre, care se va încheia pentru o perioadă de 10 ani calculată de la data de 01.01.2024 , cu posibilitatea prelungirii prin acordul ambelor parti.

Art.6(1) Beneficiarul, se va prezenta în termen de maximum 90 zile de la data prezentei hotărâri, pentru încheierea și semnarea contractului de superficie. După acest termen hotărârea își pierde valabilitatea și contractul nu mai poate fi încheiat. Locul încheierii contractului de superficie în forma autentică va fi Baia Mare, la un notar public agreeat de superficiar, data va fi adusă la cunostința reprezentanților superficiarului cu cel puțin 10 zile anterior încheierii contractului autenticat. Costurile notariale vor fi suportate de către superficiar.

(2) Contractul de superficie intră în vigoare de la data 01.01.2024, dată la care încetează contractul de asociere nr.188/1999

Art.7 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, dr.ec. CATALIN CHERECHES cu semnarea contractului de superficie.

Art.8 Prezenta hotărâre se comunică la:

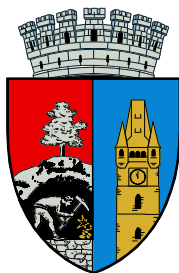
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Directia Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală.
- Directia Juridica
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL

Inițiator,  
Dr.ec.Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Vizat pentru legalitate,  
Jur.Lia Augustina Mureșan  
Secretarul General al Municipiului Baia Mare

Avizat,

Lia Mureșan  
Secretar



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL 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.

### RAPORT

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul. Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL

Din documentația prezentată rezultă că urmare ofertei lansate de Compania Mc Donald's, în vederea realizării în Municipiul Baia Mare a unui restaurant prin asociere în participațiune, cu Primăria, s-a adoptat HCL 167/1998. Din cele 4 Variante de proiect, anexe la HCL, s-a aprobat Varianta 1.

Comisia aprobată prin HCL 167/1998, urmare analizei ofertei de asociere și a negocierii clauzelor contractuale a încheiat și semnat contractul de asociere nr.188/07.01.1999. Durata acestuia este 25 ani. Suma datorată a fost stabilită la o cotă de 1,75% din vânzările nete lunare, care ne sunt comunicate lunar prin decont, ale restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, dar nu mai puțin de o sumă fixă anuală.

În anul 2016 agentul economic și-a schimbat denumirea în PREMIER RESTAURANTS SRL. Contractul de asociere va expira la data de 07.01.2024. Asocianțul, prin adresa înregistrată cu nr.35261/19.08.2021, și-a exprimat acordul privind constituirea unui drept de suprafață de la data expirării contractului de asociere

Prin HCL 327/2022 s-a aprobat încheierea unui contract de suprafață pe o durată de 5 ani, cu o sumă fixă la valoarea de 96 lei/mp/an, pentru toată suprafața de 1.600 mp, sumă care se va indexa anual cu indicele prețului de consum total dacă este pozitiv și o sumă variabilă, respectiv cota de 1,75% din vânzările nete lunare ale restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, dar nu mai puțin de 22.000 lei/lună. Premier Restaurants (prin adresa nr.37560/29.08.2022) a anunțat neacceptarea acelor condiții, hotărârea și-a pierdut eficacitatea, fiind necesară constatarea încetării aplicabilității acesteia.

Prin HCL 504/2022, urmare a adresei mai sus invocate, s-a aprobat: Art.1 "constatarea încetării aplicabilității HCL 327/2022 și aprobarea inițierii demersurilor pentru negocierea clauzelor în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul. Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL" și negocierea clauzelor de către comisie conform Art.3. Se mandatează comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri și construcții - aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Baia Mare, precum și a unor bunuri imobile-terenuri construcții-proprietate privată a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, pentru a negocia prețul, durata și clauzele contractuale pentru încheierea unui contract cu privire la terenul în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul. Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL. După mai multe întâlniri ale comisiei de negociere, numită prin HCL 449/2022, modificată prin HCL 6/2023, la întâlnirea din data de 02.03.2023 s-a votat o propunere finală constând în

- perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire ulterioara prin acordul partilor,
- o sumă fixă (denumită în continuare "Sumă Fixă") la valoarea de 96,5 lei/mp/an, calculată la întreaga suprafață a terenului (respectiv 1600mp), reprezentând suma de 154.400 lei/an (respectiv 12.866,6 lei/lună), suma ce se va indexa anual cu indicele anual al inflatiei daca acesta este pozitiv,.
- o sumă variabilă (denumită în continuare "Sumă Variabilă"), respectiv cotă 2,0% din vânzările nete lunare ale restaurantului McDonald's Drive amplasat pe teren, dar nu mai puțin de 25.000 lei/lună (aceasta reprezentând o "Sumă minimă de plată")."

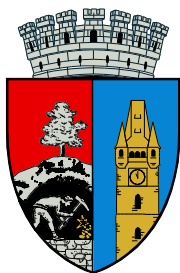
Această propunere a fost transmisă societății PREMIER RESTAURANTS ROMANIA care prin Adresa nr.427/06.03.2023 înregistrată la mun. Baia Mare cu nr.11185/09.03.2022 ne comunică acceptul de continuare a parteneriatului în condițiile comunicate de comisie, urmare ședinței din data de 02.03 2023

Raportat la cele arătate mai sus, considerăm că nu sunt impedimente legale în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre pentru adoptarea de către Consiliului Local a propunerii de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul.Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL

Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN  
DIRECTOR GENERAL  
DIRECTIA GENERALA ADMINISTRATIE  
PUBLICA

Ing.SIMONA CARMEN PALLADE  
ȘEF SERVICIU  
MONITORIZARE CONTRACTE  
DIRECTIA PATRIMONIU





## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://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 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul.Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL

Din documentația prezentată rezultă că urmare ofertei lansate de Compania Mc Donald"s, în vederea realizării în Municipiul Baia Mare a unui restaurant prin asociere în participațiune, cu Primăria, s-a adoptat HCL 167/1998. Din cele 4 Variante de proiect, anexe la HCL, s-a aprobat Varianta 1.

Comisia aprobată prin HCL 167/1998, urmare analizei ofertei de asociere și a negocierii clauzelor contractuale a încheiat și semnat contractul de asociere nr.188/07.01.1999. Durata acestuia este 25 ani. Suma datorată a fost stabilită la o cotă de 1,75% din vânzările nete lunare, care ne sunt comunicate lunar prin decont, ale restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, dar nu mai puțin de o sumă fixă anuală.

În anul 2016 agentul economic și-a schimbat denumirea în PREMIER RESTAURANTS SRL. Contractul de asociere va expira la data de 07.01.2024. Asociantul, prin adresa înregistrată cu nr.35261/19.08.2021, și-a exprimat acordul privind constituirea unui drept de suprafață de la data expirării contractului de asociere

Prin HCL 327/2022 s-a aprobat încheierea unui contract de suprafață pe o durată de 5 ani, cu o sumă fixă la valoarea de 96 lei/mp/an, pentru toată suprafața de 1.600 mp, sumă care se va indexa anual cu indicele prețului de consum total dacă este pozitiv și o sumă variabilă, respectiv cota de 1,75% din vânzările nete lunare ale restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, dar nu mai puțin de 22.000 lei/lună. Premier Restaurants (prin adresa nr.37560/29.08.2022) a anunțat neacceptarea acelor condiții, hotărârea și-a pierdut eficacitatea, fiind necesară constatarea încetării aplicabilității acesteia.

Prin HCL 504/2022, urmare a adresei mai sus invocate, s-a aprobat: Art.1 "constatarea încetării aplicabilității HCL 327/2022 și aprobarea inițierii demersurilor pentru negocierea clauzelor în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul.Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL " și negocierea clauzelor de către comisie conform Art.3 Se mandatează comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri și construcții - aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Baia Mare, precum și a unor bunuri imobile-terenuri construcții-proprietate privată a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, pentru a negocia prețul, durata și clauzele contractuale pentru încheierea unui contract cu privire la terenul în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul.Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL. După mai multe întâlniri ale comisiei de negociere, numită prin HCL 449/2022, modificată prin HCL 6/2023, la întâlnirea din data de 02.03.2023 s-a votat o propunere finală constând în

-perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire ulterioară prin acordul partilor,

-o sumă fixă (denumită în continuare "Sumă Fixă") la valoarea de 96,5 lei/mp/an, calculată la întreaga suprafață a terenului (respectiv 1600mp), reprezentând suma de 154.400 lei/an (respectiv 12.866,6 lei/lună), suma ce se va indexa anual cu indicele anual al inflației dacă acesta este pozitiv,.

-o sumă variabilă (denumită în continuare "Sumă Variabilă"), respectiv cotă 2,0% din vânzările nete lunare ale restaurantului McDonald's Drive amplasat pe teren, dar nu mai puțin de 25.000 lei/lună (aceasta reprezentând o "Sumă minimă de plată").

Această propunere a fost transmisă societății PREMIER RESTAURANTS ROMANIA care prin Adresa nr.427/06.03.2023 înregistrată la mun. Baia Mare cu nr.11185/09.03.2022 ne comunică acceptul de continuare a parteneriatului în condițiile comunicate de comisie, urmare ședinței din data de 02.03.2023

Raportat la cele arătate mai sus, considerăm că nu sunt impedimente legale în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre pentru adoptarea de către Consiliul Local a propunerii de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.600 mp, situat în Baia Mare pe b-dul.Unirii nr.8A, aferent restaurantului Mc Donalds - Mc Drive, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL  
Raportat la cele de mai sus expuse, vă supun atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre

Initiator,  
Dr.ec.Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare



